

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de COMBLOUX

P.L.U. – Révision n°4



REVISION SIMPLIFIEE N°4

Secteur « La Cry »

RAPPORT DE PRESENTATION

(NOTE DE SYNTHESE)

04 décembre 2008

ARCHITECTURE



Pascal GIRARD

Alain VULLIEZ

ATELIER AXE

URBANISME

Architecte Urbaniste DUG - Plasticien en environnement DNBA

Architecte Urbaniste DPLG - Expert cour d'appel de Chambéry

35, Grande Rue 74200 THONON LES BAINS

PAYSAGISME

Tél : 04 50 26 11 87

Fax : 04 50 71 29 14

E-mail : atelier.axe@wanadoo.fr

SOMMAIRE

Préambule

1	CADRE GENERAL.....	6
1.1	CONTEXTE D'URBANISME	6
1.2	CONTEXTE COMMUNAL :	6
1.3	ETAT INITIAL DU SECTEUR DE LA CRY	6
2	OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°4 : PERMETTRE LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE DU CENTRE DE VACANCES	9
2.1	LES ENJEUX DE LA REVISION SIMPLIFIEE	9
2.2	DESCRIPTION DU PROJET	9
2.3	LA MISE EN PLACE D'UNE PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE	9
2.4	ARTICLE L.122-2 DU CODE DE D'URBANISME	10
3	JUSTIFICATIONS, MOTIVATIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°4	10
3.1	NOTION D'INTERET GENERAL	10
3.2	CONTINUITE AVEC LES OBJECTIFS DU P.L.U.	10
4	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	11
4.1	DONNEES ENVIRONNEMENTALES	11
4.2	IMPACT PAYSAGER	11
4.3	ACTIVITE AGRICOLE	11
5	CONTENU DETAILLE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°4	12
5.1	P.L.U. ACTUEL : ZONAGE ET REGLEMENT	12
5.2	PLU REVISION N°4 - REVISION SIMPLIFIEE N°4	12
5.3	TABLEAU DE SURFACE :	13

PREAMBULE

L'objet de la présente révision simplifiée porte sur la **mise en conformité du plan de zonage et des possibilités d'extension limitée de la zone UT de La Cry**, pour répondre aux besoins du centre de vacances implanté sur le site.

En effet, l'association « Fédération Sociale et Culturelle de France » avait formulé leur projet de développement du centre de vacances lors de l'enquête publique de la révision n°4 du PLU, par deux lettres contradictoires qui ont induit en erreur le commissaire enquêteur.

Il s'agit donc **d'opérer un ajustement du plan de zonage pour permettre au centre de vacances de se pérenniser** en autorisant une extension limitée pour la création du logement du directeur du centre, **tout en déclassant un terrain UB** (objet d'une des lettres contradictoires de l'enquête publique) **en zone naturelle pour compenser cette extension.**

1 CADRE GENERAL

1.1 CONTEXTE D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 3 avril 1982. Il a été révisé le 25 mai 1988 (Révision n°1). La révision n°2 du 16 décembre 1991 a été annulée le 4 avril 1994 par le tribunal administratif de Grenoble. La révision n°3 du 15 novembre 1999 a été annulée le 27 mars 2002 par le tribunal administratif de Grenoble. Il a été modifié à 3 reprises : le 28 août 2000 (Modification n°1), le 3 septembre 2001 (Modification n°2) et le 11 décembre 2001 (Modification n°3).

Le document d'urbanisme en vigueur est la révision n°4 du P.L.U. approuvé le 31 juillet 2007. Cette dernière révision s'insère dans un contexte législatif, basé sur trois lois (« Loi UH », « Loi Montagne » et « Loi SRU »).

