

# Rapport à la CDPENAF

au titre des articles L.153-17, L.151-12 et L.151-13 du  
code de l'urbanisme

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE THOLLON-les-MEMISES

Séance du 15/11/2018



## Sommaire

---

<u>1. CONTEXTE GLOBAL DE LA RÉVISION DU PLU</u> .....	3
<u>2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT</u> .....	3
<u>3. ESPACES ARTIFICIALISÉS ET IMPACTS SUR L'AGRICULTURE</u> .....	4
<u>4. LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS</u> .....	5
<u>4.1. LA PRIER EN COMPTE DE CES ESPACES DANS LE PADD</u> .....	5
<u>4.2. LE RÉGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE</u> .....	5
<u>4.3. LE RÉGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE</u> .....	6
<u>4.4. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)</u> .....	7
<u>5. CONCLUSION</u> .....	8

## **1. Contexte global de la révision du PLU**

D'une superficie de 1378 hectares, la commune de Thollon-les-Mémises compte 760 habitants (source INSEE 2015). Elle fait partie de la communauté de communes du Pays d'Évian (fédérant 16 communes) et est couverte par le SCoT du Chablais approuvé le 23/02/2012 (actuellement en cours de révision), qui identifie Thollon-les-Mémises comme station de montagne.

La croissance démographique, importante de 1999 à 2015 (+1,56 % en moyenne annuelle), s'est encore accentuée depuis 2010 (+2,10 %). Le rapport de présentation (page 2) indique que depuis 1990, le solde migratoire est en augmentation régulière (le nombre des arrivées est supérieur au nombre des départs).

La loi montagne s'applique à l'ensemble du territoire communal.

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 04 mars 2008, dont le conseil municipal a décidé la révision le 26 mai 2016.

Par délibération du 30 juillet 2018, celui-ci a arrêté le projet de PLU. Il a été reçu en préfecture le 27 août 2018 pour avis des services de l'État.

Le projet de PLU est soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au titre des articles L.153-17 et L.151-12 du code de l'urbanisme et de l'article L.151-13, du fait de la création, en zone A, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STBCAL).

## **2. Le projet d'aménagement**

Le projet de la commune, conçu pour environ une dizaine d'années, est fondé sur une hypothèse de croissance de 1,4 % par an, dans la ligne du SCOT réduisant les dynamiques des dernières années, et consiste à :

- définir le chef-lieu comme pôle administratif, sans extension notable et améliorer le traitement des espaces publics ;
- renforcer les hameaux et notamment la station de ski;
- prévoir une production de logements en ciblant une densité comprise entre 25 et 40 logements par hectare ;
- maintenir et dynamiser un tissu d'activité commerciales artisanales et commerciales de proximité dans les lieux de vie.

Le SCoT prévoit pour Thollon-les-Mémises, 200 logements supplémentaires à échéance 2020 et 360 logements à échéance 2030, avec 50 % d'habitat collectif, 30 % d'habitat intermédiaire et 20 % d'habitat individuel, avec une densité de 66 logts/ha pour le collectif, 25 logts/ha pour l'intermédiaire et 12 logts/ha pour l'individuel,

Le rapport de présentation indique en page 76 que la production de logements depuis l'approbation du SCOT atteint 171 unités en août 2017 ; le projet de la commune prévoit 160 logements. Au regard des densités exprimés par le SCOT, la consommation d'espace à envisager pour la création de ces 160 logements représente environ 6,5 ha. Sachant que les droits à construire cristallisés (non décomptés en août 2017) représentent 1 ha, la consommation d'espace « théorique » n'est donc plus que de 5,5 ha ; il conviendra également de préciser le nombre de logements associé à ces droits cristallisés.

