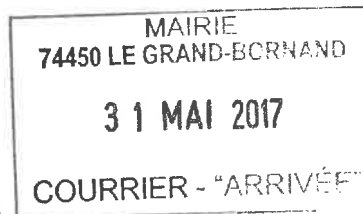


PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale
des territoires

Service aménagement, risques
Cellule planification

Affaire suivie par Claire PARA-DESTHOMAS
tél. 04 50 33 77 62
claire.para-desthomas@haute-savoie.gouv.fr



Annecy, le 29 MAI 2017

Le directeur départemental des territoires
à

Monsieur le maire du Grand-Bornand
BP 8
74450 LE GRAND BORNAND

objet : Élaboration du PLU du Grand-Bornand
PJ : P.V. des CDNPS des 14 mars et 13 avril 2017

Lors de ses séances des 14 mars et 23 avril 2017, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) a examiné, au titre des articles L.122-5 et L.122-7 du code de l'urbanisme, les études relatives à l'urbanisation en discontinuité avec l'urbanisation existante, que vous avez fait réaliser sur les secteurs de « Saugy, Granges du Bouchet, Grand Girat, les Envers du milieu et les Petay »,

Vous trouverez ci-joint les procès-verbaux de ces séances où figure l'avis de la CDNPS.

Vous veillerez à délimiter les zones à urbaniser des secteurs de :

- « Granges du Bouchet, les Envers du milieu et les Petay » dans le respect des conclusions de l'étude examinée par la CDNPS le 14 mars 2017,
 - « Saugy » dans le respect des conclusions de l'étude examinée par la CDNPS le 23 avril 2017,
- et verserez les avis de la CDNPS au dossier d'enquête publique dans le cadre de votre projet d'élaboration de plan local d'urbanisme.

Quant à l'urbanisation du secteur de « Grand Girat », elle a reçu un avis défavorable de la commission.

Original : Urbanisme

Copies :

- M. le Maire ☒
- Jean-Michel DELOCHE ☒
- Marie-Pierre ROBERT ☐
- Didier PERRISSIN-FABERT ☐
- Hélène MULATIER-GACHET ☐
- Gilbert FOURNIER-BIDOZ ☐
- DGS ☒
- DST ☐
- Autres ☐

Copie : Préfecture BAFU

Pour le directeur départemental des Territoires
Le chef du service aménagement, risques

Ph. LEGRET



Préfecture

Direction des relations avec les collectivités
locales

Bureau des affaires foncières et de l'urbanisme

RÉF. : DRCL/BAFU/SJ

Affaire suivie par Stéphanie JACQUEMIN
et Véronique GOSSELIN
Tél: 04.50.33.64.09
Fax: 04.50.33.64.75

pref-commissions-administratives@haute-savoie.gouv.fr

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES DU 14 MARS 2017

Le 14 mars 2017, le quorum étant atteint, Monsieur Guillaume DOUHERET, secrétaire général de la Préfecture, a présidé la séance de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites réunie en formations spécialisées « nature » et « sites et paysages ».

FORMATION SPECIALISEE DE LA NATURE

ASSISTAIENT À LA RÉUNION :

1er collège : les services de l'État

- Mme NUTI, direction départementale des territoires
- Mme LE BOURG, direction départementale de la protection des populations
- M. DE RIVAZ, unité départementale de l'architecture et du patrimoine

2e collège : les élus

- Mme TEPPE-ROGUET, conseillère départementale

3e collège : les personnalités qualifiées, les associations de protection de l'environnement, les organisations professionnelles agricoles ou sylvicoles

- M. PREVOST, personne qualifiée en sciences de la nature, protection des sites ou cadre de vie
- M. JACQUIER, représentant de la FRAPNA
- M. LEJEUNE, président d'ASTERS
- M. BOUCHET, représentant d'organisation professionnelle agricole ou sylvicole