1.2 CONTEXTE COMMUNAL :

Commune de Haute-Savoie, Combloux se situe dans la moyenne vallée de l'Arve. Elle s'étend sur 1 727 ha. Située à proximité de Sallanches et de Megève, possédant un cadre de vie de qualité, elle connaît une forte pression foncière. Elle apparaît comme une commune résidentielle. Son développement urbain s'est réalisé sous forme d'habitat individuel, consommateur d'espaces et d'habitat collectif. Aujourd'hui, Combloux compte 2 096 habitants. C'est donc un territoire à la fois rural et urbain. Cette complexité rend son équilibre fragile entre la préservation des espaces naturels et agricoles et le développement de l'urbanisation.

1.3 ETAT INITIAL DU SECTEUR DE LA CRY

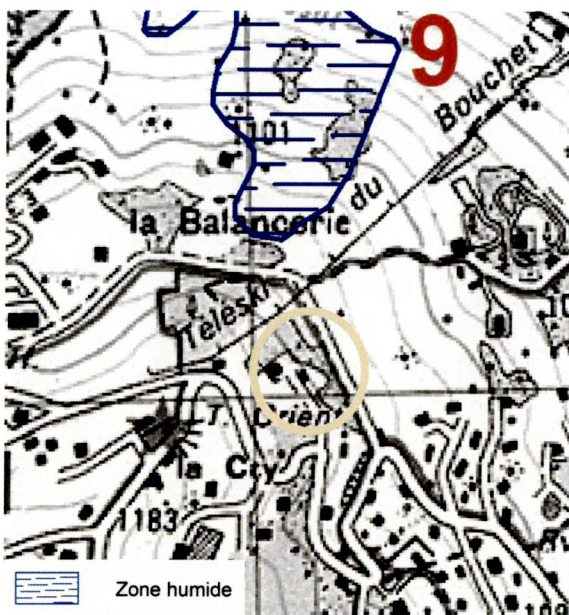
1.3.1 LOCALISATION DU SITE

Le secteur concerné est situé au sud de la commune, non loin du domaine skiable. Il est localisé pour partie en zone UT (centre de vacances), en zone A pour l'extension envisagée et en zone UB pour les terrains à déclasser, dans le prolongement de la zone naturelle liée aux espaces boisés classés.

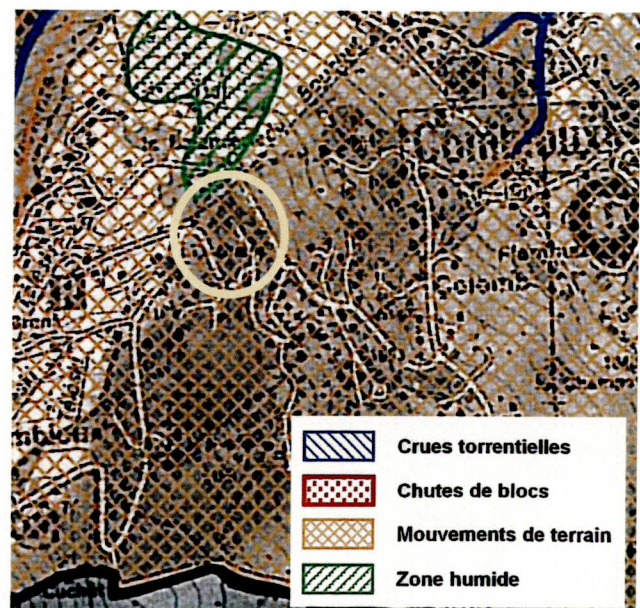


Extrait de la photographie aérienne de Combloux, site internet de Géoportail, 2008.

1.3.2 AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT



Extrait de la carte des zones humides du rapport de présentation de la révision n°4 du PLU



Extrait de la carte des aléas naturels élaborée par les Services de l'Etat en novembre 2007

Le secteur étudié ne se situe dans aucun espace naturel caractéristique (ni ZNIEFF, ni ZICO, ni zone humide, ni site Natura 2000, etc...).

Toutefois, une zone humide est localisée plus au nord. Il s'agit de la Balancerie (site 9), d'une superficie de 6,5 ha (constitué à 70 % de bois humide, de prairie humide et de phragmitaie. Un fossé en limite l'extension au Nord).