Le rapport de présentation évoque un potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de près de 7 ha et un potentiel en extension de l'enveloppe urbaine de près de 2,7 ha,

Les nombreux potentiels dans l'enveloppe urbaine (7 ha) pourraient apporter une réponse à la quasi totalité des besoins. Il est ainsi nécessaire que le rapport de présentation puisse mieux définir les potentialités à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, de façon à justifier la nécessité des extensions.

En l'état de l'analyse :

- l'OAP n° 1 (en extension de l'enveloppe urbaine et impactant des terrains agricoles) doit être supprimée ;
- l'OPA 3, bien qu'impactant des terrains agricoles déclarés au RGP 2018, est à vocation d'habitat intermédiaire, et s'appuie sur des limites existantes ; elle doit jouer un rôle de « couture urbaine » en entrée de station ;
- l'OAP 4, de faible densité (12 logements par hectare), qui vient également en extension de l'enveloppe urbaine, doit être supprimée ;
- l'OAP n° 5 doit être diminuée : si la réalisation de la tranche S1 est tout à fait justifiée, permettant de réhabiliter un secteur déjà artificialisé, la réalisation de la tranche S2 impacterait significativement un secteur naturel boisé.

Au regard des différents potentiels, l'enveloppe urbaine, notamment sur les hameaux (les Vernes, La Hucelle), doit être tracée au plus près du bâti existant. Il est également nécessaire de renforcer davantage les centralités plutôt que poursuivre l'urbanisation sur plusieurs sites.

Cette nécessaire réduction conduira à limiter les impacts sur les espaces agricoles.

Le tableau comparatif entre le PLU de 2008 et celui du projet arrêté fait apparaître les évolutions suivantes :

Zone	PLU 2008	Projet de PLU 2018	Evolution PLU 2008/2018
Zone U	93,13 ha	84,06 ha	-9,07 ha
Zone AU	9,88 ha	3,44 ha	-6,44 ha
Total zones urbaines et à urbaniser	103,01 ha	87,5 ha	-15,51 ha
Zone A	231,84 ha	686,58 ha	+454,74 ha
Zone N	1077,46 ha	618,02 ha	-459,44 ha
Total zones A et N	1309,3 ha	1304,60 ha	-4,70 ha
Total	1412,31 ha	1392,10 ha	-20,21 ha

La délimitation des alpages et des prairies permanentes sur le plateau des Mémises conduit à un transfert d'environ 454 ha de zone N au profit de la zone A. Il conviendra d'expliquer la différence importante de surfaces entre le PLU 2008 et le projet 2018.

### 3. Espaces artificialisés et impacts sur l'agriculture

La surface agricole utile (SAU) déclarée en 2016 dans le registre parcellaire graphique (RPG) s'élève à 338 ha, soit 24,36 % de la surface communale. Un exploitant a son siège sur la commune en 2017, 10 exploitations déclarent au moins un flot. Au vu de la photo aérienne, de nombreuses surfaces semblent être exploitées et non déclarées au RGP.

La surface considérée comme artificialisée entre 2004 et 2017 est estimée à 6,11 hectares.

Le projet de PLU impacterait 6,7 ha d'espaces agricoles, dont 2,5 ha sur les surfaces déclarées au RGP 2017. Ces surfaces agricoles impactées (2,5 ha) sont réparties sur 5 exploitations, dont l'exploitation ayant son siège sur la commune.

## **4. La protection des espaces naturels et forestiers**

### **4.1. La prise en compte de ces espaces dans le PADD**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU prévoit en page 3:

- la possibilité d'aménagements en zone naturelle pour les activités de loisirs ;
- la préservation des particularités territoriales qui font l'objet de protection patrimoniale (ZNIEFF ...);
- la conservation de l'outil de production agricole sur le plateau de Thollon et sur le plateau des Mémises ;
- le soutien à l'outil de production liée à l'exploitation forestière ;
- la préservation des risques et des nuisances en intégrant leur gestion dans l'urbanisme et dans les projets d'aménagements.