4e collège : les compétents

- M. COUDURIER, personne qualifiée en matière de protection de la nature, de la flore et faune sauvage et milieux naturels
- M. JORDAN, personne qualifiée en matière de protection de la nature, de la flore et faune sauvage et milieux naturels
- M. FAVRE, personne qualifiée en matière de protection de la nature, de la flore et faune sauvage et milieux naturels

ONT DONNE MANDAT :

- M. RUBIN à Mme TEPPE-ROGUET
- M. MERY à M. PREVOST

ETAIENT EXCUSES :

- Mme PETEX, conseillère départementale
- M. BAUD-GRASSET, conseiller départemental et Mme TERMOZ, sa suppléante

- M. RUBIN, représentant des maires et M. DE MENTHON, son suppléant
- M. MORACCHINI, représentant d'EPCI et M. BOUVET, son suppléant
- M. MERY, personne qualifiée en matière de protection de la nature, de la flore et faune sauvage et milieux naturels

FORMATION SPECIALISEE DES SITES ET PAYSAGES

ASSISTAIENT À LA RÉUNION :

1er collège : les services de l'État

- Mme NUTI, direction départementale des territoires
- Mme LE BOURG, direction départementale de la protection des populations
- M. DE RIVAZ, unité départementale de l'architecture et du patrimoine

2e collège : les élus

- Mme TEPPE-ROGUET, conseillère départementale

3e collège : les personnalités qualifiées, les associations de protection de l'environnement, les organisations professionnelles agricoles ou sylvicoles

- M. JACQUIER, représentant de la FRAPNA
- M. NEIRINCK, co-directeur de Mountain Wilderness
- M. LEJEUNE, président d'ASTERS
- M. BOUCHET, représentant d'organisation professionnelle agricole ou sylvicole

4e collège : les compétents

- M. BRION, architecte-urbaniste
- M. NICOT, hydrogéologue
- M. COUDURIER, personnalité compétente en matière d'aménagement et d'urbanisme, de paysage, d'architecture et d'environnement
- M. DUTHEIL, personnalité compétente en matière d'aménagement et d'urbanisme, de paysage, d'architecture et d'environnement

ONT DONNE MANDAT :

- M. RUBIN à Mme TEPPE-ROGUET

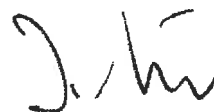
ETAIENT EXCUSES :

- Mme PETEX, conseillère départementale
- M. BAUD-GRASSET, conseiller départemental et Mme TERMOZ, sa suppléante
- M. RUBIN, représentant des maires et M. DE MENTHON, son suppléant
- M. MORACCHINI, représentant d'EPCI et M. BOUVET, son suppléant

ASSISTAIENT ÉGALEMENT À LA RÉUNION :

- M. VIGNOUD, chef du bureau des affaires foncières et de l'urbanisme à la direction des relations avec les collectivités locales, Mme Stéphanie JACQUEMIN et Mme Véronique GOSSELIN chargées du secrétariat de la commission.

Le président,



Guillaume DOUHERET

**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE
DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES DU 14 MARS 2017**

FORMATION SPECIALISEE «DES SITES ET PAYSAGES»

2. Elaboration du PLU : demande de dérogation au principe d'urbanisation en continuité (articles L 122-5 et L 122-7 du code de l'urbanisme) – LE GRAND-BORNAND

Demandeur : M. le maire du GRAND-BORNAND

Rapporteur : M. LEGRET, direction départementale des territoires

M. LEGRET présente son rapport, annexé au présent procès-verbal, en présence de M. PERRILAT-AMEDE, maire du GRAND-BORNAND, de M. DELOCHE, premier adjoint, et de MM. CHABANNES et LEMAIRE, urbanistes de la société « espaces et mutations ».

La CDNPS est consultée pour l'inscription, dans le futur PLU, d'un projet d'urbanisation en discontinuité aux lieux-dits : Saugy, Granges du Bouchet, Grand Girat, les Envers du milieu et les Petay, pour permettre l'implantation de quatre zones d'urbanisation mesurée à vocation d'habitation et d'une zone d'activités artisanales.

La DDT propose un avis :

- défavorable pour la délimitation des zones de Saugy et Grand Girat ;
- favorable pour la délimitation des Granges du Bouchet, Envers du Milieu et des Petay.

