

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-THOLOME

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la réunion du Comité de Pilotage du 15 avril 2019

Personnes PRESENTES :	
NOM et Prénom	ORGANISME et fonction
CHAFFARD Christine	Maire de SAINT-JEAN-DE-THOLOME
CHAFFARD Didier	Maire-Adjoint
CHATEL Gilbert	Maire-Adjoint
MOSSUZ Pierre-Henri	Conseiller Municipal
TOLETTI Daniel	Maire de PEILLONNEX
CHAMOUX Georges	Direction Départementale des Territoires (DDT 74), SAR / PA
DETRAZ Virginie	Direction Départementale des Territoires (DDT 74), SAR / PA
DEGUILI Guillaume	Syndicat Mixte du SCoT des 3 Vallées, Chef de projet SCoT
MORNEX Pascal	Chambre d'Agriculture, Service Aménagement
BERTHOD-MERMOUD Mathilde-Eloïse	Communauté de Communes des 4 Rivières
MAZE Nathalie	Urbaniste chargée d'études, Territoires Demain
SARTORI Ange	Architecte-urbaniste conseil de la Mairie de SAINT-JEAN-DE-THOLOME
HOARAU Yannis	Mairie de SAINT-JEAN-DE-THOLOME, Secrétaire général
EXCUSES :	
Mairie de LA TOUR	
Mairie de SAINT-JEOIRE	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat 74	
Chambre de Commerce et d'Industrie 74	

Madame le Maire ouvre la séance, souhaite la bienvenue aux personnes présentes et excuse les personnes ne pouvant assister à cette troisième réunion du Comité de pilotage. Elle informe que le compte-rendu de la réunion de COPIL du 18 décembre 2017, concernant l'avant-projet de PADD vient seulement d'être diffusé, et présente ses excuses pour cet envoi tardif. Est joint à cet envoi, le projet de PADD tel qu'il a été débattu en février 2018 par le Conseil Municipal.

Depuis la dernière réunion du COPIL, les études ont avancé et la commune a pour objectif d'arrêter le projet dans quelques semaines et de l'approuver en fin d'année 2019.

L'élaboration du PLU s'est faite en concertation avec les habitants, mais également avec les agriculteurs, l'activité agricole étant importante pour la commune. Parallèlement à l'élaboration du PLU, d'autres mesures sont mises en œuvre en faveur de l'activité agricole, notamment en alpage (au travers du PPT du Roc d'Enfer). Il est précisé que les mesures de gestion des eaux pluviales ont été étudiées afin de minimiser leur impact sur cette activité et que des mesures sont prises pour le maintien des circulations agricoles.

Il est procédé à un tour de table de présentation des personnes présentes.

L'urbaniste, présente le projet de transcription réglementaire du PADD, constitué des pièces réglementaires du PLU (Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et patrimoniale, règlements graphiques et écrit).

▪ **Concernant le développement économique :**

Mme le Maire précise que le volet touristique est l'un des axes de développement économique du PADD, lequel se décline notamment par l'inscription d'un secteur naturel dédié au développement des activités de nature et de plein air au pied du Môle et d'un STECAL, pour le développement d'une auberge communale. Les élus espèrent que cette auberge constituera aussi un lieu de sociabilisation pour les habitants de Saint-Jean de Tholome.

M. le représentant de la DDT considère que ce lieu apparaît trop éloigné du centre-village pour participer à son animation.

Mme le Maire estime qu'il pourra constituer un lieu de loisirs et de rencontre pour les habitants, mais aussi la population du bassin de vie. Il s'adressera également à une clientèle touristique. La gestion de l'auberge sera confiée à un exploitant par délégation de service public, auquel il est demandé qu'il soit un vecteur de communication de l'offre touristique du territoire.

▪ **Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles :**

Mme le Maire informe que le projet de rénovation urbaine du secteur de l'ancienne Fruitière, faisant l'objet de l'OAP n°1, permettra le développement des activités artisanales sur la commune. Il est précisé que ce tènement, objet d'une préemption purgée de tout recours, est propriété communale depuis janvier 2019 et qu'une signature est prévue au troisième trimestre 2019.

M. le représentant de la DDT considère que le secteur de développement de l'habitat au lieudit Les Maréchaux, faisant l'objet de l'OAP n°3, gagnerait à comporter un espace public aménagé, avec du mobilier urbain, comme espace de convivialité et de lien social.

Mme le Maire précise que l'OAP n°3 prévoit des espaces collectifs pouvant remplir cette fonction. En outre les efforts de la collectivité se concentrent sur le développement des espaces publics du centre-village, comme lieu d'animation privilégié de la commune, afin de renforcer sa centralité. Le secteur des Maréchaux a plutôt une vocation résidentielle. Toutefois, la commune sera vigilante à ce que l'aménagement du secteur des Maréchaux permette l'émergence d'un espace collectif de rencontre pour ses habitants.

M. le représentant du SCOT remarque que certaines OAP prévoient des jardins partagés et demande si cela correspond réellement à un besoin de la population de Saint-Jean de Tholome.