Des espaces boisés classés sont intégrés en zone N, à l'Est de la zone UT du centre de vacances de l'association « Fédération Sociale et Culturelle de France ».

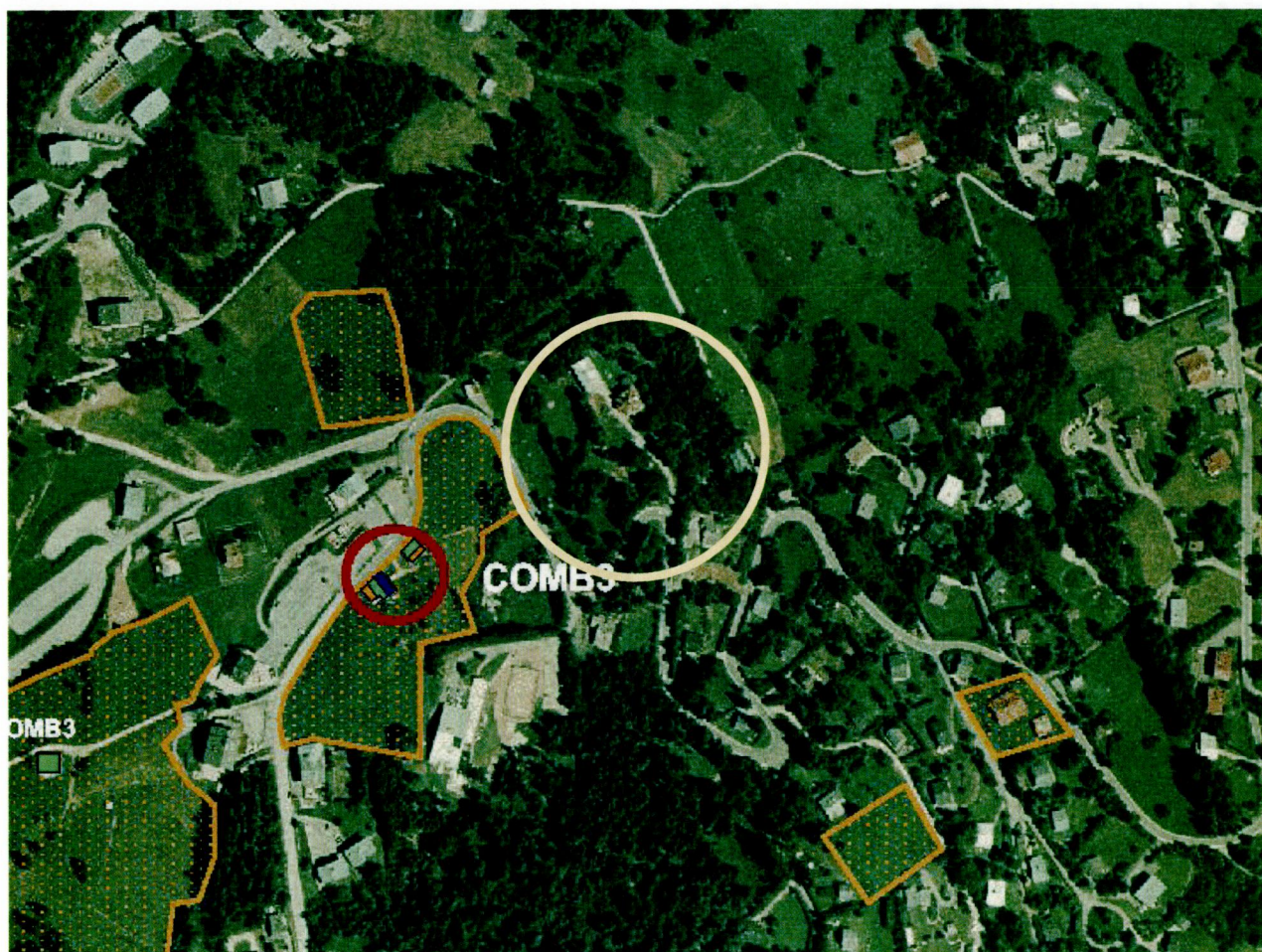
Comme la quasi-totalité de la commune, le secteur de La Cry est répertorié en zone d'aléas « mouvements de terrains ». La zone humide de la Balancerie apparaît en vert sur l'extrait de la carte des aléas.

