

3.9. Les besoins de surfaces et de développement forestier

3.9.1. Eléments de diagnostic sur la forêt

Plusieurs documents liés à la forêt couvrent le territoire des Contamines-Montjoie :

- **La Charte forestière du Pays du Mont-Blanc** portée par le SIVOM Pays du Mont-Blanc, réalisée en juin 2009 par l'ONF, COFORET, CED Conseil Territoires et Patrimoines.
- **Un plan de gestion de la forêt communale 2011-2030** des Contamines-Montjoie - ONF
- **Un Schéma de desserte forestière** « Les Contamines Montjoie-St Gervais les Bains » lancé en 2010 par les communes des Contamines-Montjoie et de Saint-Gervais-les-Bains sur le haut du Val Montjoie et terminé en septembre 2012. Le périmètre d'étude englobe l'ensemble de la forêt communale. Son objectif : améliorer la desserte et l'exploitation de la forêt mais également la desserte des unités pastorales non desservies (originalité de ce Schéma multi fonctionnel).

Surface retenue pour la gestion de la forêt communale des Contamines Montjoie (ONF)	1.069,61 ha	100%
Surface boisée en début d'aménagement	822,62 ha	76.9%
Surface en sylviculture	521,22 ha *	48.73%

3.9.2. Le rôle multifonctionnel de la forêt des Contamines-Montjoie

Un rôle de production :

- Il demeure **moyen** ne concernant que 429 ha - production de l'ordre de 3 m³ à 4 m³/ha/an en raison des contraintes et des difficultés d'exploitation de la forêt.

Un enjeu fort de biodiversité sur 932 ha

- Les sites Natura 2000 couvrent 90% de la surface totale de la forêt et visent la protection d'habitats prioritaires, la conservation de nombreuses espèces végétales et animales.

Une fonction « sociale, d'accueil » de la forêt qui concerne 955 ha

- Fréquentée en période estivale par les randonneurs, les VTT, les cavaliers, les parapentistes, en périodes hivernales par les randonnées en raquette, le ski nordique, le ski hors-pistes ou de randonnée
- La cueillette et la chasse sont aussi des activités présentes en forêt
- Le ski de randonnée se pratique à partir du glacier de Tré la Tête et dans la haute vallée de Balme

Une fonction paysagère

- La commune des Contamines Montjoie est incluse dans les unités paysagères des Hautes vallées du massif du Mont Blanc et des Contamines-Montjoie / la Vallée de St Gervais et Haut-val d'Arly /du Beaufortin
- 425 ha de forêts concernés par le site classé du « Massif du Mont-Blanc » et 680 ha par le site inscrit « Col du Bonhomme et ses abords »

La forêt abrite également trois captages d'eau réglementés

Elle a un rôle de protection vis à vis des risques naturels (chutes de blocs, glissements de terrains et érosion torrentielle)

3.9.3. Mode d'exploitation de la forêt aux Contamines

La forêt est exploitée en futaie irrégulière sur 778 ha dont 521 ha en sylviculture : un mode d'exploitation préconisé par le Plan de gestion de la Réserve Naturelle pour une gestion compatible avec les enjeux de préservation des milieux (ilot de sénescence de 18 ha)

3.9.4. Les contraintes d'exploitation de la forêt communale

Elles sont nombreuses et liées aux difficultés d'accès :

- Un faible équipement en pistes
- L'absence de route forestière limitant grandement le nombre de coupes pouvant être desservies par tracteur (voir les cartes ci-après extraites du schéma de desserte forestière).
- La vidange des bois nécessitant le recours au câble et à l'hélicoptère (coût trop élevé), la combinaison de différents modes de vidanges (câbles, tracteur, reprise porteur... exigeant des dossiers complexes multipropriétaires (privés, Domaine et Commune).
- Des problèmes de maintenance de certaines pistes ouvertes en terrain délicat très difficiles à remettre en état
- Des difficultés liées à l'occupation des sols et à l'absence de maîtrise foncière, aux interactions croissantes entre « pistes, places de dépôt » nécessaires en pied de versant / urbanisation à l'aval des versants forestiers jusqu'à l'orée des versants forestiers / agriculture de fond de vallée » : des enjeux qui se télescopent parfois rédhibitoires pour la pérennité de certaines coupes à câble.

Enjeux :

- Améliorer les équipements de desserte (piste, route, aires d'arrivée de lignes de câble, places de dépôt et stockage) pour développer voire même simplement maintenir le niveau d'exploitation réalisé par le passé : une question incontournable de l'aménagement de ce territoire, la condition pour optimiser les récoltes à venir et accompagner les jeunes peuplements, tout en respectant les enjeux environnementaux et sociaux forts de cette forêt

3.9.5. Le schéma de desserte forestière

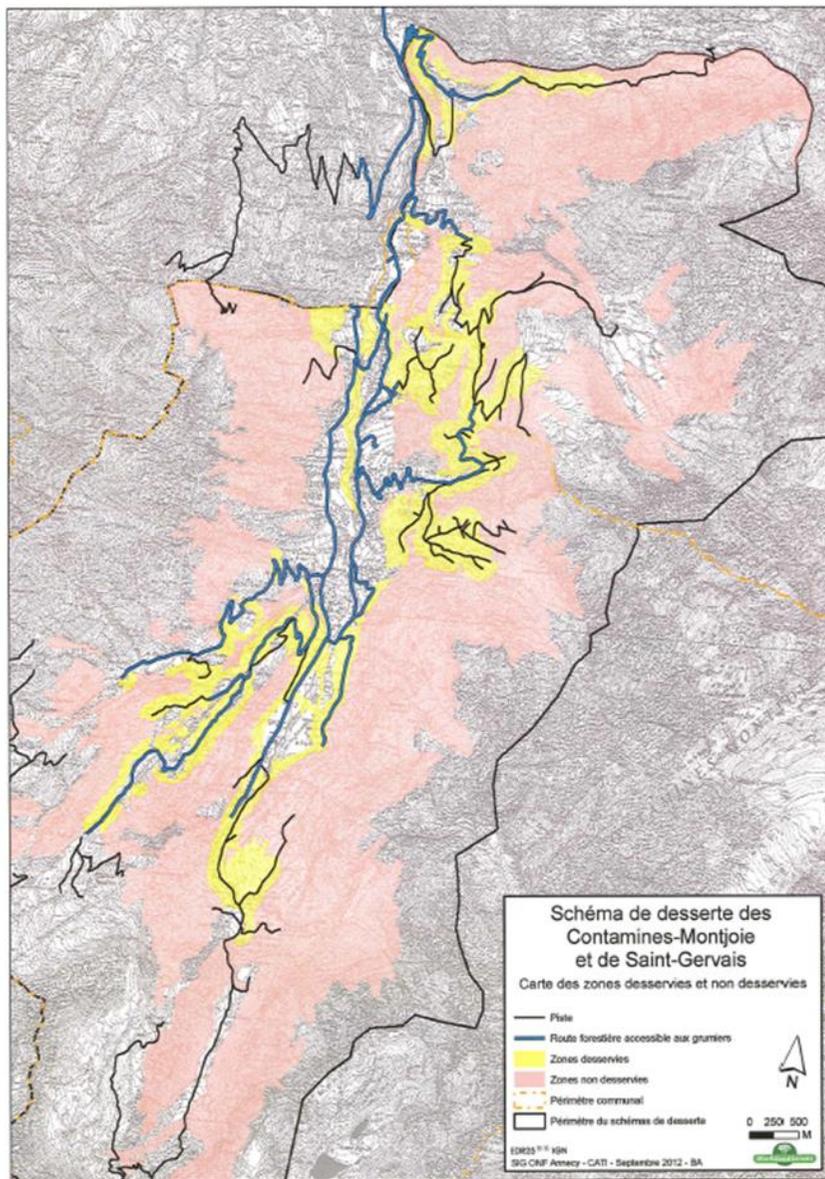
- Un projet multi partenarial qui s'est achevé en septembre 2012, prenant en compte tout autant les contraintes topographiques et géologiques du territoire que les aspects environnementaux.
- 25 zones identifiées à rendre exploitables notamment sur le territoire des Contamines Montjoie
- Une méthodologie d'élaboration du schéma de desserte multi critères² aboutissant à la définition des zones forestières à rendre exploitables et à l'étude de 53 scénarios de desserte ; chaque zone comprenant un scénario « 0 » consistant à laisser les zones sans exploitation forestière et sans aménagement. Les scénarios n° 1 de chacune des zones sont a priori les scénarios de desserte retenus.
- Toutefois, devant la complexité du choix des scénarios, le schéma de desserte a conservé les 53 scénarios !