M. PERRILAT-AMEDE souhaite préciser le contexte du projet. Il indique que le POS va être transformé en PLU et que les choix d'urbanisations suivants ont été fixés :

- maintien d'une capacité d'accueil en lits chauds ;
- absence de résidence secondaire dans les secteurs les plus agglomérés ;
- maintien de la vie permanente.

La commune du Grand-Bornand compte 2 240 habitants, des associations et 46 exploitations agricole pérennes.

Il s'agit de la seule station ayant conservé sa population permanente et la démographie est dans une courbe ascendante. L'objectif du PLU est de préserver les paysages, l'agriculture et de prendre en compte les risques naturels. L'agriculture a fait l'objet d'un examen assez poussé et le projet respecte les terres cultivables en vallée et en fond de vallée.

Concernant les projets, M. PERILLAT-AMEDE précise que l'urbanisation prévue sur le secteur des Petay est destinée à la création d'une zone d'accueil de petites entreprises artisanales avec réhabilitation conjointe (agricole et environnementale) de la décharge des Petay. Le projet concernant le site de l' Envers du Milieu n'amène pas de remarque particulière. Pour le secteur des Granges du Bouchet, il s'agit de renforcer le hameau avec la construction de 3 à 5 chalets individuels. Quant à l'urbanisation envisagée sur le secteur du Grand Girat, elle répond à un besoin de logements à une altitude identique à celle du site des Granges du Bouchet. L'impact du projet est inexistant en matière agricole et limité sur les paysages. Le site du Grand Girat, comme le site des Granges du Bouchet, est une zone réceptrice en termes de droits à construire. L'urbanisation prévue ne nécessitera pas de nouvelles viabilités et le ramassage scolaire est déjà assuré. Enfin, le projet concernant le site du Saugy, situé entre le village et le Chinaillon, a fait l'objet d'une étude très attentive. Les constructions n'auront aucun impact sur le paysage et le projet ne prévoit pas la création de voies nouvelles. Quatre à cinq chalets seront construits sans effet linéaire et d'alignement par rapport à la route départementale. Les terres agricoles les plus favorables sont maintenues et sur le plan des risques naturels, aucune construction n'est prévue sur la zone rouge. Ce projet présente en outre l'avantage de régler le problème du débouché de la route sur la départementale. La commune ne comprendrait pas que le projet sur ce secteur ne puisse aboutir.

M. BRION considère que le dossier est très intéressant et son examen l'a amené à s'interroger sur la notion de hameau. Or, il est difficile à la lecture des plans, de définir cette notion. Il se demande si l'on peut considérer aujourd'hui qu'un bâti diffus puisse créer un hameau. M. BRION estime également que la notion de continuité n'est pas claire et qu'il faudrait y réfléchir pour l'avenir.

M. LEGRET explique que ce dossier pose à la fois un problème de choix d'aménagement mais surtout un problème de forme avec le respect du code de l'urbanisme et plus particulièrement de la loi montagne qui prévoit que l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Or, les secteurs concernés par les projets ne se situent pas en continuité d'un habitat existant et c'est la raison pour laquelle ils sont examinés en CDNPS.

M. DUTHEIL s'interroge de l'intérêt de créer une zone artisanale sur le secteur des Petay.

M. PERILLAT-AMEDE reconnaît que la commune s'est interrogée dans un premier temps sur l'opportunité d'un tel choix. Mais cela permettrait de réhabiliter un secteur très dégradé avec l'implantation de trois bâtiments dans les volumes de fermes. D'autre part les artisans sont demandeurs et la zone artisanale située à l'entrée du Grand-Bornand a du être déclassée.

M. LEJEUNE s'interroge sur les moyens dont dispose la commune pour s'assurer que les logements se destinent véritablement à une population permanente. Il semble en effet impossible d'empêcher la spéculation et que les logements soient finalement vendus à des familles anglaises fortunées.

