

Mairie de
THOLLON-les-MEMISES
Haute-Savoie

74500 EVIAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 6 JUIN 2019

Délibération

N° 2019-6 Juin-753-01/03

OBJET

**Approbation de la Révision du
PLU**



L'an deux mil dix neuf et le six du mois de juin, à vingt heures trente, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni, en Mairie, en session ordinaire, sous la présidence de M. Régis BENED, Maire.-

Date de convocation du Conseil Municipal..... 31 mai 2019

Nombre de Conseillers en exercice..... 14

PRESENTS ⇒

Nicolas LABEYRIE, Stéphanie ROCH, Julien JACQUIER, Adjoints.-
Jérémy DUCRET, Eric BOCK, Corinne LEROY, Christophe CHARLES, Lydia VESIN, Alain BURNICHON, Conseillers Municipaux.-

ABSENTS EXCUSES ⇒

Josiane DEMIAUX, Conseillère Municipale a donné pouvoir à Régis BENED, Maire.-
Agnès VESIN, Adjointe, Stéphane HOUDRY et Denis BLANC, Conseillers Municipaux.-

SECRETAIRE DE SEANCE ⇒ Nicolas LABEYRIE.-

*Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;
Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 ;
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-3, L.151-1 à L.153-30, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21 ;
Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, notamment le VI de son article 12 ;
Vu le SCOT du Chablais approuvé le 23 février 2012 ;
Vu le PLH ;
Vu la délibération du 4 mars 2008 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le PLU de THOLLON-les-MEMISES ;
Vu la délibération du 26 mai 2016 par laquelle le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision générale du PLU ;
Vu la séance du 30 janvier 2017 au cours de laquelle le Conseil Municipal a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
Vu la délibération du 30 juillet 2018 par laquelle le Conseil Municipal a arrêté le projet de PLU révisé et tiré le bilan de la concertation ;
Vu l'arrêté municipal n°2018/20 du 18 décembre 2018 par lequel le Maire a mis à l'enquête publique le PLU en cours de révision ;
Vu les avis des personnes publiques associées ;
Vu l'avis n°2018-ARA-AUFP-00557 du 13 novembre 2018 de l'autorité environnementale ;
Vu l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;*

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31 décembre 2018 au 31 janvier 2019 inclus, ensemble les conclusions, le rapport et l'avis favorable du 1^{er} mars 2019 assorti de recommandations du commissaire-enquêteur ;

Monsieur le Maire rappelle les différentes étapes qui conduisent le Conseil Municipal à se prononcer ce jour sur l'approbation de la révision du PLU.

1. Elaboration du PLU

Par délibération du 26 mai 2016, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et en a fixé les objectifs et les modalités de la concertation.

Ainsi, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action de la Commune en matière d'urbanisme vise à atteindre, notamment, les objectifs suivants :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Elaborer un projet de densification tenant compte des coupures physiques et géographiques comme celles liées à la topographie ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels : en répondant, notamment, aux objectifs chiffrés du SCOT du Chablais en terme de production de logements et de limitation de l'étalement urbain,
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable, en identifiant les ensembles urbains et les bâtiments de valeur identitaire pour permettre qu'ils soient porteurs de production de logements et maintenir leurs caractères identitaires et leur inscription dans l'environnement,
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère,

Le Conseil Municipal a, parallèlement, fixé les modalités de la concertation avec la population comme suit :

- Tenue d'un registre de concertation en mairie tout au long de la procédure accessible aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Organisation de 2 réunions publiques,
- Publications municipales.

2. Débat sur les orientations générales du PADD

Lors de sa séance du 30 janvier 2017 le Conseil Municipal a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment, suivantes :

- Structurer le développement urbain en appui de l'armature urbaine existante ;
- Prévoir la production de logements en tenant compte des possibilités de mutation urbaine des secteurs d'hébergement touristique obsolètes et en identifiant le bâti ancien dont le volume peut être réinvesti pour produire un ou

- plusieurs logements que ce bâti soit en zone urbaine ou essaimé en zone agricole ou naturelle ;
- Conserver les caractéristiques paysagères de la commune sans les figer mais en veillant à la pérennisation de leur rôle dans le projet d'aménagement du territoire ;
 - Maintenir et dynamiser le tissu d'activités commerciales et artisanales et de proximité dans les lieux de vie...

3. Arrêt du Projet de PLU révisé et bilan de la concertation

Par délibération du 30 juillet 2018, le Conseil Municipal a arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation.

S'agissant de la concertation, le Conseil Municipal a confirmé que les modalités fixées par la délibération du 26 mai 2016 ont été respectées :

- Un registre de concertation a effectivement été ouvert en mairie et 5 courriers ont été reçus en mairie et consignés dans le registre ;
- 2 réunions publiques se sont déroulées ;
- Des informations sur l'avancement de la procédure ont été régulièrement adressées aux habitants ;

4. Avis des personnes publiques associées et consultées, observations du public, enquête publique et modification du PLU révisé

Suite à l'arrêt du projet de PLU, le dossier a été transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées.