Enjeux :

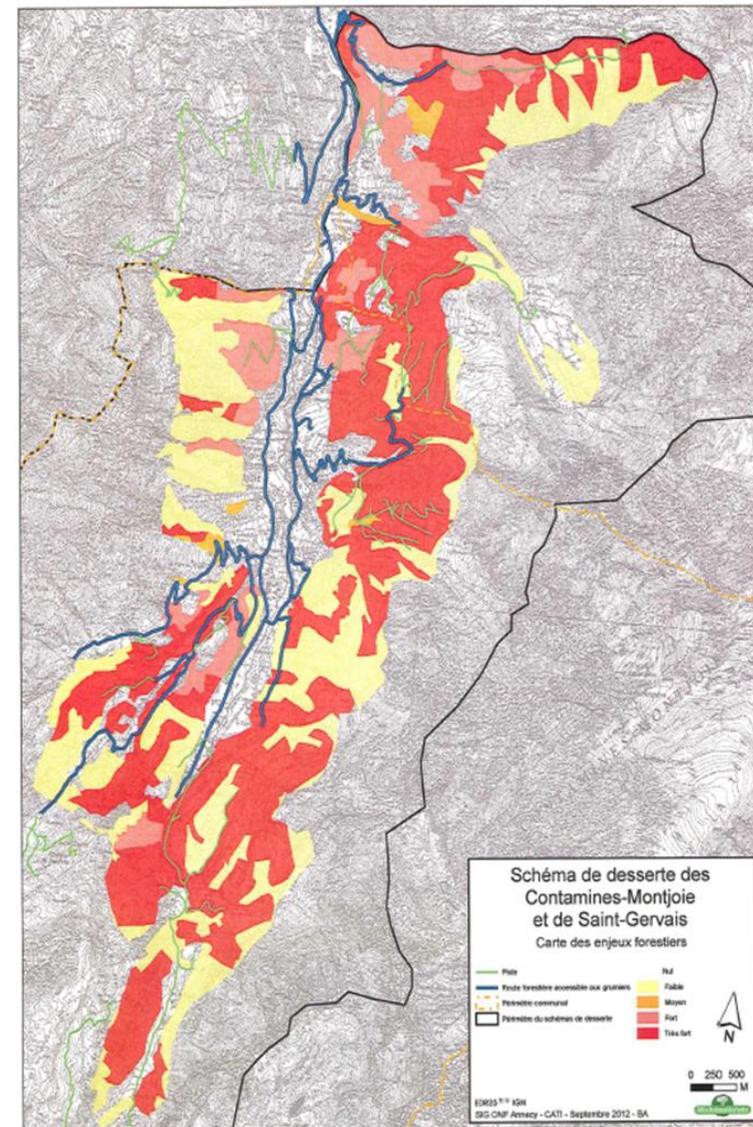
- Prioriser : les zones à rendre exploitables au cours de la durée du PLU ainsi que les scénarios de desserte proposés et les traduire réglementairement dans le PLU
- Valoriser également la filière bois-énergie inexploitée sur le territoire (?)

² Critères : revenus d'exploitation escomptés, investissements nécessaires, intérêt pour l'activité pastorale, rôle structurant de la desserte, les impacts écologiques des travaux de création et d'exploitation, les impacts paysagers, difficultés techniques et foncières de mise en œuvre, intérêt de la desserte pour le tourisme, l'activité locale, l'utilité publique de la desserte

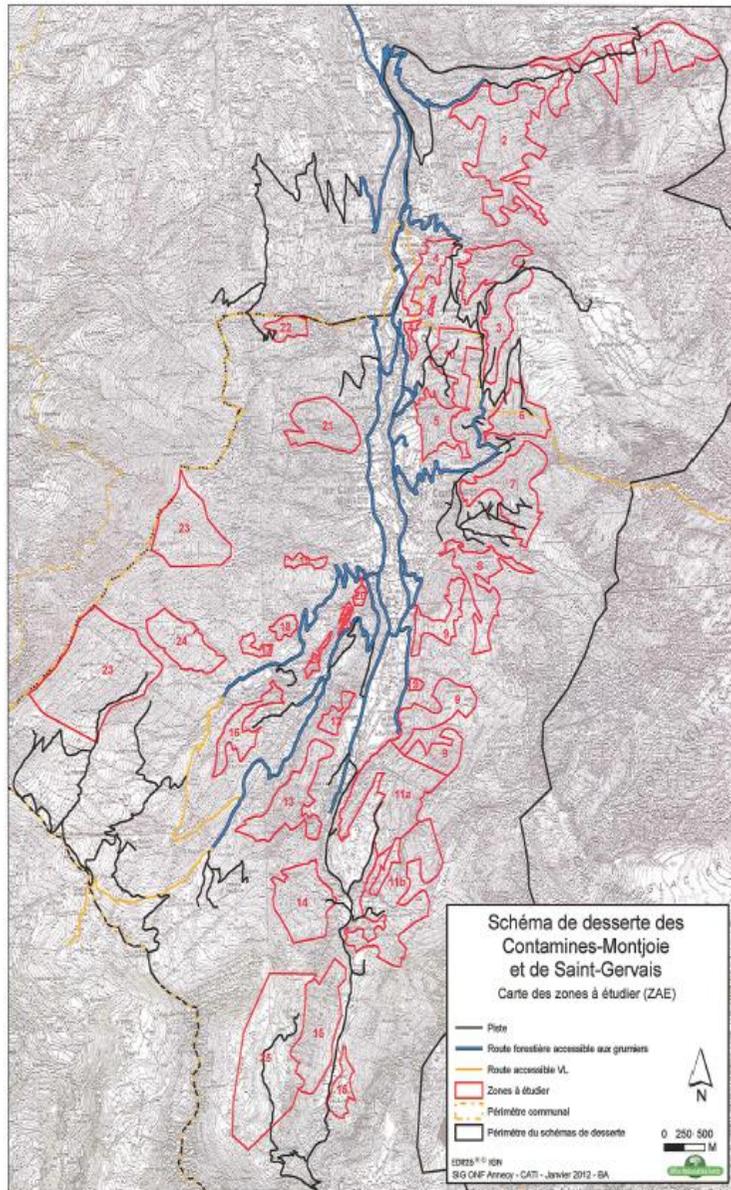
Les zones forestières desservies (en jaune), non desservies (en rose) : **81% de zones non desservies**