Le PLU favorise globalement la préservation de l'ensemble des espaces naturels contribuant aux liaisons écologiques, principalement celle de l'est de Saint Paul-en-Chablais à la forêt de Grammont, via le sud de Thollon-les-Mémises.

Les zones humides sont identifiées en zone naturelle avec sectorisation h (Nh) dans l'objectif de veiller notamment à leur régime hydrique. Ce zonage admet uniquement les travaux indispensables à la bonne gestion de la zone humide. Par contre, au lieu-dit « Chez les Aires-Sud », une zone humide couvre les parcelles 37 et 38 classées UB ; ce classement devra être revu.

Le PLU prend en compte les espaces naturels remarquables (ZNIEFF de type I et II) et les classe en zone naturelle ou agricole qui interdit toute nouvelle construction destinée à l'habitation.

Tout le versant boisé est classé en zone N au PLU. Les boisements les plus importants sont classés en espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1.

### **4.2. Le règlement de la zone agricole**

Le projet de PLU définit une zone A et deux secteurs Ae et At correspondants à des STBCAL décrits au paragraphe 3,4.

Le règlement de la zone A autorise les extensions des constructions à destination d'habitation, limitées à :

- 20 % de la surface de plancher (SDP) existante pour les constructions supérieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>, et limitée à 240 m<sup>2</sup> de SDP après travaux ;
- 50% de la surface de plancher (SDP) existante pour les constructions dont la SDP est comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 199 m<sup>2</sup>, et limitée à 240 m<sup>2</sup> de SDP après travaux ;
- un doublement de la surface de plancher pour les constructions dont la SDP est comprise entre 20 et 99 m<sup>2</sup>.

Ces possibilités d'extension sont trop importantes ; elles devront être réduites pour les deux dernières catégories.

Les annexes des habitations existantes sont autorisées dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation principale et limitées à 40 m<sup>2</sup>.

Le règlement admet les constructions et installations indispensables à l'activité agricole, justifiées par l'importance de l'exploitation, ainsi que les locaux de surveillance, à la condition d'être intégrés ou accolés aux bâtiments existants et limités à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP).

La construction des entrepôts destinés aux exploitations agricoles ou forestières est autorisée sans limite, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans le site. Les entrepôts agricoles doivent être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation et être justifiés par des impératifs techniques ou fonctionnels.

Le chapitre A.1.2 traite spécifiquement les changements de destination des bâtiments agricoles alors que le rapport de présentation (page 87) indique qu'il n'y a pas d'édifice identifié comme pouvant changer de destination en zone agricole. Cette incohérence devra être rectifiée.

Le règlement écrit inscrit une zone As qui n'existe pas au règlement graphique ; cette incohérence devra également être rectifiée.

Le règlement écrit autorise, pour les chalets d'alpage et les bâtiments d'estive, la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes, limitée à 15 % de la SDP existante et 30 m<sup>2</sup>. Il est rappelé que seule une activité professionnelle saisonnière permet l'extension d'un chalet d'alpage. Le rapport de présentation devra être corrigé en ce sens (il est fait mention de la perte de la vocation agricole de ces bâtiments dans le rapport de présentation, page 10). Il conviendra de repérer par un symbole particulier sur le document graphique les bâtiments faisant l'objet de ces dispositions.

#### **4.3. Le règlement de la zone naturelle**

Le projet de PLU définit une zone N et deux secteurs :

- Nh, secteur humide qui interdit tous travaux hormis ceux indispensables à une bonne gestion de la zone humide;
- Nspl, secteur sport et loisirs de la station, où seuls les équipements légers de sport et de loisirs sont admis, sous réserve d'une bonne intégration.

Dans l'ensemble de la zone N, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée, à condition que sa destination soit conservée et ne crée pas de nouveaux logements.

