

Rapport à la CDNPS

COMMUNE DE MENTHONNEX-EN- BORNES

**Demande de dérogation au principe
d'urbanisation en continuité (extension chef-lieu)**

Articles L.122-5 et L.122-7 du code de l'urbanisme

Séance du 23 janvier 2018



Sommaire

1. HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE.....	3
2. CONTEXTE JURIDIQUE.....	3
3. PRÉSENTATION DU PROJET.....	3
4. ANALYSE DU PROJET AU REGARD DE LA LOI MONTAGNE.....	4
4.1. PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES.....	4
4.2. PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET MILIEUX NATURELS.....	4
4.3. PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES.....	5
5. CONCLUSION.....	5

1. Historique de la procédure

La commune de Menthonnex-en-Bornes disposait, jusqu'au 26 mars 2017, d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 11 avril 1994. Les dispositions de ce document d'urbanisme ont cessé d'être applicables le 27 mars 2017, en application de l'article L.174-3 du code de l'urbanisme.

Par délibération du conseil municipal du 21 septembre 2015, la commune a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU). C'est dans ce cadre que la commune a produit l'étude relative à l'extension du chef-lieu, destinée à justifier son implantation en discontinuité, et demandé qu'elle soit soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) du 19 décembre 2017.

2. Contexte juridique

La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du bassin annécien approuvé le 26 février 2014.

Elle est soumise aux dispositions de la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne. L'urbanisation doit donc répondre aux dispositions de l'article L.122-5 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire être réalisée « en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ». Cependant, l'article L.122-7 dudit code prévoit que ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque « *le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L.122-9 et L.122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels* ».

La CDNPS est consultée pour l'inscription, dans le futur PLU, d'un projet d'urbanisation en discontinuité à l'ouest du chef-lieu et qui vient conforter celui-ci.

3. Présentation du projet

Le projet consiste à développer un secteur d'habitat de moyenne densité, participant à la structuration villageoise du chef-lieu, la diversification du logement et le renforcement de la mixité sociale. Environ 30 logements collectifs, en accession sociale, sont prévus.

Le dossier explique (page 11) que trois sites, qui auraient été considérés en continuité de l'urbanisation au sens de la loi montagne, ont été étudiés, mais qu'ils ont été écartés parce qu'ils présentaient des inconvénients majeurs en matière de réseaux, de sécurité des accès et de conditions d'habitabilité. C'est donc un quatrième site, objet du présent rapport, qui a été retenu.



Le tènement identifié, de 0,85 ha, est situé dans le prolongement de l'enveloppe urbaine à l'ouest et à l'aval du chef-lieu ; le site est aisément accessible depuis la RD27 et la route de Murger qui bordent le tènement en limites est et sud. La RD27 marque une rupture d'urbanisation avec le chef-lieu, au sens de la loi Montagne.

Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif ; il est bordé en partie nord par le réseau des eaux pluviales ; les réseaux secs sont en bordure du terrain.

La commune a acquis le foncier, ces dernières années, avec le concours de l'établissement public foncier (EPF), pour préserver ses possibilités futures d'aménagement.

Le projet sera encadré par une orientation d'aménagement et de programmation qui sera mise en œuvre dans le futur PLU.

4. Analyse du projet au regard de la loi montagne

4.1. Protection des terres agricoles, pastorales et forestières

Le projet d'urbanisation impacterait 0,77 ha de prairies déclarées au registre parcellaire graphique 2016 (RPG), soit environ 1,49 % de la surface totale déclarée par l'exploitant concerné.

Le terrain assez pentu (environ 18%) est difficilement mécanisable. Il est utilisé en pâture pour des moutons. Les terrains agricoles plus en aval, sur une pente plus douce et plus faciles à exploiter seront préservés.

L'urbanisation de ce secteur aura donc peu d'impact sur l'activité agricole.