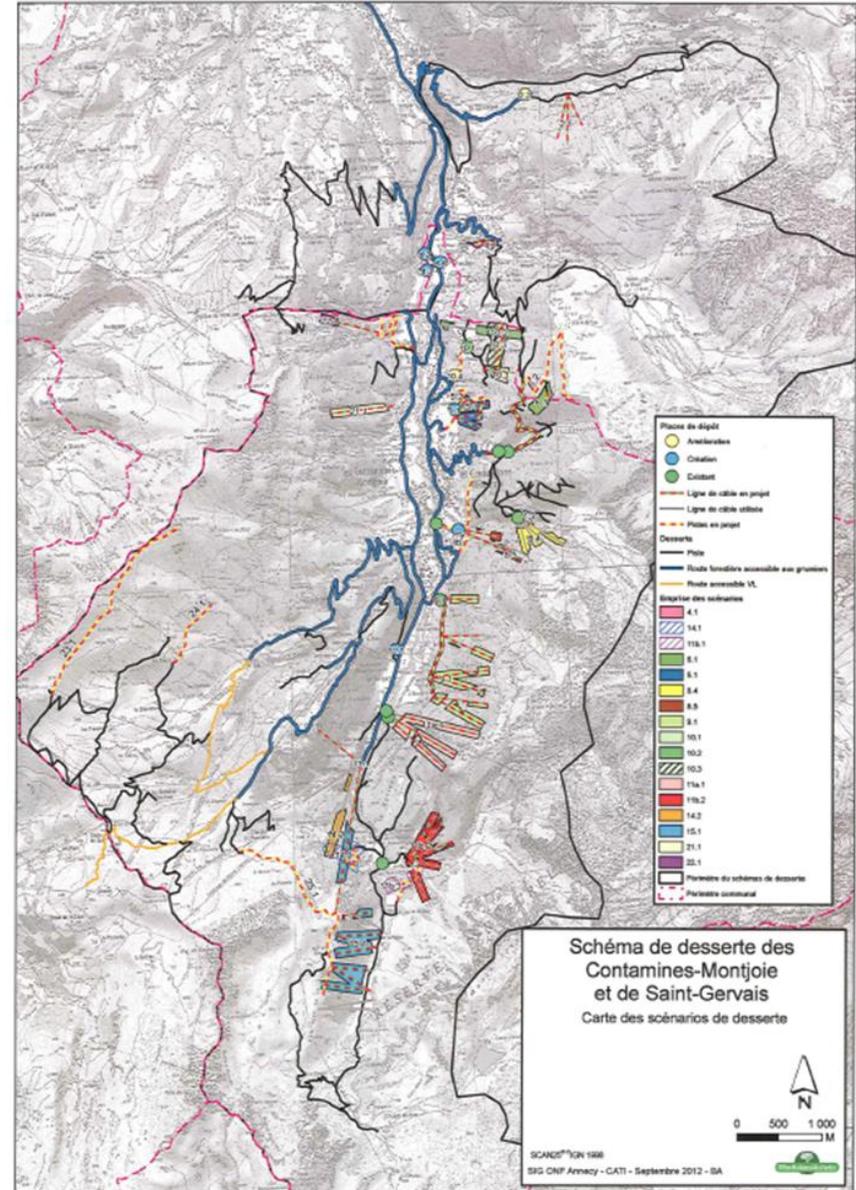
Carte des zones d'enjeux forestiers (faibles, moyens, forts) devant bénéficier d'une desserte



Les zones à rendre exploitables



Les scénarios de desserte étudiés



3.10. Les servitudes d'utilité publique grevant le territoire

Voir la liste (août 2016) et le plan (juillet 2015) des servitudes en annexes 6.1. du PLU

Le Préfet de Haute-Savoie a porté à la connaissance de la commune, la liste des servitudes grevant le territoire des Contamines-Montjoie, à savoir :

Servitude existante	Nature de la servitude
A5 Servitude de pose des canalisations publiques d'eau ou d'assainissement	Pose de canalisations d'adduction d'eau potable, d'évacuation d'eaux usées et pluviales au lieu-dit « Derrière Tresse » et occupation temporaire des terrains Pose d'une canalisation d'adduction d'eau potable au lieu-dit « Derrière Tresse et occupation temporaire des terrains
AC1 Servitude de protection des monuments historiques (inscrit)	La Chapelle Notre Dame de la Gorge sur la parcelle n°652
AC2 Protection de sites classés	Site de la Béca, rochers et broussailles Site pittoresque « Abords du massif du Mont-Blanc classés », comprenant les glaciers, sommets et terrains des communes de Chamonix, Vallorcine, les Houches, les Contamines-Montjoie, et Saint-Gervais-les Bains
AC2 Protection de sites inscrits	Abords du col du Bonhomme
AC3 Réserves Naturelles	Réserve Naturelle des Contamines-Montjoie - Arrêté ministériel du 29/08/1979