1.3.3 AU REGARD DU PAYSAGE



Ces extraits de cartes de l'étude paysagère de la révision n°4 du P.L.U. n'indiquent pas de motifs paysagers ou d'ouvertures paysagères spécifiques au site. On remarque toutefois une entité paysagère bâtie La Cry-Colomb et des trames vertes interstitielles (à l'Est).

1.3.4 AU REGARD DE L'ACTIVITE AGRICOLE



Extrait de la carte agricole du diagnostic agricole, Chambre d'agriculture.

Les terrains concernés se situent en dehors de toutes parcelles nécessaires à l'activité agricole. De plus, l'exploitation agricole la plus proche est répertoriée comme non pérenne dans le diagnostic de la Chambre d'Agriculture.

1.3.5 AU REGARD DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE

Le site est en bordure de la zone urbanisée de la Cry - Colomb, classée pour partie en UB et pour partie (centre de vacances) en UT, dans un site arboré.

2 OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°4 : PERMETTRE LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE DU CENTRE DE VACANCES

2.1 LES ENJEUX DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Le principal enjeu de cette révision simplifiée répond à un enjeu plus global sur la commune de renforcer et préserver les pôles économiques et notamment le tourisme (voir page 92 du rapport de présentation de la révision n°4 du PLU). Il s'agit plus précisément de pérenniser et de préserver l'activité touristique du centre de vacances.

2.2 DESCRIPTION DU PROJET

Il s'agit de procéder à une extension limitée de la zone destinée au développement touristique (UT) tout en prolongeant la zone naturelle N située à l'Est pour compenser cette extension.

Ce projet s'intègre dans l'objectif communal de « renforcement et préservation des pôles économiques » tout en gérant de manière économe et organisé le territoire communal (voir page 93 du rapport de présentation de la révision n°4 du PLU).

L'utilisation des terrains autour de ce centre de vacances est remaniée : une partie non constructible le devient pour la création d'un logement de fonction du centre de vacances ; en compensation, la zone naturelle arborée est agrandie.

2.3 LA MISE EN PLACE D'UNE PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE

Cette légère extension d'urbanisation ne peut se faire dans le cadre du P.L.U. opposable.

En effet, ce projet de construction du logement du directeur du centre de vacances est situé en zone A, « zone agricole », dans une « clairière ».

Le règlement de la zone A permet uniquement la réalisation de constructions et installations liées à l'activité agricole, incompatible avec la vocation d'activité touristique de ces parcelles. Il ne permet pas la réalisation de ce projet d'intérêt général.

A contrario, la partie la plus arborée du secteur, située en limite des espaces boisés classés, est classée en zone UB, « zone urbaine de moyenne densité ». Ce secteur est actuellement boisé et un classement en N est plus cohérent.

Ces deux modifications de classement permettent à la fois de mettre en concordance la réalité physique (zone naturelle boisée) avec le plan de zonage du P.L.U., et de gérer l'organisation de l'espace en permettant des constructions dans un secteur mieux adapté, dans un souci de pérenniser l'activité touristique.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a introduit la révision simplifiée, procédure permettant la réalisation de projets présentant un intérêt général (cf. chapitre 3-1) pour la commune.

Le projet d'extension de la zone naturelle pour sa protection et d'extension de la zone UT de La Cry pour la pérennisation de l'activité touristique du site entre dans ce cadre de procédure simplifiée.

Pour permettre sa réalisation, il est donc nécessaire de procéder à une révision simplifiée du document actuel.