Mme le Maire répond que ces initiatives se développent de plus en plus, ces espaces correspondant à une évolution de nos préoccupations et nos modes de vie. Il est souhaité qu'ils permettent le renforcement du lien social entre les habitants, qui pourront se fédérer autour d'un projet collectif et solidaire. En outre, il répond aux exigences accrues en matière de qualité des produits, de circuits courts... On peut imaginer que les productions de ces jardins se retrouvent un jour sur le marché local.

M. le représentant de la DDT considère que cette initiative est intéressante et répond aux besoins liés au renforcement de la densité dans les nouvelles opérations.

▪ **Concernant l'Orientations d'Aménagement et de Programmation patrimoniale :**

M. le représentant du SCOT demande quelle est la différence et la valeur ajoutée de l'OAP patrimoniale par rapport au règlement.

L'urbaniste répond que la portée réglementaire de l'OAP et du règlement écrit sont différentes, même si les deux sont opposables. Le règlement s'oppose en termes de conformité, c'est-à-dire qu'il doit être respecté « à la lettre », ce qui limite le champ de son contenu rédactionnel. L'OAP est à respecter en termes de compatibilité, c'est-à-dire davantage comme un objectif à atteindre, ce qui permet une plus grande liberté rédactionnelle, mais également un contenu pédagogique. Ainsi, les

prescriptions en faveur de la protection et de la mise en valeur du patrimoine peuvent être plus développées, illustrées et mieux comprises.

M. le représentant du SCOT considère cela intéressant et intègre un axe du SCOT Cœur du Faucigny, en cours d'élaboration, qui intégrera des prescriptions relatives à la gestion du patrimoine bâti.

Mme le Maire informe qu'il serait souhaitable qu'un secteur d'intérêt paysager couvre le pied du Môle, qui est une « carte postale » paysagère importante pour les habitants de la commune et des environs. En outre, il s'agit d'un secteur éligible au Plan Pastoral Territorial du Roc d'Enfer, pour l'ouverture de zones enfrichées.

▪ **Concernant la zone 2AU située en partie Est du chef-lieu :**

M. le représentant de la DDT estime que cette zone est très sensible du point de vue du paysage. Il conviendra de rester dans des gabarits de constructions de hauteur modérée et implantées le plus en aval possible de ce terrain en pente accentuée.

L'urbaniste répond que dans l'attente d'études permettant de confirmer le statut de la zone humide potentielle et sa localisation précise, la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation. Son ouverture nécessitera une procédure ultérieure d'adaptation du PLU, qui intégrera, si besoin, des mesures compensatoires de création de nouvelles surfaces de zone humide, ainsi qu'une OAP sectorielle précisant les conditions d'aménagement de ce secteur.

M. le représentant du SCOT considère que la capacité d'accueil de cette zone pourrait ne pas être comptabilisée dans les capacités d'accueil globales du PLU, dans la mesure où elle n'est pas ouverte à l'urbanisation.

Il est signalé que le fond de plan sera mis à jour du bâti sur la parcelle voisine située à l'Est.

▪ **Concernant le règlement écrit :**

M. le représentant du SCOT demande pourquoi il n'est pas prévu de coefficients minimums d'espaces verts et d'espaces perméables dans la zone UHc, correspondant au centre-village.

L'urbaniste précise que le projet de règlement écrit doit encore être finalisé et qu'il sera proposé aux élus de prendre en compte cette observation. En effet, même si la densité existante et attendue dans le centre-village est plus importante que dans le reste des zones urbanisées, il peut être intéressant de garantir le maintien de surfaces en espaces verts et perméables.

Mme le Maire précise que le programme de logements sociaux figurant actuellement au projet de règlement écrit pourrait être réexaminé. Il convient de ne pas trop grever l'équilibre des opérations futures et de proposer des logements adaptés aux besoins de la population.

M. le représentant de la DDT convient que l'exigence de produire une part de logements locatifs sociaux est parfois un frein à la réalisation des opérations. Ceci peut poser un problème lorsque ces opérations constituent l'essentiel des espaces de développement de l'habitat, ce qui est souvent le cas. En effet, l'objectif de modération de la consommation d'espace nécessite de délimiter les zones urbanisées au plus près de l'enveloppe urbaine existante, au profit de secteurs stratégiques, voués à des opérations structurantes en termes de diversification de l'habitat et/ou de confortement des polarités urbaines.

Mme le Maire précise que l'opération de l'ancienne Fruitière permettra de créer des logements locatifs sociaux. Il conviendrait éventuellement de réexaminer les exigences en termes de production de logements sociaux dans l'OAP n°2, du centre-village, dont le développement des espaces publics, voire d'équipements pèsera sur l'équilibre économique de l'opération.

M. le représentant du SCOT demande quelles mesures sont mises en œuvre en faveur du développement économique et touristique. Les commerces sont-ils autorisés en dehors du chef-lieu ?