M. PERILLAT-AMEDE reconnaît que la loi ne permet pas de différencier les types d'habitat. Mais il semblerait que l'ensemble de cette vallée soit moins sujette à la convoitise. Pour preuve, il y a près de 250 familles qui y vivent et un état d'esprit de vouloir conserver le terrain pour ses descendants.

M. JACQUIER considère que ce serait dommageable pour la beauté du site de prévoir une zone artisanale sur le site des Petay.

M. PERILLAT-AMEDE précise que la bande destinée à la zone artisanale sera limitée. L'objectif consiste à prévoir des bâtiments avec une qualité architecturale. De plus le secteur a vraiment besoin d'être requalifié et cela permettra de redonner 4 hectares de terres agricoles.

M. LEJEUNE observe que si l'on divise les zones par le nombre de constructions envisagées, cela représenterait plus de 2 000 à 2 900 m² pour chaque chalet.

M. LEGRET explique qu'il faut prendre en compte les constructions déjà existantes dans le calcul.

M. PERILLAT-AMEDE précise que cela représente 800 m² par construction.

M. LEJEUNE déplore que la zone humide sur le site des Petay n'ait jamais été respectée. La mise en place d'un projet de restauration de cette zone serait l'occasion de la réhabiliter. Si une zone humide se trouve à cet endroit, c'est qu'elle a un intérêt particulier et une fois restaurée, elle pourrait être utilisée à des fins touristiques.

M. PERILLAT-AMEDE explique que dans les années 70, cette zone a servi de dépôt. La restauration est imaginable d'un point de vue intellectuel mais sur le plan pratique ce n'est pas possible. Une partie seulement, le quart amont, sera urbanisée et le reste sera justement réhabilité avec un cheminement piétonnier. Cela permettra aussi de refaire quelque chose de meilleure qualité sur le plan environnemental.

Mme NUTI s'interroge sur l'avenir des 7 à 8 mètres de matériaux inertes accumulés. Au niveau départemental, le stockage des matériaux inertes est un problème conséquent.

M. PERILLAT-AMEDE explique qu'il ne s'agit pas forcément de matériaux qui ont besoin d'être purgés. Les matériaux seront remis sur place et les bâtiments seront construits dessus.

Mme NUTI constate qu'il sera donc impossible de rendre du terrain à l'agriculture.

M. PERILLAT-AMEDE précise que ce sera possible pour la partie aval.

DEBAT ET VOTE

M. LE SECRETAIRE GENERAL propose de mettre au vote les projets par zone.

- projet de la zone du Saugy :

Les membres de la commission, à l'unanimité, émettent un avis défavorable sur le projet.

- projet de la zone des Granges du Bouchet :

Les membres de la commission, à l'unanimité, émettent un avis favorable sur le projet.

- projet de la zone du Grand Girat : avis défavorable proposé par la DDT.

Les membres de la commission, à l'unanimité, émettent un avis défavorable sur le projet.

- projet de la zone de l'Envers du Milieu : avis favorable proposé par la DDT.

Les membres de la commission, avec 12 voix pour et 1 abstention, émettent un avis favorable sur le projet.

- projet de la zone des Petay : avis favorable proposé par la DDT.

Les membres de la commission, avec 6 voix pour, 5 voix contre et 2 abstentions, émettent un avis favorable sur le projet.

Le président,



Guillaume DOUHERET



Préfecture

Direction des relations avec les collectivités
locales

Bureau des affaires foncières et de l'urbanisme

RÉF. : DRCL/BAFU/SJ

Affaire suivie par Stéphanie JACQUEMIN
et Véronique GOSSELIN
Tél: 04.50.33.64.09
Fax: 04.50.33.64.75

pref-commissions-administratives@haute-savoie.gouv.fr

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES DU 13 AVRIL 2017

Le 13 avril 2017, le quorum étant atteint, Monsieur Guillaume DOUHERET, secrétaire général de la Préfecture, a présidé la séance de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites réunie en formation spécialisée « sites et paysages ».

