
SAS OG IMMO

EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE DES CHENETS A SAMOËNS (74)

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS AU TITRE DE L'ARTICLE
R.122-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

NOTE COMPLEMENTAIRE

18 juillet 2022

1 - QUESTIONS DE FORME

Un échange préalable à la présente note complémentaire, a permis de confirmer la bonne forme du dossier original.

Nous confirmons, en outre, que le signataire du formulaire Cerfa-14734-03 transmis le 11/07/2022, est bien Monsieur Bruno BADIN, habilité à s'engager pour la SAS OG IMMO.

2 - LES EVOLUTIONS DU PROJET

Projet initial, objet de l'avis 2021-ARA-KKP-3463 du 03/12/2021	Projet actuel soumis à nouvelle demande d'examens au cas par cas
Franchissement du cours d'eau par la voirie pour accès au lot 4	Elimination du franchissement du cours d'eau. Accès Lot 4 directement depuis la route communale.
Pas de retrait de constructibilité des lots par rapport au cours d'eau	Bande de terrain inconstructible sur 10 m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau
Réseau EP enterré	Réseau EP en noues paysagères végétalisées
Pas de contrainte de période de travaux	Coupe forestière imposée à l'automne
Faible connaissance des enjeux naturalistes avec 1 seul passage réalisé en Novembre 2017, pour l'évaluation environnementale de la révision du PLU et la production de l'OAP.	Bonne connaissance des enjeux naturalistes avec une série d'inventaires ciblés (Faune et Flore), en période favorable (printemps, début été).
Pas de moyen d'encadrement des usages et aménagements des espaces privés et collectifs, en interface avec les espaces naturels sensibles environnants.	Création d'une ASL pour encadrer en particulier : <ul style="list-style-type: none">- Les interfaces forestières à l'ouest et au sud, avec la zone de corridor, classée NS au PLU.- Les clôtures ;- L'éclairage extérieur.

3 - PERIMETRE DU PROJET

« L'aménagement à terme du carrefour sur la RD » tel que mentionné à l'OAP, n'est pas un aménagement que la commune a considéré nécessaire de conditionner à la réalisation du projet. Au regard des services de la commune qui ont été consultés, le flux de véhicule généré par l'extension de la ZA (50 véhicules/jour environ), n'impose pas cet aménagement, qu'elle n'envisage pas à l'échéance du projet. Il n'est inscrit à l'OAP que pour autoriser sa réalisation à terme.

Les comptages réalisés sur la RD 907, relève une assez faible circulation de l'ordre de 4 000 véhicules/jour, qui n'impose pas d'aménagement de sécurité et de gestion de flux, dédié au 50 véhicules/jour de l'extension de la ZA des Chênets..

Des précisions formelles doivent nous être prochainement communiquées par la commune concernant, l'échéance, le porteur et les motivations plus large de cet aménagement.

4 - EFFETS CUMULES

Aucun cheminement piéton n'est intégré au projet, ni directement, ni indirectement. Ce sujet a été évoqué de manière globale dans le cadre de la révision du PLU, sans pour autant être intégré à l'OAP3 concernant spécifiquement la zone des Chênets, ni au règlement graphique (notamment aucun emplacements réservés) ni au règlement écrit.

Aucun aménagement de sentier dans ces boisements, n'est actuellement envisagé par la commune. Aucun projet « existant » ou « approuvé » de cette nature, au sens du 5°) du II de l'article R.122-5 du Code de l'environnement, n'est connu à ce jour par le pétitionnaire.

5 - PERIODES FAVORABLES INVENTAIRES FAUNE ET FLORE

Les inventaires naturalistes réalisés suivant les méthodes reconnues, telles qu'indiquées au dossier, permettent d'identifier les espèces à enjeux, en période adaptées. La pression d'inventaire reste proportionnée au stade d'analyse attendu, considérant la nature et l'étendue des aménagements.

En particulier, pour prendre en compte les cibles considérées par la première décision au cas par cas sur ce projet, il a été procédé :

- > A des inventaires avifaunistiques en sortie d'hivers (rapaces nocturnes) et printaniers (période de reproduction de la majorité des oiseaux).
- > A des inventaires des reptiles pendant la période la plus propice du mois de juin.
- > A des inventaires des mammifères pendant leur période de déplacement et reproduction.
- > A des inventaires floristiques à la meilleure période printanière, avec notamment une recherche ciblée de la Buxbaumie verte (*Buxbaumia viridis*).

6 - LES MESURES ENVIRONNEMENTALES POUR LES DOMAINES DU PAYSAGE ET DES REJETS ATMOSPHERIQUES

6.1 - PAYSAGE

Le dossier réalisé dans le cadre de la révision du PLU, pour consultation de la CDNPS au titre de la dérogation à la loi montagne pour aménagement en discontinuité (Novembre 2017), fait état des éléments qui suivent.

Le secteur de projet est concerné par l'entité paysagère « Plaine et Village de Samoëns ». Il marque l'entrée de Samoëns depuis l'Est.