EL4 Remontées mécaniques : servitudes relatives au développement et à la protection des montagnes	Télesiège du Nant Rouge et les pistes attenantes Servitude des emplacements destinés à supporter les pistes, parcours ou terrains d'exercice. Possibilité pour l'administration de niveler le sol, implanter un dispositif de sécurité, enlever les obstacles naturels ou artificiels
I2 Servitude d'occupation, de submersion relative à l'utilisation de l'énergie de cours d'eau	Chute de la Girotte (submersion des berges par la relèvement du plan d'eau au niveau des prises d'eau ; Pré la Tête, Mont Tondu, Plan Joret). Passage en tréfonds pour les galeries et conduits enterrés
I4 Electricité (périmètre de servitude autour d'une ligne électrique - conducteurs aériens ou canalisations souterraines)	Ligne 225 Kv Malgovert – Passy 1
I6 Servitudes concernant les mines et carrières	Carrière d'éboulis à la Côte du Plane
PM1 Servitude relevant du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles	Crue torrentielle, mouvement de terrain, avalanche –Arrêté préfectoral DDT 2016-1124 du 20 juillet 2016
PT3 Servitude relatives aux réseaux de télécommunication	Câble de télécommunications régional n° 1204 – Le Fayet – Les Contamines (en domaine public)

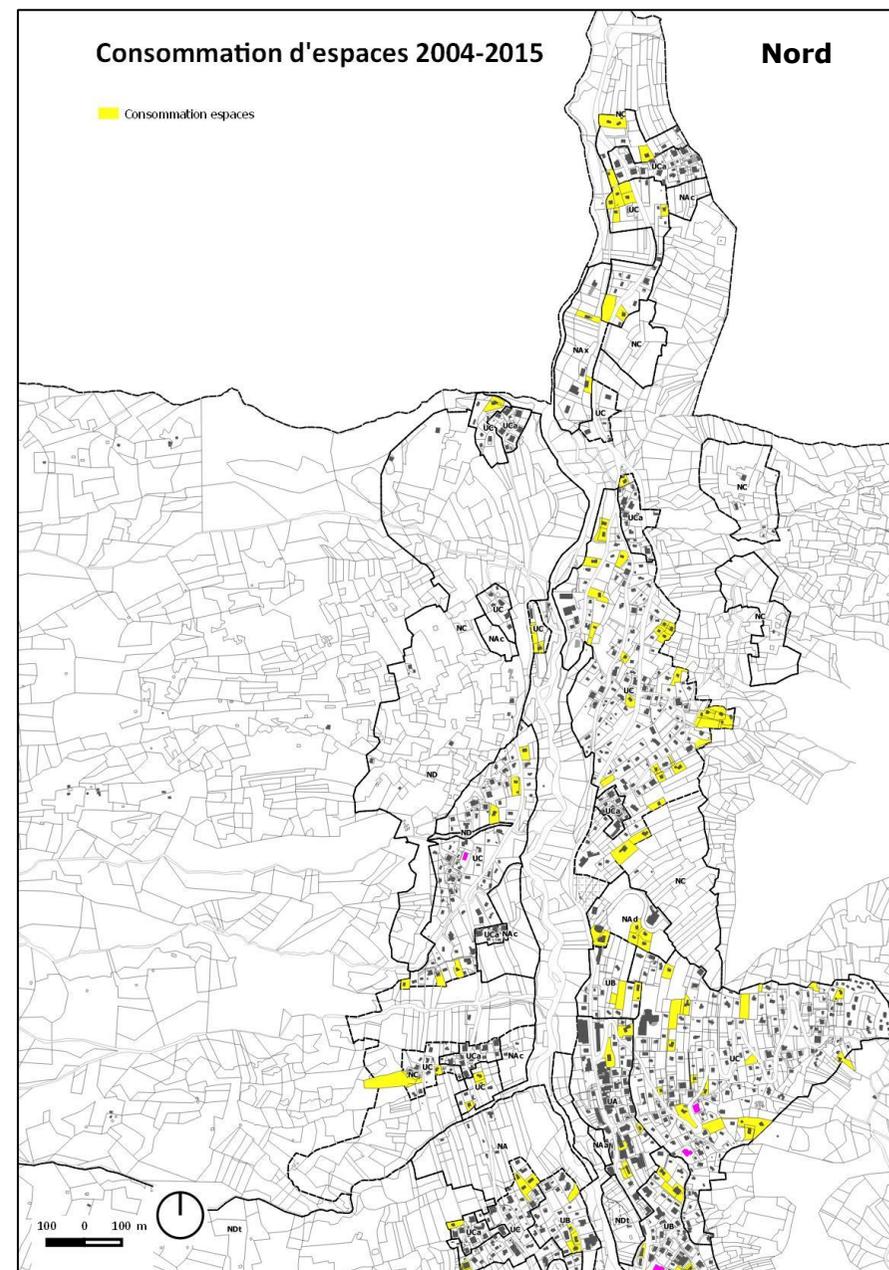
3.11. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours de 12 dernières années (2004-2015)

11,28 ha ont été consommés pour 250 logements neufs réalisés de 2004 à 2015, soit 451 m² par logement, une densité de 22 logements par ha

Répartition de la consommation foncière entre les usages du sol	En hectares	En hectares
Total	11,28	11,28
Résidentiel mixte	10,10	10,79
Equipements publics	0,20	
Infrastructures - stationnement	0,48	
Bâtiments agricoles	0,32	0,32
Autres bâtiments d'activités	0,17	0,17

Répartition de la consommation foncière en zones du POS (en ha)	
Total	11,2842
En zone UA	0,4438
En zone UB	1,2955
En zone UC	7,7773
En zone Uca	0,1363
En zone 1NDt	0,9155
En zone Nad	0,5444
En zone Nax	0,1714

2005-2014	Nb individuels purs	Nb individuels groupés	Nb collectifs	Nb ordinaires
Nb logements	63	26	132	250
En %	25%	10%	53%	100%





Constats :

- Une consommation d'espaces au niveau résidentiel mixte qui demeure modérée en raison du fort pourcentage de logements groupés et collectifs réalisés au cours de la période : 63% du volume des logements commencés
- Des règles du POS favorables à la densité bâtie, surtout pour les résidences de tourisme et les hôtels quelles que soient les zones
- Un marché foncier cher qui favorise aussi l'économie foncière

Enjeux :

