



Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Combloux

au titre des articles L.153-16, L.151-12, L.151-13 et L.142-5 du code de l'urbanisme

Vu les articles L.153-16, L.151-12, L.151-13 et L.142-5 du code de l'urbanisme ;

Vu l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Vu le projet de PLU de la commune de Combloux arrêté par délibération du 11 septembre 2023 et réceptionné en préfecture le 21 septembre 2023 ;

Vu le rapport d'instruction de la DDT diffusé le 27 novembre et présenté en séance, le 30 novembre 2023, aux membres de la CDPENAF ;

Vu les échanges intervenus lors de la séance du 30 novembre 2023 ;

Considérant que le PLU arrêté est soumis à l'avis de la CDPENAF ;

Considérant que le PLU arrêté prévoit plusieurs extensions d'urbanisation sur des espaces naturels, agricoles et forestiers et inscrit de nouveaux STECAL ;

Considérant que le PLU arrêté prévoit une ouverture à l'urbanisation sur un territoire non-couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;

Considérant les dispositions réglementaires relatives aux zones A, N et aux STECAL ;

Considérant la prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles ;

Considérant la forte consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune de Combloux ces dernières années (31 ha pour la période 2011-2021) dans un contexte d'urbanisation accrue couplée à des enjeux forts et propres aux communes-supports de stations tels que le maintien d'une population permanente, la diversification économique ainsi que la prise en compte du changement climatique,

Considérant le nouveau projet de PLU arrêté à la suite d'un long travail par la nouvelle municipalité avec pour but de réguler ce qui a pu être fait précédemment tout en reprenant le contrôle du développement de son territoire,

Considérant que le PLU arrêté réduit les espaces agricoles naturels et forestiers vulnérables à 11 ha, soit 3 ha de moins que dans la version arrêtée de 2019 et 25 ha de moins que dans le PLU en vigueur,

La commission émet un avis favorable au titre des articles L.153-16, L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme, sous réserve que la commune, pour parachever son document et en conforter la qualité :

- rehausser à 30 % la part de mixité sociale dans le tissu diffus pour les opérations entre 400 et 800 m² de surface de plancher ;
- abaisser le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des zones UH et UP à 0,15 et 0,10 ;
- reclasser en A ou en N :
 - la zone 1AUB de l'OAP 8 et une partie de la zone UE de cette même OAP,
 - le secteur B de l'OAP 3 bis,
 - la parcelle C4970,
- s'interroger sur l'OAP 3 et dans l'éventualité où elle devrait être maintenue constructible, conditionne son urbanisation à :
 - l'engagement de la Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc à réaliser cette zone sous forme de baux à construire en gardant une maîtrise foncière publique et non en vendant les lots ;
 - à ce qu'elle se concrétise seulement après la zone UX et à moyen terme (2029) afin de répondre aux besoins de la commune pour les 15 prochaines années ;
 - la préservation de la zone humide ;
- tramer au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme la parcelle B3303 ;
- envisager la retranscription dans le PLU de mesures de compensations environnementales de la retenue collinaire au travers d'un sous zonage Ns pour sénescence et des règles spécifiques associées ;
- enrichir les dispositions du règlement écrit relatives aux zones humides afin que les travaux et aménagements au-delà de ne pas les détruire, ne compromettent pas la qualité hydraulique et biologique de ces zones ;
- appliquer ces dispositions également en zone U et 1AU ;
- élargir à toutes les zones A et N, les dispositions de perméabilité à la faune des haies et clôtures applicables dans les réservoirs de biodiversité et au sein de la trame turquoise ;
- mieux justifier dans le rapport de présentation l'adéquation besoins/ressources en eau potable ;
- supprimer l'emplacement réservé n°57 et vérifier si les emplacements réservés n°12, 29, 55 et 56 empruntent des chemins existants ou viennent impacter un espace agricole ou naturel, dans cette deux hypothèses, il conviendra de réduire l'impact au strict minimum ;
- mieux prendre en compte la doctrine de la CDPENAF concernant les extensions des habitations en zone A et N et les possibilités de réaliser un logement de fonction pour une exploitation agricole ;
- restreindre la délimitation du domaine skiable aux seuls pistes et appareils de remontées mécaniques existantes, éventuellement complétés des projets ;
- ne pas autoriser le changement de destination des bâtiments trop éloignés du bourg principal, des hameaux ou des axes de communication ou faisant l'objet d'un tramage environnemental.

Enfin, au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, la CDPENAF formule à l'unanimité un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle C2281 de 800 m² au lieu-dit « Les Servoz ».

Le président de la commission,
Le Préfet,

Yves LE BRETON