



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

**Service Aménagement et Risques**  
Pôle aménagement

Annecy, le **25 OCT. 2024**

Affaire suivie par Jacques Delfosse

Le directeur départemental des territoires

Tél. : 04 50 33 79 42

Mél. : jacques.delfosse@haute-savoie.gouv.fr

à

Monsieur le Maire de Villy le Bouveret

**Objet** : Modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Villy le Bouveret

**Vos références** : Arrêté du 02/07/2024 du conseil municipal

**\* La Procédure :**

Le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villy le Bouveret a été notifié le 10/10/2024 et réceptionné à la préfecture le 15/10/2024, conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme et à la circulaire préfectorale BAFU-2021-02 du 01/12/2021. Il avait été transmis aux Personnes Publiques Associées par voie électronique le 17 septembre 2024.

La modification simplifiée n°1 a pour objet de :

- de préciser et clarifier certaines modalités d'application du règlement écrit,
- de faire évoluer certaines dispositions du règlement écrit, n'ayant pas attrait à la constructibilité des parcelles et notamment concernant la mise en œuvre des annexes, le recul par rapport aux limites parcellaires, les caractéristiques des façades, clôtures et toitures, la gestion de la pente, du stationnement, de la mise en œuvre de projets d'amélioration agricole des terrains, etc.
- de faire évoluer le règlement graphique afin d'élargir le secteur Aj dédié aux jardins partagés,
- de faire évoluer le règlement graphique afin d'identifier les arbres centenaires de la commune à protéger,
- de faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation, et notamment l'orientation d'aménagement patrimoniale, afin d'inciter à la plantation d'arbres et arbustes sur leurs parcelles.

La commune de Villy le Bouveret dispose d'un PLU approuvé le 17/10/2019 qui a fait l'objet d'une seule mise à jour depuis (25/07/2023). Le territoire est couvert par le SCoT du bassin annécien approuvé le 26/02/2014 et dont le projet de révision a été arrêté le 02/10/2024.

**\* Le contexte :**

La commune de Villy de Bouveret est une commune rurale de 345 ha environ. Elle est membre de la communauté de commune du Pays de Cruseilles (CCPC) qui compte 13 communes et 16533 habitants en 2023.

Elle est soumise à la Loi Montagne (n°85-30 du 09/01/1985) et se situe au pied du Mont Salève sur le plateau des Bornes, lui-même protégé par une Directive paysagère (décret en CE du 27/02/2008).

Bien qu'essentiellement agricole (elle accueille 2 sièges d'exploitation et 4 élevages bovins) et en territoire AOP (Abondance et Reblochon), cette commune a fortement grandi ces dernières décennies, sa population étant passée de 180 habitants en 1975 à 625 aujourd'hui avec 50% d'augmentation depuis 1999. Cette commune est reconnue en classement "Montagne" au titre de l'ICHN.

Ceci s'explique par sa position privilégiée à la croisée des 3 grands bassins d'emplois haut savoynards avec une exposition forte à l'attractivité genevoise, comme plusieurs communes de la CCPC.

Elle se caractérise, en termes d'urbanisation, par un centre bourg et quelques hameaux éparses constitués très majoritairement des maisons individuelles.

Le ratio constaté entre 2012 et 2022 pour le nombre de m<sup>2</sup> d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés par logement créé affiche une valeur élevée (796 m<sup>2</sup>/log ) parmi les moins bonnes du secteur.

Cette commune, comme la CCPC, est couverte par le SCoT du Bassin Annécien. Le projet de révision arrêté le 02/10/2024, maintient cette commune comme hors du coeur d'agglomération, hors des pôles d'appui ou relais du territoire ce qui la confirme comme rurale. Il globalise les objectifs et plafonds de production de logement pour les 10 communes de la CCPC hors pôles d'appui et relais à 320 logements supplémentaires d'ici 2035, soit pour Villy le Bouveret environ une trentaine (à comparer aux 2 seules orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du chef-lieu qui visent respectivement la production de 15 et 20 logements). Il est aussi à noter que l'essentiel du territoire de cette commune en dehors des hameaux urbanisés est identifié comme en "espaces agricoles à enjeux forts".

Villy le Bouveret est aussi membre du Syr'Usses, syndicat intercommunal qui gère le contrat de rivière des Usses et qui est coordinateur du plan de gestion de la ressource en eau (PGRE).