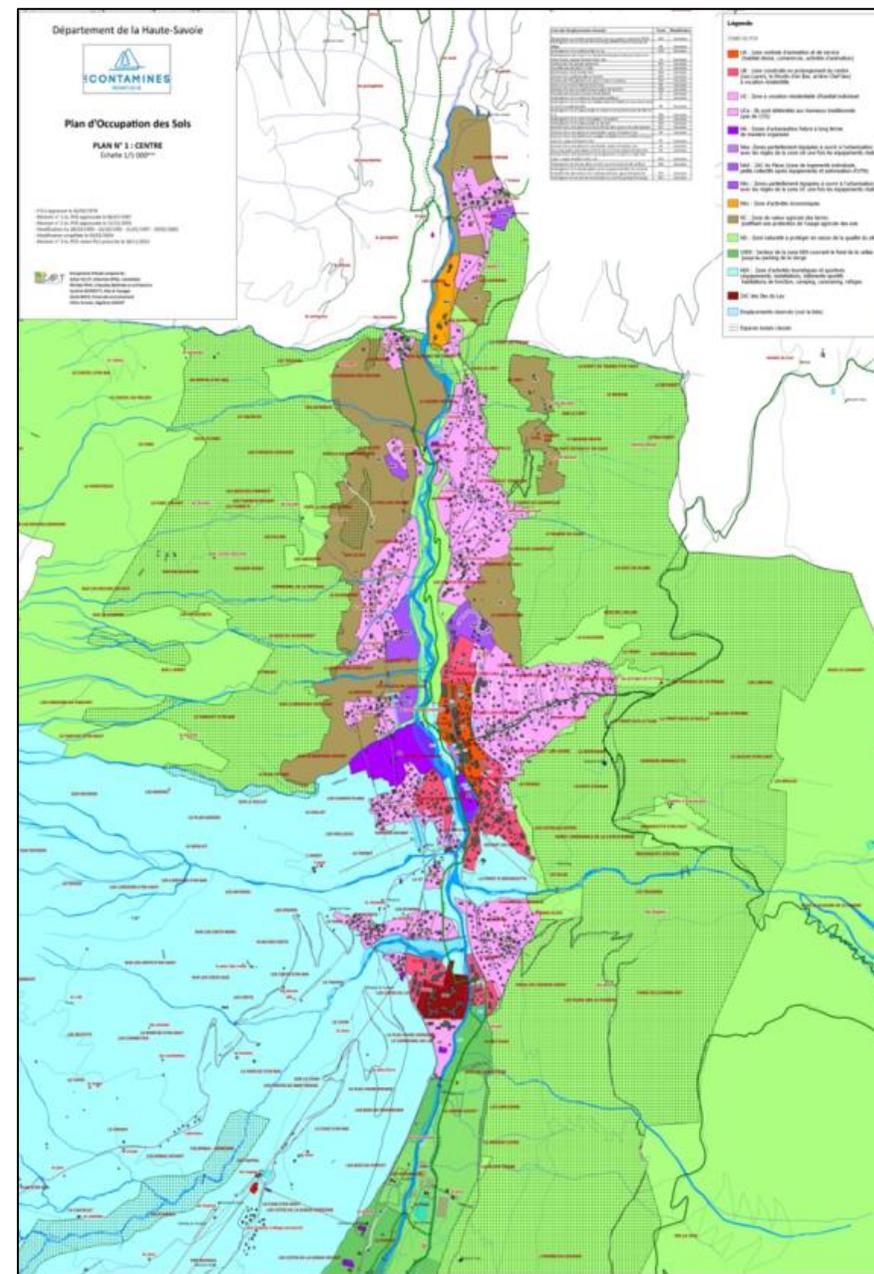
- Poursuivre le développement de la commune en étant économe en foncier : privilégier l'habitat groupé, intermédiaire et collectif dans les réalisations futures et favoriser la densification des zones résidentielles mixtes équipées.

3.12. Les différentes zones du POS et leurs droits à construire

Le POS des Contamines-Montjoie

- POS approuvé le 26 mai 1978
- Modifié les 15/01/1985 – 01/12/1985
- Révisé une première fois le 06/07/1987
- Révisé une deuxième fois le 15/11/1993
- Modifié les 28/03/1994 – 10/10/1995 – 21/01/1997 – 29/02/2000
- 6ème modification du POS en date du 03/02/2014 retirée
- par décision du Conseil Municipal le 26 mai 2014
- Modification n° 6 sur le secteur de la patinoire approuvée en 2015

	UA : zone centrale d'animation et de service (habitat dense, commerces, activités d'animation)
	UB : zone construite en prolongement du centre (Les Loyers, le Nivolin d'en Bas, arrière Chef lieu) à vocation résidentielle
	UC : Zone à vocation résidentielle d'habitat individuel
	UCa : Ils sont délimités aux hameaux traditionnels (pas de COS)
	NA : Zones d'urbanisation future à long terme de manière organisée
	NAa : Zones partiellement équipées à ouvrir à l'urbanisation avec les règles de la zone UA une fois les équipements réalisés
	NAd : ZAC du Plane (zone de logements individuels, petits collectifs après équipements et autorisation d'UTN)
	NAc : Zones partiellement équipées à ouvrir à l'urbanisation avec les règles de la zone UC une fois les équipements réalisés
	NAx : Zone d'activités économiques
	NC : Zone de valeur agricole des terres justifiant une protection de l'usage agricole des sols
	ND : Zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site
	INDt : Secteur de la zone Ndt couvrant le fond de la vallée jusqu'au parking de la Gorge
	NDt : Zone d'activités touristiques et sportives (équipements, installations, bâtiments sportifs habitations de fonction, camping, caravanning, refuges)
	ZAC des Iles du Lay



Diagnostic du POS en vigueur

- **Des zones UA – UB – UC – UCa – NAa et NAc, mixtes** dans les occupations et utilisations du sol autorisées
- **Des zones favorables à la construction d'hôtels et de résidence de tourisme** (COS – CES – hauteurs, élevés – pas de règles de caractéristiques des terrains)
- **Des règles plutôt favorables à la mixité urbaine, à la densification des parcelles** (en UA, UB, UC, NAa), exception faite du règlement de la zone NAc, moins favorable (1000 m² de terrain – COS 0,15)
- **Des règles visant la préservation des caractéristiques architecturales et morphologiques des hameaux traditionnels** (secteurs UCa)
- **Des zones NC, ND, NDt et 1 NDt à reconsidérer au regard des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme** (et de celles à venir) et des orientations du futur PLU : identifier les bâtiments qui peuvent changer de destination / Délimiter les STECAL en zones A et N pouvant admettre des constructions / Revoir la délimitation de la zone aménagée en vue de la pratique du ski et délimiter les secteurs réservés aux remontées mécaniques. Préciser la zone d'implantation, règles de hauteur, d'emprise et de densité, des extensions des habitations ou d'annexes en zones A et N / Identifier les plans d'eau de faible importance exclus de l'application de l'art L122-12 (règle des 300 m)
- **Revoir les 966 ha d'espaces boisés classés** au POS
- **Faire un bilan des emplacements réservés** (ER) du POS à maintenir et les ER à créer au PLU en fonction du projet

- **Intégrer toutes les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme entrées en application depuis l'approbation du POS** (en matière de préservation des continuités écologiques, de protection du patrimoine bâti et paysager / de préservation de la diversité commerciale / de mixité fonctionnelle et sociale / de performance énergétique / d'infrastructures et réseaux de communications électroniques / de traitement des espaces non bâtis et abords des constructions/ de maîtrise des ruissellements pluviaux / d'OAP...
- **Délibérer pour élaborer un PLU modernisé élaboré en respectant le nouveau code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.**

3.12.1. Le potentiel constructible du P.O.S en 2015

Méthode de calcul du gisement :

Le potentiel constructible du POS a été calculé en tenant compte des parcelles vierges d'urbanisation > 400 m² situées en dehors des zones inconstructibles du PPR approuvé en juillet 2016, en zones UA, UB, UC, UCa, NAa, NAc, NAX et NA.