Les avis émis ont, pour la plupart, été favorables éventuellement assortis de réserves, remarques ou d'observations.

Le dossier du projet de révision du PLU arrêté, ainsi que l'ensemble des avis reçus, ont été soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 31 décembre 2018 au 31 janvier 2019 inclus.

Au terme de cette enquête, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable assorti de recommandations, notamment, la suppression de l'OAP 4.

Au regard tant des avis des personnes publiques associées ou consultées, que des observations du public, et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, le dossier de révision du PLU avant approbation a été modifié comme précisé dans l'exposé des modifications apportées au dossier en phase approbation annexé à la présente délibération.

Considérant que les modifications apportées au projet de révision du PLU telles que précisées dans les annexes à la présente ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

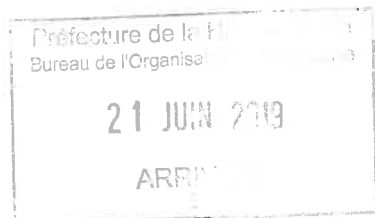
Considérant que le PLU révisé, constitué du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement, des documents graphiques et annexes, tel qu'il est annexé à la présente et présenté au Conseil est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, en avoir débattu et en avoir délibéré, le conseil municipal, (à l'unanimité), décide :

- 1) D'approuver la révision du PLU modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, telle que précisé dans la note annexée à la présente délibération ;
- 2) De préciser que, conformément aux dispositions de l'article R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département, elle sera également mise en ligne sur le site internet de la commune www.mairie-thollonlesmemises.com ;
- 3) De rappeler que, conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera exécutoire après réception en Préfecture et après l'accomplissement des mesures de publicité ;
- 4) De rappeler que, conformément aux dispositions de l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé par la présente délibération, sera tenu à la disposition du public en mairie de Thollon-les-Mémises.

Copie de la présente délibération sera adressée au Préfet du département de Haute-Savoie.

AINSI FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE CI-DESSUS
Pour copie certifiée conforme
THOLLON-les-MEMISES, le 7 juin 2019
Régis BENEDE
Maire de THOLLON-les-MEMISES



1. Les données complémentaires

Les droits à construire cristallisés à la date d'arrêt du PLU représentent 1,08 ha soit 8 constructions individuelles. La carte T+6 identifie le foncier où les droits à construire sont cristallisés.

L'enveloppe urbaine T+6 a une emprise totale de 83,16 ha dont :

- 5,06 ha de potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (hors dents creuses et tènement d'une surface égale ou inférieure à 2000 m²) ;
- 2,68 ha de potentiel en extension de l'enveloppe urbaine (hors dents creuses et tènement d'une surface égale ou inférieure à 2000 m²) ;
- 1,08 ha de droits à construire cristallisés

Il existe un réel déficit de la mutabilité des terrains potentiellement urbanisables situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ; les raisons de ce déficit en mutabilité sont les suivantes :

- Des terrains sont conservés par les propriétaires et ne participent pas au flux de vente de terrains, notamment parmi ceux inscrits dans l'enveloppe urbaine.
 - Pour des raisons techniques, des terrains situés en interstice ne constituent pas de la rétention mais ne sont pas mobilisables : absence d'accès, topographie, ...
 - 1,08 hectares constituent des droits à construire cristallisés ; il s'agit de permis de construire délivrés et en cours de validité. C'est une rétention caractérisée.
 - Les terrains nus (ou dents creuses) représentent du foncier libre, directement mobilisable sous réserve de disponibilité suffisante de droits à construire ; c'est une rétention subie.
 - Il y a plusieurs cas de parcelles non bâties appartenant à un tènement foncier bâti ; elles sont utilisées comme jardin, agrément paysager, ...
- La mutabilité des secteurs UB vides à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est dépendante de la volonté à agir des propriétaires fonciers.

2. Les évolutions des emprises urbaines et à urbaniser

L'OAP 1 Chez Les Aires est maintenue sur demande expresse du commissaire enquêteur.

L'OAP4 La Combettaz est supprimée ; l'emprise de la zone à urbaniser dite Aub est maintenue.

L'OAP5 est renumérotée OAP4 ; les 2 secteurs à urbaniser définis dans l'OAP sont maintenus. Ils permettront de soutenir la production de logements de type petits collectifs et intermédiaire et assureront un équilibre financier du projet de démolition reconstruction qui a été réfléchi sur ces secteurs. Il n'y a plus d'enjeu pour l'agriculture. L'abandon du centre aéré a conduit à des secteurs d'enfrichement des espaces artificialisés.

L'OAP6 Mont Chalou est renumérotée OAP5.

Le secteur UCp Les Vernes est transféré en zone agricole dite A ; les constructions à usage d'habitation seront gérées au sein de la zone A. Les autres zones UCP sont maintenues.