L'urbaniste précise que le projet de PLU comporte plusieurs mesures en faveur du développement économique et des services. Le projet de développement touristique du Môle est rappelé. Le projet de rénovation urbaine du site de l'Ancienne Fruitière ambitionne le développement des activités artisanales. Trois STECAL sont prévus pour le développement d'activités artisanales et touristiques, existantes et en projet. En outre, le règlement permettra, sous conditions, les structures liées à l'agrotourisme dans la zone agricole. La question d'autoriser ou non le développement des activités commerciales dans l'ensemble de la zone urbanisée, hors chef-lieu, sera étudiée avec les élus. Il conviendrait en effet de ne pas opposer trop d'obstacles aux initiatives en faveur du développement économique, de l'emploi et des services, sous conditions que ces activités n'induisent pas de nuisance pour leur environnement habité.

▪ **Concernant les emplacements réservés :**

Mme le Maire informe que la définition des emplacements réservés est en cours. Elle demande à la représentante de la Communauté de Communes des 4 Rivières si un emplacement réservé serait nécessaire pour améliorer l'exploitation de la forêt, telle que prévue par le schéma de desserte forestière.

Mme la représentante de la CC4R répond par l'affirmative, un plan sera fourni à la commune pour l'inscription d'un emplacement réservé pour la desserte forestière.

L'urbaniste demande que la localisation des secteurs à classer en emplacement réservé soit fournie rapidement, afin d'être intégrée dans le projet de PLU qui sera prochainement « arrêté » par le Conseil Municipal, l'inscription d'ER étant difficilement envisageable après l'enquête publique sur le PLU.

▪ **Concernant la protection des boisements :**

M. le Conseiller Municipal considère que les Espaces Boisés Classés gênent l'activité des exploitants privés de la forêt.

L'urbaniste répond que les EBC permettent les coupes liées à l'exploitation forestière, n'interdisant que les coupes blanches et le défrichement. Ils permettent ainsi d'éviter les atteintes au paysage liées à l'exploitation forestière, ce qui est important compte-tenu de la forte exposition visuelle des flancs boisés des massifs. Cette protection offre également une garantie quant au maintien de boisements jouant un rôle de protection envers les risques naturels (glissements de terrain, avalanches...). Le classement en EBC pourrait être réservé aux grandes masses boisées significatives de la commune et être complété par l'identification de certains autres boisements en tant que « trame végétale ». Cette dernière est adaptée pour identifier et protéger les espaces boisés de plus faible emprise, situés au contact ou à proximité des zones urbanisées et agricoles et qui sont importants pour des motifs écologiques (ex. : les abords des cours d'eaux), paysagers et patrimoniaux (ex. : la trame bocagère, les vergers...). Elle permet une plus grande souplesse que les EBC, pour les éventuels projets (ouvrages publics, travaux agricoles...), car elle ne nécessite pas de modification du PLU pour le défrichement.

M. le représentant du SCOT considère que l'identification de la trame végétale fait partie des nouveaux outils intéressants pouvant être mis en œuvre dans les PLU.

M. le représentant de la DDT évoque la demande exprimée par des opposants au projet de carrière, de classement en EBC du site du projet de carrière et/ou de création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP).

M. le représentant de la Chambre d'Agriculture estime que Saint-Jean de Tholome n'est pas un lieu indiqué pour la création d'une ZAP. Cet outil est réservé aux secteurs prioritaires, tels des

espaces périurbains où l'agriculture est soumise à forte pression foncière. Or la commune, étant donné son caractère rural, ne répond pas du tout à ces critères. De plus une ZAP ne peut être inscrite que sur les zones agricoles, ce qui n'est pas le cas du site envisagé pour la carrière.

- ***En conclusion, il est demandé aux personnes publiques présentes leur avis sur le projet de PLU qui leur a été présenté.***

M. le représentant de la Chambre d'Agriculture considère que ce projet est satisfaisant et semble cohérent avec le SCOT. Il est noté la volonté d'optimiser l'espace, même si les zones d'urbanisation future de La Fléchère sont un peu éloignées du centre-village. Il interroge sur un tènement situé plus près du chef-lieu, au Nord du site de l'Ancienne Fruitière qui aurait pu constituer une zone alternative de développement.

Mme le Maire précise que la configuration de ce secteur, situé entre deux routes départementales, est peu adaptée au développement urbain. Un emplacement réservé y est prévu pour l'aménagement d'un point de collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

M. le représentant du SCOT considère que ce projet s'inscrit en compatibilité avec le SCOT et constitue un projet remarquable et vertueux.

M. le représentant de la DDT estime que ce projet est satisfaisant dans ses grandes lignes et répond aux enjeux de l'Etat sur le territoire. Il souligne par ailleurs l'importance d'aller au-delà des prescriptions des OAP pour assurer que les projets futurs conservent la qualité urbaine actuelle.

Mme le Maire informe que c'est une importante préoccupation de la commune. A ce titre, la commune s'appuie sur les compétences du CAUE pour assurer la qualité urbaine des aménagements.

Mme la représentante de la CC4R souligne que le projet de PLU prend en compte le schéma de desserte forestière.

Madame le Maire remercie les personnes présentes et clôt la séance.