Gisement constructible :

Il s'élève à 29.79 hectares, répartis de la manière suivante :

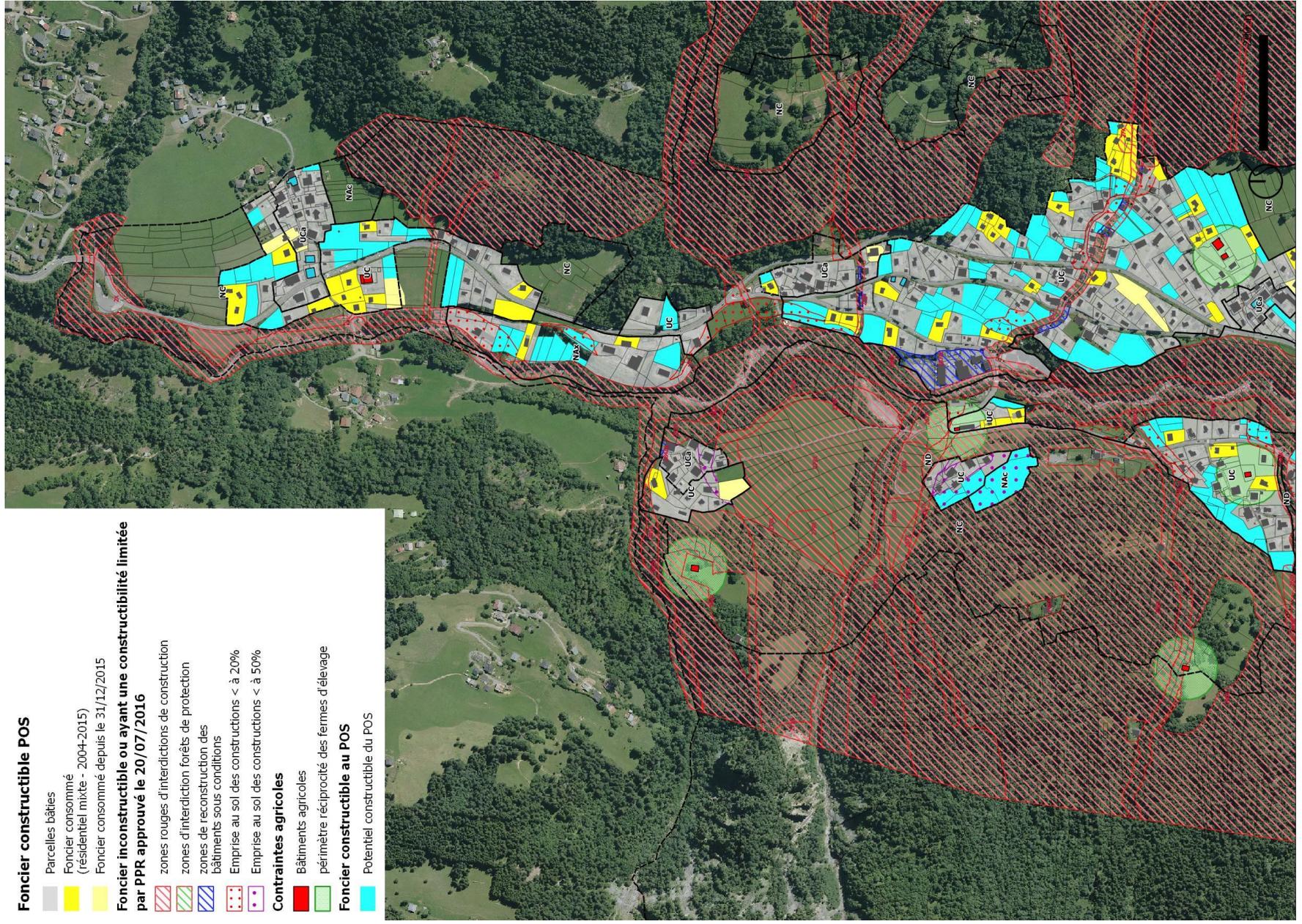
Potentiel constructible en m ²									
Zones	UB	UC	UCa	NAa	NAc	NAd	NAX	NA	Total
Gisement constructible en m²	13 212	170 676	971	1415	33 866	14 492	8 234	55 085	297 951
en %	4%	57%	0%	0,5%	11%	5%	3%	18%	100%
C.O.S	0,6	0,3	0,3	pas de COS	0,15		0,5	0	
S de P théorique en m²	7927	51203	291	6000	5080	11500	4117	0	86118

Potentiel constructible du POS en m²

184 859 m ²	En zones U dont 92.3% en zone UC résidentielle d'habitat individuel
49 773 m ²	En zones NAa, NAc, NAd « ouvertes » dont : - 63% en zone NAc de faible densité (les Hoches / le Molliez / la Chovettaz / La Berfière) : des zones en rive gauche du Bon Nant
8 234 m ²	En zone artisanale
55 085 m ²	En zone à urbaniser NA non ouverte (entre la Berfière et le Nivorin en rive gauche du Bon Nant)

Si le potentiel constructible est important, il est situé :

- Dans des secteurs excentrés, plutôt localisés en rive gauche du Bon Nant (alors que le centre-village est situé en rive droite).
- Dans des secteurs peu étendus, peu stratégiques sur le plan de leur localisation : excentrés à l'exception des terrains en zone UB au lieudit Derrière le Chef lieu et en zone NAd du Plane.



Foncier constructible POS

- Parcelles bâties
- Foncier consommé (résidentiel mixte - 2004-2015)
- Foncier consommé depuis le 31/12/2015

Foncier inconstructible ou ayant une constructibilité limitée par PPR approuvé le 20/07/2016

- zones rouges d'interdictions de construction
- zones d'interdiction forêts de protection
- zones de reconstruction des bâtiments sous conditions
- Emprise au sol des constructions < à 20%
- Emprise au sol des constructions < à 50%

Contraintes agricoles

- Bâtiments agricoles
- périmètre réciproque des fermes d'élevage

Foncier constructible au POS

- Potentiel constructible du POS

3.13. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

3.13.1. Objectif et méthode

Objectif :

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis est une obligation depuis l'entrée en application de la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové). L'enjeu est de modérer la consommation d'espaces et de limiter l'étalement urbain.

L'économie d'espaces est un enjeu national majeur depuis la loi SRU (solidarité et renouvellements urbains).

Cet enjeu s'est renforcé avec les dernières lois.

L'étude de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis des PLU a pour objectif de rationaliser et de valoriser au mieux les surfaces bâties existantes avant de chercher à étendre l'urbanisation sur des terrains vierges non bâtis.