Ce secteur est très tendu en matière de ressources en eau et les milieux naturels dont celui des Usses sont très fragiles. Depuis 2013, le bassin des Usses est classé en zone de répartition des eaux (ZRE).

Aussi, tout ce secteur est extrêmement sensible aux enjeux Eau et Assainissement et tout projet de développement potentiel doit être appuyé par un bilan besoin/ressource actualisé.

Le PLU actuel affiche selon l'Observatoire de Consommation des Sols de la DDT 74 un total de près de 2,3 ha de gisement d'espaces urbanisables (i.e. des surfaces inscrites en U ou AU au PLU et pourtant encore à usages agricoles ou vocation naturelle "ENAF" en extension de l'enveloppe urbaine ou en dent creuse de plus de 2500 m<sup>2</sup>).

Selon l'OCS 74, il est à noter que sur la période 2011-2021 2,28 ha d'ENAF ont été consommés puis sur 2021-2023 près de 0,85 ha (les chiffres extraits du Portail National de l'Artificialisation basé sur les Fichiers Fonciers sont relativement comparables). Aussi, en matière de trajectoire ZAN, la commune disposerait encore d'environ 0,3 ha d'ENAF consommables d'ici à 2031 puis d'environ 0,6 ha sur 2031-2041. Il y a lieu de comparer ces 0,3 ha aux emprises des deux OAP inscrites au PLU respectivement de 0,6 et 0,8 ha.

La commune n'est pas couverte, totalement ou partiellement, par une ZNIEFF de type I ou II ni par un site Natura 2000. En revanche, près de 2/3 de son territoire sont couverts par un Corridor large figurant au SRADDET (fuseau d'importance régionale à remettre en état) qui passe au-dessus du chef lieu de la commune comprenant notamment les 4 dernières poches d'urbanisation potentielles en continuité des secteurs existants (notamment les AUHc-OAP1 et AUHc-OAP2). Enfin, l'inventaire des Zones Humides du territoire en localisent plusieurs à différents endroits de la commune.

Il est à noter que la CCPC ne dispose pas d'un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), n'est pas engagée dans l'élaboration d'un PLU intercommunal mais actualise son Programme Local de l'Habitat (PLH). Elle avait établi un Projet de Territoire global en 2021/2022 en appui de son Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE).

## \* L'analyse des enjeux de la procédure et des propositions :

Sur la base des éléments figurant au dossier transmis, il apparaît que :

- les motifs de l'évolution du PLU ne semblent pas relever d'une procédure de révision ou de modification de droit commun, la procédure de modification simplifiée semble appropriée ;
- la procédure ne vise pas à développer la commune notamment en termes d'accueil de population donc n'impose pas la production d'un bilan besoins/ressources en eau à ce stade ;
- les zones humides, espaces boisés et ripisylves ne sont pas impactées par les évolutions projetées ;
- l'identification et la protection (L. 151-23 du CU) des arbres centenaires de la commune ainsi que la complément de l'OAP patrimoniale pour protéger et mettre en valeur la nature en milieu habité concourent à la préservation attendue de la biodiversité ;
- l'ajout d'un lexique ainsi que les ajustements de rédaction du règlement écrit précisent et clarifient leur application ;
- les gisements urbanisables du PLU restent inchangés et sont au sein ou en bordure des enveloppes urbaines antérieures ; ils n'ont donc pas d'impacts nouveaux sur les milieux naturels, les corridors écologiques ou les espaces agricoles ;
- l'élargissement du secteur Aj dédié aux jardins partagés sur un autre secteur déjà agricole, certes déclaré au RPG 2023 et utilisé, est relativement mesuré et ne remet pas en cause les fonctionnalités écologiques et agronomiques de ces sols.

En revanche, sur la base du même dossier, quelques modifications, bien que justifiées, méritent une attention particulière :

1- L'autorisation en zone A des exhaussements et affouillements bien qu'elle corresponde à la doctrine arrêtée en CDPENAF 74 et à un besoin de réglementation des éventuels projets relatifs à des déchets inertes doit soit apporter une amélioration agronomique - suivie par la chambre d'agriculture – et donc ne pas avoir pas d'impact négatif sur les terres agricoles ou soit viser à la protection de l'environnement ou contre les risques naturels. Il conviendrait d'ajouter ces précisions. De surcroît cette autorisation devrait aussi être accompagnée à l'échelle du PLU de l'identification de capacités de stockage et traitement des déchets inertes (cf. CDPENAF : <https://www.haute-savoie.gouv.fr/Publications/Commissions-poles-et-missions/CDPENAF> ) en particulier en particulier sur un territoire déficitaire en matière stockage d'inertes et en production de matériaux (cf. SRC : <https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/src-documents-approuves-a20759.html> ).