FORMATION SPECIALISEE DES SITES ET PAYSAGES

ASSISTAIENT À LA RÉUNION :

1er collège : les services de l'État

- Mme NUTI, direction départementale des territoires
- Mme LE BOURG, direction départementale de la protection des populations
- M. DE RIVAZ, unité départementale de l'architecture et du patrimoine

2e collège : les élus

- Mme TEPPE-ROGUET, conseillère départementale

3e collège : les personnalités qualifiées, les associations de protection de l'environnement, les organisations professionnelles agricoles ou sylvicoles

- M. JACQUIER, représentant de la FRAPNA
- M. NEIRINCK, co-directeur de Mountain Wilderness

4e collège : les compétents

- M. BRION, architecte-urbaniste
- M. NICOT, hydrogéologue
- M. COUDURIER, personnalité compétente en matière d'aménagement et d'urbanisme, de paysage, d'architecture et d'environnement
- M. FATRAS, personnalité compétente en matière d'aménagement et d'urbanisme, de paysage, d'architecture et d'environnement

ONT DONNÉ MANDAT :

- M. MORACCHINI à Mme TEPPE-ROGUET
- M. BOUCHET à Mme NUTI
- M. LEJEUNE à M. NEIRINCK

ETAIENT EXCUSES :

- Mme PETEX, conseillère départementale
- M. MORACCHINI, représentant d'EPCI et M. BOUVET, son suppléant
- M. LEJEUNE, président d'ASTERS
- M. BOUCHET, représentant d'organisation professionnelle agricole ou sylvicole
- M. DUTHEIL, personnalité compétente en matière d'aménagement et d'urbanisme, de paysage, d'architecture et d'environnement

ASSISTAIENT ÉGALEMENT À LA RÉUNION :

- M. VIGNOUD, chef du bureau des affaires foncières et de l'urbanisme à la direction des relations avec les collectivités locales, Mme Stéphanie JACQUEMIN et Mme Véronique GOSSELIN chargées du secrétariat de la commission.

Le président,



Guillaume DOUHERET

**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE
DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES DU 13 AVRIL 2017**

FORMATION SPECIALISEE «DES SITES ET PAYSAGES»

2. Elaboration du PLU : demande de dérogation au principe d'urbanisation en continuité (articles L 122-5 et L 122-7 du code de l'urbanisme) – LE GRAND-BORNAND

Demandeur : M. le maire du GRAND-BORNAND

Rapporteur : M. LEGRET, direction départementale des territoires

M. LEGRET présente son rapport, annexé au présent procès-verbal, en présence de M. PERRILAT-AMEDE, maire du GRAND-BORNAND, de M. DELOCHE, premier adjoint, et de M. CHABANNES, urbaniste.

La CDNPS a été consultée le 14 mars 2017 pour l'inscription dans le futur PLU de projets d'urbanisation en discontinuité aux lieux dits : Saugy, Granges du Bouchet, Grand Girat, les Envers du milieu et les Petay.

La commission s'est prononcée favorablement pour les sites des Granges du Bouchet, des Envers du milieu et des Petay et défavorablement pour les sites de Saugy et de Grand Girat.

La commune sollicite une nouvelle fois l'avis de la CDNPS pour ces secteurs en présentant des projets d'aménagement aux emprises plus restreintes.

PROJET DE SAUGY :

L'urbanisation envisagée est réduite à 0,8 ha au lieu de 1,2 ha. Ce nouveau projet permettrait l'implantation de 4 chalets au lieu de 6 prévus initialement et vise, selon la commune, à répondre aux besoins en terme de logements et de modifier la desserte du secteur en la sécurisant.

En matière d'impact sur l'agriculture, le nouveau projet est un peu plus restreint mais impacterait encore 6 000 m² de surface agricole.

Concernant l'impact paysager, la réduction des emprises permettrait de se rapprocher progressivement d'une représentation paysagère d'un véritable hameau avec un aménagement du secteur au plus près des habitations existantes et le projet s'accompagnera de la démolition du garage existant en bord de RD.

Enfin, la nouvelle délimitation de la zone Uci est cohérente avec le PPR.