L'analyse a été menée à partir de la détermination du foncier brut disponible au sein des espaces bâtis de la commune.

Les espaces bâtis figurent en gris clair sur les cartes suivantes. Ces espaces englobent les espaces bâtis et les espaces artificialisés (ex : aires de stationnement, cimetière, patinoire...).

A été reporté sur les cartes ci-après, le foncier consommé par le développement depuis 2004, montrant le foncier réellement disponible pour composer le projet de développement de PLU au cours des 12 prochaines années.

Méthode :

- **Définir les espaces bâtis visés par la loi :**

Les espaces considérés sont les espaces bâtis et artificialisés situés en zones urbaines et ex-ZAC urbanisées du POS, présentant une continuité bâtie. La commune n'étant pas couverte par un SCoT, la loi ne l'autorise pas à urbaniser des zones bâties classées en zones agricoles NC ou naturelles ND et ND indicées au POS.

- **Définir le gisement brut constructible au sein des zones urbaines du POS :**

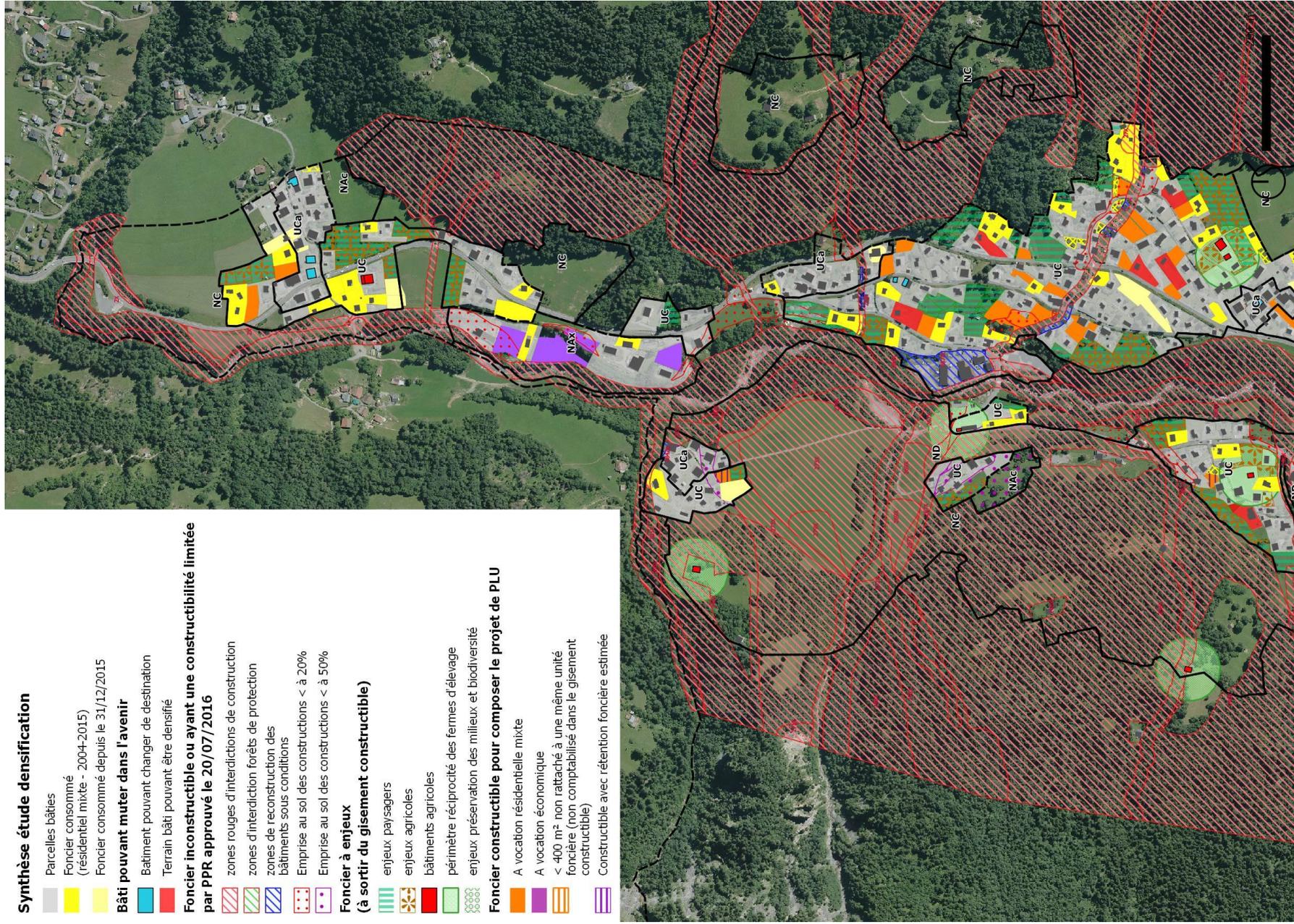
Il est calculé à partir :

1. Du gisement des unités foncières vierges d'urbanisation > 400 m² au sein des espaces bâtis, auxquelles ont été soustraites :
 - les unités foncières présentant des enjeux environnementaux (sites d'espèces protégées),
 - les unités foncières situées en zones inconstructibles du PPR approuvé en juillet 2016,
 - les unités foncières exploitées par l'agriculture ou comprises dans les périmètres de réciprocité des exploitations en activité,
 - les unités foncières présentant des enjeux de préservation des paysages (coupures ou franges vertes, préservation des vues, franges de zones urbanisées
 - les parcelles bâties non situées en continuité de l'urbanisation existante (application de la loi montagne).
2. Des unités déjà bâties pouvant être densifiées et accepter de nouveaux logements.

- **Analyser en concertation avec les élus de la commune :**

1. La rétention foncière probable du gisement brut foncier identifié précédemment : les parcelles constructibles qui ne seront pas urbanisées d'ici 12 ans compte tenu du contexte local, de la structure de propriété (nombre de propriétaires, statut, modalités de succession, indice de morcellement, gestion patrimoniale du bien, faisabilité économique d'une opération...).
2. Les bâtiments qui au sein des espaces bâtis peuvent muter dans le futur et permettre la mise sur le marché de logements sans consommation d'espaces.
3. La pérennité de l'usage actuel de tenements spécifiques (exemple de la pérennité d'une exploitation agricole, de la présence d'une utilisation privée d'un jardin,...).

Les deux cartes ci-après localisent le gisement constructible disponible pour composer le projet de PLU.