2- Le passage à 3 places de stationnement par logement dont au moins 1/3 couvert pour les opérations de 2 logements ou plus traduit bien la réalité de l'équipement automobile des ménages sur un territoire très peu desservi en transports en commun et difficile pour les modes doux et sous l'influence du bassin genevois ajoutant souvent un véhicule professionnel aux 2 personnels. Toutefois, cette évolution va à l'encontre des politiques publiques de lutte contre le changement climatique et de baisse des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) s'appuyant sur une baisse de l'usage des véhicules automobiles individuels. Aussi, la commune devra aussi améliorer les solutions alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle.

3- Il convient d'être vigilant avec les règles applicables aux sièges d'exploitation agricoles en matière de recul et de réciprocité, soit au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) soit aux titres des règles relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Cela est particulièrement le cas pour le GAEC Chevelie et les EARL la Ferme Silas et le Pré aux moines.

4- La modification du règlement écrit permettant désormais l'ajout d'annexes en zone naturelle (N) à des constructions situées, elles, en zone urbanisable (Uh) à condition qu'elles soient sur le même tènement est acceptable mais celle-ci ne traduit pas tout à fait la doctrine de la CDPENAF en la matière. Il conviendrait de rappeler qu'elle est aussi doublement conditionnée par l'impossibilité d'ajouter cette annexe sur la partie en Uh et que cette éventuelle annexe en N ne doit pas compromettre le bon usage de la partie en N impactée (cf. même lien).

Enfin, le règlement écrit actuel des zones UH et AUH prévoit à son article 2 d'imposer à toute opération de plus de 6 logements un minimum de 20 % de logements sociaux (locatifs ou en accession). Cette clause de mixité sociale précise que la typologie de logements sociaux doit être compatible avec le PLH de la CCPC.

Il y a lieu de préciser que le projet de SCoT révisé prescrit pour les communes telles que Villy le Bouveret de « viser une moyenne de 25 % de la surface de plancher à vocation sociale et/ou aidée... ». La rédaction de la clause actuelle ne garantit pas l'atteinte d'un objectif compatible avec la prescription du SCoT.

Il conviendrait de profiter de cette modification pour préciser la rédaction du règlement écrit en matière de mixité sociale (en lien avec le courrier de M. le Préfet du 05 mars 2024) afin :

\* d'utiliser uniquement les termes suivants qui désignent, sans ambiguïté, le type de produit logement recherché :

Logement locatif social pérenne :	Logement locatif social faisant l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.
Logement en accession sociale pérenne :	Logement dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique.

\* d'éviter le morcellement des opérations visant à échapper aux servitudes de mixité sociale, en recommandant pour cette clause la rédaction-type suivante :

*« Tout programme de plus de x logements ou y m<sup>2</sup> de SDP comprendra au moins a % de logements sociaux pérennes, dont au minimum b % de logements locatifs sociaux pérennes. La SDP des logements sociaux devra représenter au moins a % de la SDP totale de l'opération. Est considéré comme un programme de logements toute opération conduisant à créer au moins 1 logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de 5 ans. »*

À noter que la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé par avis conforme du 04/09/2024 de ne pas soumettre cette MS1 du PLU de Villy le Bouveret à évaluation environnementale.

#### **\* Conclusion et avis :**

En conclusion, j'émet un avis favorable sur ce projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Villy le Bouveret et je vous invite à prendre en compte les remarques formulées ci-avant.

Enfin, je vous informe qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, la commune de Villy le Bouveret devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU).

Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il corresponde bien au document opposable papier, et qu'il comporte, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le Préfet de Haute Savoie,  
pour le directeur départemental des territoires,  
l'adjointe au chef du service aménagement et risques

  
Ariane Stephan

Copie : Préfecture – BAFU, Sous-préfecture de Saint Julien en Genevois