PROJET DE GRAND GIRAT :

L'urbanisation envisagée est réduite à 0,8 ha au lieu de 1,8 ha dans le projet initial. Le projet se limite désormais à la partie amont du hameau et prévoit la construction de 3 chalets au lieu de 5 à 7 chalets prévus initialement.

L'impact agricole est limité mais l'impact paysager est toujours important puisque toute construction nouvelle peut se voir de très loin.

Concernant les risques naturels, il n'y a pas d'observation particulière.

La DDT propose un avis :

- favorable pour le secteur de Saugy, compte tenu de la réduction de la surface du projet et du réaménagement de l'accès à la route départementale, entraînant la démolition de la verrue constituée par le garage existant. Il conviendra de garantir le « perméabilité » visuelle au coeur du hameau (absence de clôtures et de haies, respect du modelé des terrains,...) ;
- défavorable pour le secteur du Grand Girat car le projet consiste à partir de quelques constructions isolées, à constituer un nouveau hameau, dans la pente, qui aura donc un impact réel sur le paysage.

M. PERRILAT-AMEDE souhaite préciser les objectifs de ces projets. Sur le secteur de Saugy, la commune s'est engagée dans l'achat et la démolition du garage qui constitue une verrue dans le paysage et qui contraint l'accès. Les viabilités, dessertes et services sont tout à fait proches. Pour le secteur du Grand Girat, le choix de la commune est de prendre en considération les éléments exposés lors de la précédente CDNPS et de se limiter en termes de construction. Quant à l'impact agricole, il est inexistant. Ce projet est un moyen de pouvoir maintenir un habitat permanent dans des hameaux qui ne sont pas isolés au niveau des dessertes et des réseaux. M. PERRILAT-AMEDE estime que sur le plan de l'impact paysager, les chalets existants démontrent que l'intégration paysagère est possible avec des prescriptions architecturales précises et définies.

PROJET DE SAUGY

M. BRION estime que l'impact paysager est fonction du volume du bâti réalisé.

M. PERRILAT-AMEDE précise qu'une règle est prévue pour harmoniser toutes les constructions nouvelles afin de ne pas avoir de petits bâtiments qui porteraient atteinte à la cohérence et au caractère traditionnel des constructions existantes.

M. JACQUIER s'interroge sur la façon de s'assurer que ces constructions ne deviennent pas des habitats secondaires.

M. PERRILAT-AMEDE souligne qu'il s'agit de terrains privés et que ces secteurs ne sont pas des zones de spéculation et il est possible de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour limiter les opérations de spéculation.

PROJET DE GRAND GIRAT

M. LE SECRETAIRE GENERAL déplore l'impact paysager qui se maintient dans le nouveau projet.

Mme TEPPE-ROGUET estime que l'impact visuel est réel mais qu'il est à relativiser compte tenu du bâti existant. Les nouvelles constructions compléteront le hameau.

M. PERRILAT-AMEDE souligne que l'objectif du projet est de permettre une construction qui respecte le paysage. L'enrochement sera proscrit ou limité.

DEBAT ET VOTE

M. NEIRINCK estime que le projet de Saugy impacte encore trop l'agriculture.

Mme TEPPE-ROGUET désapprouve le point de vue de M. NEIRINCK et considère que le nouveau projet a bien préservé l'aspect agricole.

M. NEIRINCK souligne qu'il sera difficile de proscrire l'enrochement sur le secteur du Grand Girat car la zone est très pentue.

Mme NUTI estime regrettable que les communes persistent à vouloir urbaniser en discontinuité et au bord des routes. C'est également pour cette raison que l'avis de la DDT est défavorable.

M. LE SECRETAIRE GENERAL propose de mettre au vote les projets par zone.

- projet de la zone du Saugy :

Les membres de la commission, avec 10 voix pour, 2 voix contre et 1 abstention, émettent un avis favorable sur le projet.

- projet de la zone du Grand Girat :

Les membres de la commission, avec 11 voix contre et 2 voix pour, émettent un avis défavorable sur le projet.

Le président,



Guillaume DOUHERET