Synthèse étude densification

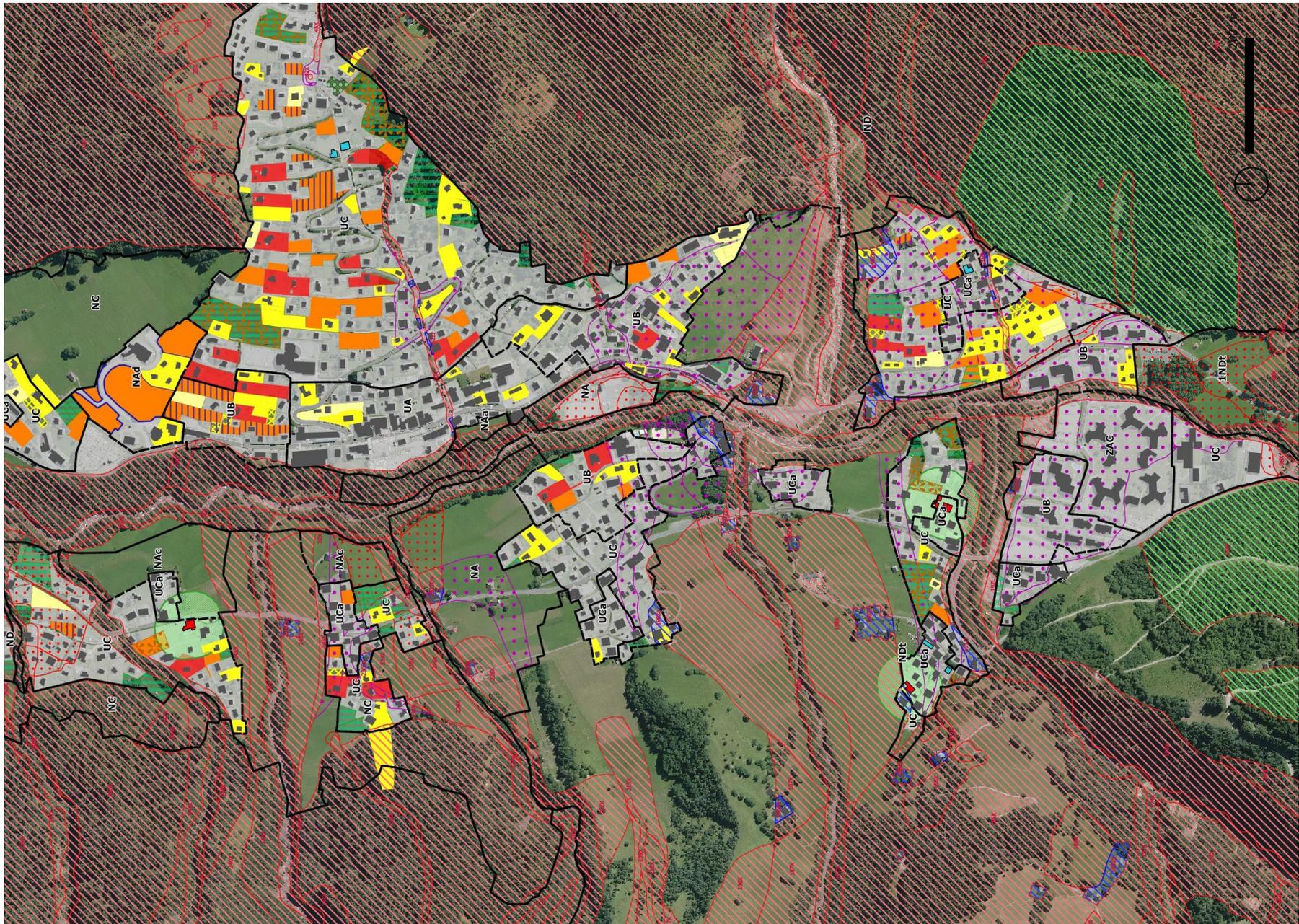
- Parcelles bâties
- Foncier consommé (résidentiel mixte - 2004-2015)
- Foncier consommé depuis le 31/12/2015
- Bâti pouvant muter dans l'avenir**
- Bâtiment pouvant changer de destination
- Terrain bâti pouvant être densifié
- Foncier inconstructible ou ayant une constructibilité limitée par PPR approuvé le 20/07/2016**
- zones rouges d'interdictions de construction
- zones d'interdiction forêts de protection
- zones de reconstruction des bâtiments sous conditions
- Emprise au sol des constructions < à 20%
- Emprise au sol des constructions < à 50%

Foncier à enjeux (à sortir du gisement constructible)

- enjeux paysagers
- enjeux agricoles
- bâtiments agricoles
- périmètre réciprocity des fermes d'élevage
- enjeux préservation des milieux et biodiversité

Foncier constructible pour composer le projet de PLU

- A vocation résidentielle mixte
- A vocation économique < 400 m² non rattaché à une même unité foncière (non comptabilisés dans le gisement constructible)
- Constructible avec rétention foncière estimée



3.13.2. Bilan des capacités de densification des espaces bâtis

Le foncier disponible cartographié ci-avant s'élève à :

Foncier constructible à vocation résidentielle mixte	Total en m ²	Nb logements réalisables	% de rétention probable	Nb logements après rétention foncière probable
Foncier constructible en densification hors ZAC du Plane	63574	141 *	27%	103
Foncier constructible en extension sur l'ex-ZAC du Plane	14492	92	0%	92
Total foncier constructible vierge >400 m²	78066	233	19%	195
Dont surfaces en rétention foncière probable (hors ZAC du Plane propriété communale)	17102 27%			
Tènements déjà bâtis densifiables	26	26	30%	18
Bâtiments pouvant changer de destination	10	10	50%	5
Total logements réalisables		269		218
Total foncier constructible à vocation économique	8234			

* Sur la base de 451 m² par logement (surface moyenne par logement enregistrée au cours des 10 dernières années 2004-2015)

L'étude de densification des espaces bâtis permet la réalisation de 269 logements, dont 233 logements nécessitant une consommation foncière et 36 logements sans consommation foncière. Le total des logements réalisables s'avère supérieur à la production de logements réalisée ces 10 dernières années. La consommation moyenne par logement s'élève à 335 m² par logement, représentant une densité de 30 logements par hectare.

En intégrant un facteur de rétention foncière modulé selon la nature des espaces, 218 logements sont réalisables.

Après test de capacité, 92 logements maximum sont réalisables sur l'ancienne ZAC du Plane, dont les terrains sont communaux et donc sans rétention foncière. L'urbanisation de ces tènements permettra de réaliser des logements abordables pour les jeunes ménages et habitants permanents ; un objectif communal prioritaire pour relancer la démographie, animer le village à l'année et enrayer la baisse des effectifs scolaires.

L'essentiel du potentiel constructible est plutôt bien localisé, à proximité des commerces, des services et des équipements de proximité du centre-village.

Les zones à urbaniser ouvertes « NAc » à Molliex, la Chovetaz et de la Berfière, ainsi que la zone NAa du chef-lieu (classée pour moitié en zone rouge inconstructible du PPR) et la zone « NA » non ouverte du Nivorin, ne sont pas nécessaires à la mise en oeuvre du projet de PLU.