2.4 ARTICLE L.122-2 DU CODE DE D'URBANISME

L'ouverture à l'urbanisation du solde de la parcelle 1945 entraîne obligatoirement l'application de l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, après passage en « Commission des Sites », une demande de dérogation sera faite au préfet afin de permettre ce classement en « UT » .

3 JUSTIFICATIONS, MOTIVATIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°4

3.1 NOTION D'INTERET GENERAL

Selon l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme :

*« Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant **un intérêt général** notamment pour la commune ou toute autre collectivité (...), elle peut être effectuée selon une procédure simplifiée.(...) Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances. ».*

L'opération présente incontestablement un caractère d'intérêt général pour l'ensemble de la commune et entre directement dans ce cadre de projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

Permettre cette extension de zone constructible et ce déclassement en zone naturelle pour :

- **Pérenniser l'activité touristique** du site pour le développement cohérent du centre de vacances,
- **Renforcer l'activité économique** de la commune en renforçant et en diversifiant l'activité touristique
- **Participer à la protection et à la conservation** de son patrimoine naturel, par la mise en place de protection règlementaire des espaces naturels.

Plus globalement, il s'agit de permettre une organisation économe et organisé du secteur de La Cry en classant :

- des terrains à valeur paysagère et environnementale en zone naturelle
- des terrains plus aptes aux constructions nécessaires au fonctionnement du centre de vacances en zone constructible.

Ainsi, le projet entre dans le cadre de la révision simplifiée définie par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme cité au début de ce chapitre.

3.2 CONTINUTE AVEC LES OBJECTIFS DU P.L.U.

Les principaux objectifs du P.L.U. – révision n°4 approuvé en 2007 sont :

- **Une politique d'aménagement de l'espace favorisant l'activité économique (tourisme, emplois, services),**
- **une gestion économe et organisée de l'espace,**
- **une prise en compte du cadre naturel et bâti.**

L'objet de cette révision simplifiée répond à chacun de ces points. Il contribue pleinement à la politique communale d'aménagement.

4 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 DONNEES ENVIRONNEMENTALES

- Les espaces naturels caractéristiques

Situé dans un espace très peu arboré (« clairière ») et sans aucune protection réglementaire ou repérage à valeur environnementale, l'extension projetée s'implante à proximité immédiate des autres constructions du centre de vacances. Elle permet le fonctionnement cohérent de l'activité de l'association « Fédération Sociale et Culturelle de France », limitant l'impact sur le milieu naturel.

Le déclassement de parcelles constructibles en zone naturelle vient renforcer la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés classés contigus.

- Les zones d'aléas

L'ensemble des parcelles concernées par le déclassement et l'extension limitée sont assujetties aux mêmes risques d'aléas. De plus, la conservation d'espaces plantés d'arbres tend à minimiser les mouvements de terrains en stabilisant les sols.

4.2 IMPACT PAYSAGER

Le déclassement de parcelles constructibles en zone naturelle vient conforter la trame verte interstitielle repérée et classée à l'Est du secteur.

Quand à l'extension limitée, elle s'intègre dans un motif paysagé arborisé et anthropisé ; elle vient renforcer l'entité bâtie du groupe de constructions de La Cry.

4.3 ACTIVITE AGRICOLE

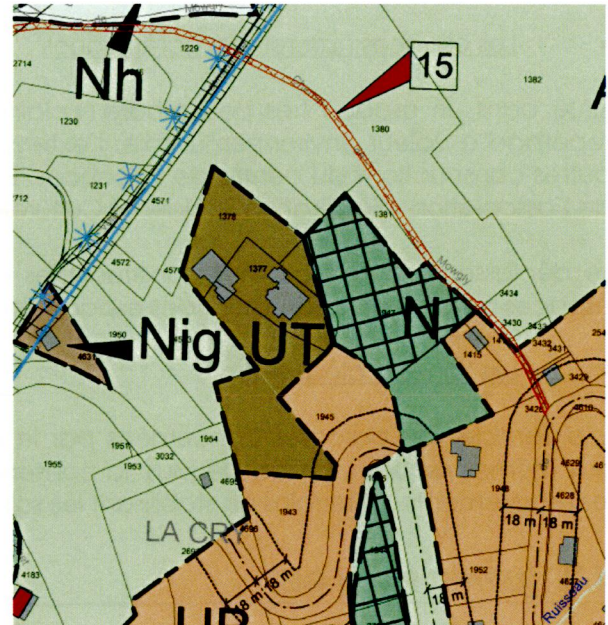
Aucune exploitation agricole n'utilise le secteur pour son activité. Ce projet ne génère aucun impact sur l'activité agricole présente sur la commune.