Actuellement, le secteur est une zone en friche et boisée en bordure de la RD907 et accolée à la récente ZA des Chenêts, au traitement architectural assez remarquable, s'intégrant parfaitement au bâti traditionnel voisin. L'un des enjeux du projet sera d'ailleurs de réussir à s'inscrire en continuité de la ZA existante, notamment en reprenant des éléments d'architecture (formes, matériaux, couleurs, dispositions des bâtiments...) (voir photos « Architecture de référence » ci-après).

En situation de replat, remontant légèrement au Nord, le secteur est peu visible et la construction de nouveaux bâtiments aura à priori peu d'impact visuellement depuis les routes proches ou depuis la ZA des Chenêts existante. Les constructions devront être adaptées à cette légère pente, pour s'y inscrire de façon harmonieuse, en limitant les modifications lourdes du terrain naturel.



Photo 1 Perception rapprochée du secteur de projet occupé actuellement par une friche et du boisement, depuis l'arrière de l'actuelle ZA des Chenêts – Epode, novembre 2017



Photo 2 Architecture de référence : à gauche, architecture traditionnelle du hameau des Chenêts perçue depuis la ZA ; à droite : bâtiments récents de la ZA des Chenêts – Epode, novembre 2017

On remarque que, depuis la route du Villard, qui traverse la ZA des Chenêts et dessert d'autres hameaux du versant, le secteur du projet est peu visible, dissimulé par les bâtiments existants et la végétation présente. Cela met en évidence l'importance du traitement des bordures, en conservant la végétation existante ou en intégrant des « masques » végétalisés au projet. Cette problématique concerne particulièrement les bordures boisées, dont les lisières devront être traitées de façon graduelle, comme spécifié dans l'OAP (voir extrait de l'OAP page suivante). Depuis l'Ouest, aucune visibilité n'est possible sur le secteur, grâce au boisement bordant le torrent de la Valentine, qui dissimule entièrement la parcelle depuis la commune de Verchaix.



Photo 3 Perception du secteur de projet depuis la route du Villard : le bâti de l'actuelle ZA et la végétation dissimuleront les nouvelles constructions – Epode, novembre 2017

La trame végétale du projet devra privilégier les espèces locales, respectant l'identité paysagère de la commune et ayant un plus grand intérêt pour la biodiversité.

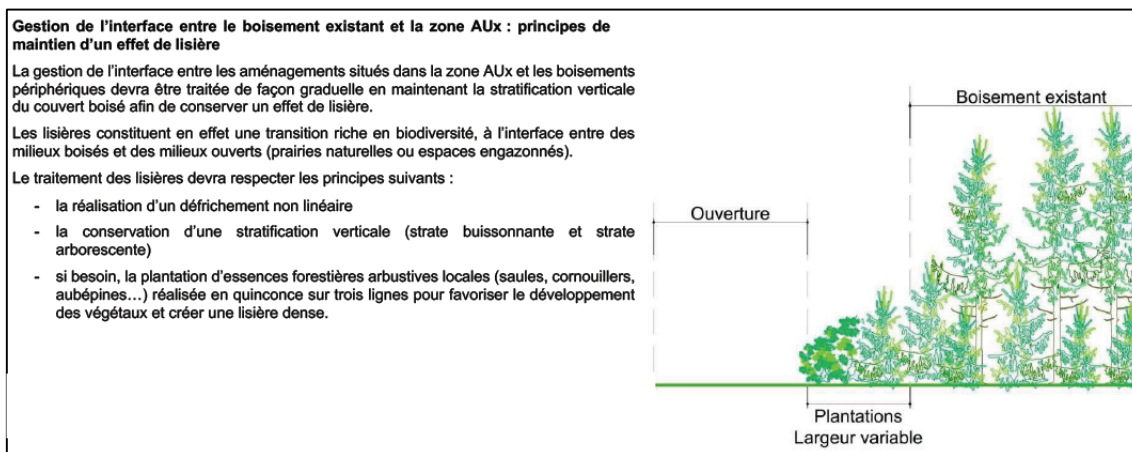


Figure 1 Extrait de l'OAP 3 du PLU concernant l'extension de la ZA des Chenêts du PLU de Samoëns

Se trouvant en entrée de la commune de Samoëns, le secteur est particulièrement stratégique. L'entrée actuelle est remarquable grâce aux boisements qui « encadrent » et symbolisent la limite entre Samoëns et Verchaix. Cet effet de porte devra être conservé. De plus, ce boisement permet de dissimuler en partie le secteur sud du projet.



Photo 4 Entrée sur la commune de Samoëns, depuis l'Est, depuis la RD907, avec effet de porte – Epode, novembre 2017

En vision éloignée (voir photo page ci-après), en venant du centre-bourg de Samoëns, le secteur de projet se trouve derrière un premier plan de parcelles agricoles ouvertes et un second plan constitué par le hameau des Chenêts. Ce hameau forme un front bâti traditionnel, patrimonial, qui minimisera l'impact des nouvelles constructions. On préconisera cependant de s'inspirer du motif de ce front bâti pour le nouveau front bâti qui se placera derrière, surtout si les bâtiments prévus sont plus hauts que les bâtiments existants.