L'extension est limitée à :

- 20 % de la surface de plancher (SDP) existante pour les constructions supérieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>, et limitée à 240 m<sup>2</sup> de SDP après travaux ;
- 50% de la surface de plancher (SDP) existante pour les constructions dont la SDP est comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 199 m<sup>2</sup>, et limitée à 240 m<sup>2</sup> de SDP après travaux ;
- un doublement de la surface de plancher pour les constructions dont la SDP est comprise entre 20 et 99 m<sup>2</sup>.

Ces possibilités d'extension sont trop importantes ; elles devront être réduites pour les deux dernières catégories.

Le rapport de présentation devra être corrigé (page 89) puisqu'il indique qu'il n'existe pas d'habitation en zone N.

Les annexes des habitations existantes sont autorisées dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation principale et limitées à 40 m<sup>2</sup>.

Le chapitre N.1.2 traite spécifiquement les changements de destination des bâtiments agricoles qui sont indiqués dans le rapport de présentation (page 89) mais n'apparaissent pas sur le document graphique. Il conviendra de les repérer précisément sur ce dernier.

Le règlement écrit inscrit une zone Ns qui n'existe pas au règlement graphique, cette incohérence devra également être rectifiée.

Le règlement écrit autorise, pour les chalets d'alpage et les bâtiments d'estive, la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes, limitée à 15 % de la SDP existante et 30 m<sup>2</sup>. Il est rappelé que seule une activité professionnelle saisonnière permet l'extension d'un chalet d'alpage. Il conviendra de repérer par un symbole particulier sur le document graphique les bâtiments faisant l'objet de ces dispositions.

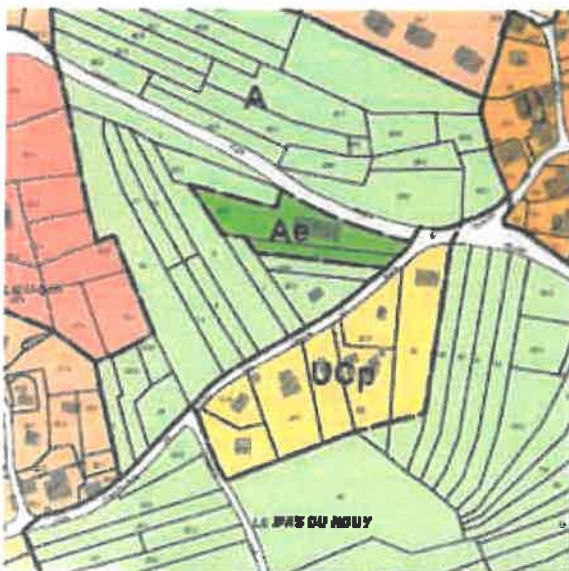
L'extension des constructions existantes correspondant au « restaurant et gare supérieure du télécabine » est autorisée dans la limite de 30 % de la SDP existante. Cette disposition est illégale, seules les constructions à usage d'habitation peuvent bénéficier d'une extension en zone N ; un STECAL avec un règlement adapté doit donc être créé sur ce secteur.

#### 4.4. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le projet de PLU délimite deux STECAL en zone A :



- le STECAL At (La Buissonnière), d'une surface d'environ 8500 m<sup>2</sup>, est un secteur artificialisé destiné à l'hébergement touristique. Le règlement autorise l'extension du bâti existant dans la limite de 30 % de la SDP existante. Etant donné l'importance du bâtiment existant (615 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur trois étages), une limite quantitative devra être fixée.
- Le STECAL Aa, d'une surface d'environ 3500 m<sup>2</sup>, déjà largement artificialisée est destiné aux ateliers municipaux. Le règlement autorise l'extension du bâti existant dans la limite de 30 % de la SDP existante. Il n'appelle pas d'observation particulière.



Rapport à

## 5. Conclusion

Au vu des éléments analysés, et du travail qui reste à accomplir, 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).

Pour le préfet et par délégation,  
Pour le directeur départemental des territoires,  
La directrice adjointe,

Isabelle NUTI