5 CONTENU DETAILLE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°4

De manière concrète, seul le zonage est modifié.



Extrait du plan de zonage PLU



Extrait du plan de zonage
Révision Simplifiée n°4

5.1 P.L.U. ACTUEL : ZONAGE ET REGLEMENT

Le secteur concerné par l'extension limitée est classé en A, classement qui « protège leur vocation agricole et maintient une activité rurale traditionnelle. Toutes les constructions sont interdites sauf celles ayant un lien avec l'activité agricole. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole ou pastorale ». (issu du rapport de présentation du P.L.U.- Révision n°4, chapitre définition des zones).

Le secteur concerné par l'extension de la zone naturelle est classé en UB, « zone de moyenne densité, ...(dont) l'objectif est de favoriser le développement de l'habitat avec celui des commerces et services. » (issu du rapport de présentation du P.L.U.- Révision n°4, chapitre définition des zones).

5.2 PLU REVISION N°4 - REVISION SIMPLIFIEE N°4

La zone UT est étendue au Sud-ouest : zone « destinée au développement touristique, elle permet la création d'établissements d'accueil et de résidences de tourisme ».

La zone N est étendue au Sud-est jusqu'en limite de la route de Cry-Cuchet : zone « de nature très variée qu'il convient de protéger ».

Les règlements applicables sont ceux de la zone UT et de la zone N.

5.3 TABLEAU DE SURFACE :

Révision n°4 du P.L.U.	REVISION SIMPLIFIEE N°3		Révision n°4 du P.L.U.	REVISION SIMPLIFIEE N°4		Evolution
ZONES	SURFACES (en ha)	Pourcentage	ZONES	SURFACES (en ha)	Pourcentage	
ZONES URBAINES			ZONES URBAINES			
UA	9,36		UA	9,36		
UB	247,42		UB	247,27		
UBa	2,90		UBa	2,90		
UBc	10,73		UBc	10,73		
UE	3,30		UE	3,30		
UT	9,24		UT	9,42		
UX	4,96		UX	4,96		
Superficie	287,91	16,67%	Superficie	287,94	16,67%	0,03
ZONES D'URBANISATION FUTURE			ZONES D'URBANISATION FUTURE			
AUb	3,47		AUb	3,47		
AUt	2,40		AUt	2,40		
AUx	7,90		AUx	7,90		
AU	2,10		AU	2,10		
Superficie des zones	15,87	0,92%	Superficie des zones	15,87	0,92%	0,00
ZONES AGRICOLES			ZONES AGRICOLES			
A	498,03		A	497,86		
Superficie	498,03	28,84%	Superficie	497,86	28,83%	-0,18
ZONES NATURELLES			ZONES NATURELLES			
N	583,82		N	583,97		
Ne	8,00		Ne	8,00		
Nh	50,10		Nh	50,10		
Nig	6,07		Nig	6,07		
Nm	0,30		Nm	0,30		
Ns	275,00		Ns	275,00		
Nsc	1,90		Nsc	1,90		
Superficie	925,19	53,57%	Superficie	925,34	53,58%	0,15
Superficie couverte par le P.L.U.	1 727,00		Superficie couverte par le P.L.U.	1 727,00		
Superficie des espaces boisés	104,00		Superficie des espaces boisés	104,00		

L'extension de la zone urbanisée UT est de 1800 m² et l'extension de la zone N est de 1500 m².