En arrière-plan du projet, le boisement forme un motif qualitatif et une transition vers le grand paysage à dominante naturelle visible en fond. Il serait préférable de préserver cette lisière, tant d'un point de vue paysager que pour la biodiversité.



Photo 5 Perception du site de projet depuis la RD907 en provenance du centre-bourg : éléments paysagers à préserver et à surveiller – Epode, novembre 2017

Globalement, la position du site de projet se justifie au titre du paysage puisqu'elle l'inscrit en continuité de la ZA et du hameau des Chenêts, sur un secteur en fond de vallée permettant une assez bonne intégration du projet et que différents éléments participent à minimiser son impact paysager (lisières arbustives et boisées, le front bâti existant, la pente relativement douce de la parcelle...).

Certaines mesures seront cependant préconisées afin de s'assurer de la bonne intégration paysagère du projet, concernant différentes thématiques comme l'architecture des bâtiments, le traitement des bordures, la végétalisation...

Le PLU à intégrer à son OAP 3 et à son règlement les prescriptions paysagères retenues en conclusion de l'analyse qui précède. Cette intégration a fait l'objet d'une analyse dans le cadre de l'évaluation environnementales du PLU.

On retiendra en particulier l'intégration des prescriptions suivantes qui s'opposent par le PLU au permis d'aménager et aux futurs permis de construire, pour ce qui les concernent :

- > Conservation de la bande boisée le long de la Valentine.
=> Classé Ns au PLU
- > Conserver au maximum les boisements et bandes arborées en bordure de parcelle.
=> Prescription OAP3
- > S'inscrire architecturalement en continuité avec la ZA et le hameau des Chenêts.
=> Règles constructives du PLU ;
=> Règles constructives reprises aux statuts de l'ASL, s'imposant aux acquéreurs.
- > Préserver la végétation existante au maximum ;
Traiter les lisères de façon graduelles, progressives
Privilégier les espèces locales dans les plantations
Proscrire les haies monospécifiques, les espèces invasives
=> Prescription OAP3

MESURES MISE EN OEUVRE

La délimitation de la zone Aux par le PLU permet de conserver les barrières visuelles arbustives qui ne sont donc pas impactées par le projet, comme le montre l'extrait ortho-photographique ci-dessous.



Carte 1 Localisation photos 3 et 4 ci-avant, par rapport au projet (trait pointillé rouge)

Par ailleurs, les prescriptions de l'OAP concernant les lisières forestières en interfaces avec les lots construits seront reprises en l'état dans les statuts de l'Association Syndicale Libre à laquelle les acheteurs devront adhérer. De plus, la délivrance de leur permis de construire sera conditionné à sa compatibilité avec l'OAP qui s'impose à tous les acquéreurs.

Les hauteurs et formes architecturales, ne peuvent être encadrées ni par le permis d'aménager, ni par l'autorisation de défrichement, seules autorisations administratives susceptibles à ce stade de porter des mesures ERC.

Les règles architecturales sont encadrées à travers les permis de construire que chaque acheteur de lot se devra de demander. Ainsi, c'est le règlement du PLU dans un rapport de conformité et l'OAP 3, dans un rapport de compatibilité, qui imposeront ces règles, telles qu'elles ont été évaluées dans le cadre de l'évaluation environnementale de la révision du PLU de Samoëns.

Parallèlement, ces règles constructives, d'architecture et matériaux locaux seront reprises aux statuts de l'ASL, s'imposant aux acquéreurs : présence de bardages bois, pas de revêtement métallique, ...

REJETS ATMOSPHERIQUES

La commune expose dans l'argumentaire de développement de cette ZA, dans le cadre de la procédure de révision de PLU, les éléments suivants (source dossier demande avis CDNPS – Procédure dérogation de la loi Montagne – Nov. 2017) :

« Développement économique de Samoëns :

Un recensement effectué dans le cadre de l'élaboration générale du PLU permet d'identifier sur la commune de SAMOËNS l'existence de pas moins de 35 entreprises artisanales, 231 entreprises commerciales et 24 entreprises indépendantes (professions libérales) ... »

La Zone Artisanale des chênets a ainsi vocation à accueillir les artisans locaux, qui travaillent localement et génèrent peu de déplacements éloignés (TPE). La capacité d'accueil de ces entreprises dans la ZA des Chênets ne génère pas de nouvelles activités qui viendraient accroître les émissions atmosphériques existantes. Au contraire, elle vise à les réduire, en renforçant les « circuits courts ».

7 - COMPENSATION FORESTIERE

L'espace boisé inclus dans l'assiette de terrain à aménager est d'environ 9 000 m² qui fait partie d'un massif boisé de plus de 2 ha. Cette intervention est donc soumise à autorisation de défrichement.

C'est dans ce cadre, qu'une compensation **au titre du code forestier** s'engage avec le service forêt de la DDT.