3. Le tableau des surfaces

Le tableau des surfaces est mis à jour pour tenir compte des évolutions des zones en phase d'approbation.

4. Le règlement de la zone A

Les possibilités d'extension des constructions à destination d'habitation ont été revues.

L'extension se limite :

- à 30% de surface de plancher supplémentaire par STECAL dans la limite de 240 m² de surface de plancher supplémentaire après travaux.
- à 20% de la surface de plancher existante pour les constructions dont la surface de plancher initiale est égale à 200 m² et plus dans la limite d'une surface de plancher totale après travaux de 240m².
- à 30% de surface de plancher supplémentaire pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 100 et 199 m² dans la limite d'une surface de plancher après travaux de 240m². Le permis de construire initial est utilisé comme référence pour la surface de plancher.
- à 30 m² de surface de plancher supplémentaire pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 20 et 99 m². Le permis de construire initial est utilisé comme référence pour la surface de plancher.

Il n'y a pas de construction identifiée comme pouvant changer de destination en zone agricole.

Le document graphique du règlement est completé ; il repère et distingue : les chalets d'alpage, les chalets d'alpage ayant perdu leur vocation agricole, les refuges et le règlement écrit précise leurs modalités de gestion.

Le projet a reclassé des zones naturelles en zones agricoles ; il s'agit de refléter au plus juste l'usage du terroir notamment sur le secteur du Plateau des Mémises (alpages et domaine skiable) et d'être au plus près de la carte agri-pastorale introduite dans le SCOT du Chablais approuvé en 2012 (orientation 2.1.2). Il s'agit du secteur As.

5. Le règlement de la zone N

Comme en zone A, les possibilités d'extension des constructions à destination d'habitation ont été revues. Il y a en zone N des constructions pouvant changer de destination ; elles sont repérées au document graphique réglementaire.

Le projet a sectorisé la zone N du Plateau des Mémises pour identifier les zones naturelles support pour tout ou partie du domaine skiable.

Il n'y a pas en zone N d'édifice type : chalets d'alpage, ou refuges.

Le STECAL Ac a été délimité sur réserve express du Préfet dans son avis en phase consultation (26 novembre 2018) et de la CDPENAF (séance du 15/11/2018) autour du restaurant et de la gare supérieure du télécabine ; ce STECAL a un règlement adapté.

6. Prise en compte des espaces naturels, de l'environnement et des paysages

La zone humide de Chez Les Aires Sud identifiée à l'inventaire départemental des zones humides est reclassée en zone Nh.

7. Loi Montagne

Dans un souci de gestion limitée des évolutions du bâti présent sur le STECAL At (hébergement touristique La Buissonnière), le règlement est complété :

L'extension se limite à 30% de surface de plancher supplémentaire par STECAL dans la limite de 240 m² de surface de plancher supplémentaire après travaux.

8. Patrimoine à préserver ou à mettre en valeur

Les éléments patrimoniaux de la Commune sont identifiés en tant qu'ilôt de valeur patrimoniale. Il recouvre les zones UH. Ils sont identifiés au titre l'article L151-19. Le document graphique est complété.

9. OAP, mixité sociale et surface des OAP

Les données surfaciques des OAP ont été mises à jour.

L'exigence de mixité sociale sur l'OAP3 Fou de la Croix est reportée sur l'OAP2 Chez Gérard (secteur sous maîtrise communale).

10. Emplacement réservé

Le document graphique est corrigé (étiquette des ER 4 et ER 5)

De plus, il convient de compléter le tableau des ER figurant sur le document graphique réglementaire : ajouter ER n°24

11. Hypothèse de taux de croissance de +1,4% par an

Le postulat de départ de la réflexion sur le PLU :

- engager un processus de décroissance démographique pour tendre vers un taux de croissance démographique de +1,4% ;
- intégrer le nombre de logements déjà réalisé au cours de la période 2012-2018 y compris le Permis de Construire de La Combe aux Ours qui comprend la réalisation de 120 logements ;
- rééquilibrer le parc de logements en termes de typologie d'habitat : mettre l'accent sur l'habitat de type intermédiaire.

Il y a eu un travail sur la définition de l'enveloppe urbaine qui a permis de réduire considérablement le potentiel urbanisable résiduel du PLU 2008.

12. Suite à l'enquête publique

Les Mouilles - Lotissement Les Alpagnes - parcelle n°317 : un permis de construire en cours de validité vaut droit à construire cristallisé, en phase approbation cette parcelle est délimitée en zone UB

Au Tronc - Parcelles 131, 132, 133 : la DP accordée et en cours de validité vaut droit à construire cristallisé ; en phase approbation la parcelle figure en zone UB.

La Longeray - Parcelle AM 294 ; en phase approbation la parcelle figure en zone UH.

Les parcelles 317 et 316 recouvre la zone humide de Chez Les Aires Sud, en phase approbation elles sont délimitées en zone Nh

L'OAP4 La Combettaz est supprimée en phase approbation ; la délimitation en zone AUb est maintenue.