4.2. Préservation des paysages et milieux naturels

Aucun enjeu environnemental n'est recensé dans le secteur. Le dossier indique (p. 18), que ce site constitue « un espace de nature ordinaire », ce qui est réducteur.

Situé en contrebas du chef-lieu, le secteur s'inscrit dans le grand paysage, délimité à l'amont par la frange bâtie du chef-lieu et d'autre part par des alignements d'arbres.



Le dossier précise qu'afin d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, ces dernières seront implantées :

- de manière à regrouper les accès aux constructions et limiter les aménagements,
- dans le sens de la ligne de pente ou perpendiculairement à cette dernière,
- en recherchant la meilleure adaptation possible au terrain naturel, en fonction des contraintes du projet.

Une implantation et un épannelage des constructions seront recherchés, selon des gabarits de RDC surélevé ou RDC + 1 + comble à RDC surélevé ou RDC + 2 + comble, afin de dégager, à l'appui d'un jeu de toitures adapté, une perception de groupement et de «compacité» de l'opération dans le grand paysage, en continuité de la silhouette du chef-lieu en arrière plan.



Selon le dossier présenté, les façades pourront être recouvertes de bois mais l'aspect minéral restera dominant en lien avec les constructions environnantes.

L'urbanisation ramassée, sous forme de quatre petits collectifs, évite l'écueil du mitage par des maisons individuelles, et leur resserrement à l'amont du terrain, au plus proche de l'urbanisation existante, évitera la constitution d'un quartier isolé. L'implantation du premier collectif, au droit d'une maison imposante déjà existante, sera de nature à marquer l'entrée du village et donnera un effet de resserrement qui permettra un ralentissement de la circulation des véhicules.

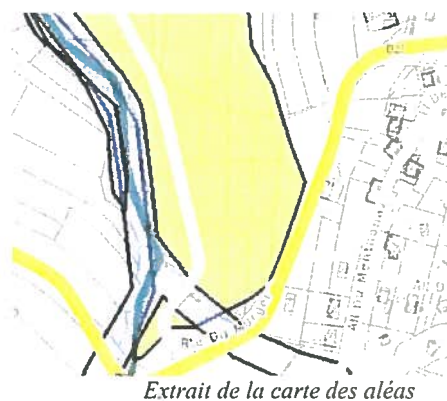
Le projet prend donc bien en compte la problématique de l'intégration paysagère. Cependant, sa qualité pourra être améliorée par l'adoption des dispositions suivantes, préconisées par le paysagiste-conseil de l'Etat après sa visite sur place :

- inscrire le programme de l'opération dans une OAP plus large, intégrant les talus en amont de la RD jusqu'au cœur de village ; de cette façon l'évolution de l'ensemble du secteur sera pensée globalement, en intégrant en particulier la constructibilité des talus, les passages piétonniers larges et confortables reliant l'opération au centre-village et l'adaptation de la RD dans un profil plus villageois et moins routier ;
- intégrer la pente dans l'architecture, de façon à réduire les terrassements ;
- éviter la répétition stricte des formes architecturales des quatre collectifs et préférer une variation sur un même thème ;
- préciser les règles d'organisation des pieds d'immeubles côté aval, entre voie de desserte, stationnements, entrées d'immeubles, jardins et espaces verts ;
- prévoir une liaison douce évidente et la plus confortable possible vers le centre-bourg.

4.3. Protection contre les risques naturels prévisibles

La commune de Menthonnex-en-Bornes possède une carte des aléas, réalisée le 06 avril 2006, dans le cadre du dossier communal synthétique (DCS).

Le secteur d'étude est concerné par un aléa faible de glissement de terrain, où la constructibilité est possible sans aucune prescription.



5. Conclusion

Le projet est compatible avec les objectifs de la loi montagne. Il est donc proposé à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites un avis favorable pour l'urbanisation en discontinuité du chef-lieu de Menthonnex-en-Bornes.

Le directeur départemental des territoires

Francis CHARPENTIER

