

direction  
départementale  
des territoires  
de Haute-Savoie

service  
aménagement,  
risques

# Rapport à la CDPENAF

au titre des articles L.153-17, L.151-12 et L.151-13

du code de l'urbanisme

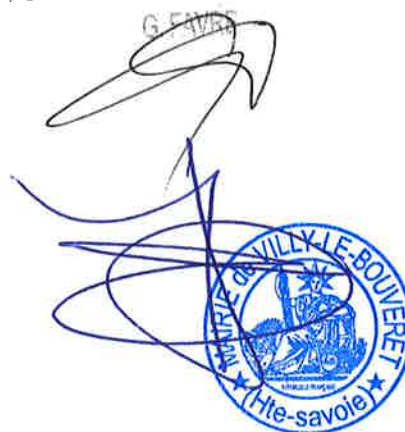
ELABORATION DU PLAN LOCAL

D'URBANISME

DE VILLY-LE-BOUVERET

Séance du 25/04/2019

Le Commissaire Enquêteur



## Sommaire

---

<u>1. CONTEXTE GLOBAL DE L'ÉLABORATION DU PLU</u> .....	3
<u>2. LA SURFACE TOTALE DES ZONES OUVERTES À L'URBANISATION</u> .....	3
<u>3. ESPACES ARTIFICIALISÉS ET IMPACTS SUR L'AGRICULTURE</u> .....	4
<u>4. LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS</u> .....	5
<u>4.1. LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS</u> .....	5
<u>4.2. LE RÉGLEMENT DES ZONIS AGRICOLE ET NATURELLE</u> .....	5
<u>4.3. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)</u> .....	6
<u>5. CONCLUSION</u> .....	6

### ***Avertissement***

*Le présent rapport est un document préparatoire à l'avis de la CDPENAF. Cet avis, qui sera formalisé dans un procès-verbal, devra être versé au dossier d'enquête publique, en application de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.*

*Il ne constitue pas non plus l'avis de l'État, qui, rendu en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme et notifié indépendamment de l'avis de la CDPENAF, fera lui aussi partie du dossier d'enquête publique.*

***Le présent rapport d'instruction ne doit pas être versé à l'enquête publique.***

## 1. Contexte global de l'élaboration du PLU

La commune de Villy-le-Bouveret est située au coeur du plateau des Bornes, à 800 mètres d'altitude, à proximité de l'agglomération genevoise, annecienne et de la basse vallée de l'Arve.

D'une superficie de 349 hectares, la commune de Villy-le-Bouveret a vu sa population augmenter entre 2006 et 2016, passant de 507 habitants à 602 habitants, soit une augmentation de 1,75 % par an sur cette période.

La commune de Villy-le-Bouveret est soumise aux dispositions du règlement national de l'urbanisme (RNU). En effet, le plan d'occupation des sols (POS), approuvé le 2 juin 1995, a cessé d'être applicable à compter du 27 mars 2017, en application de l'article L.174-3 du code de l'urbanisme. Elle est également soumise aux dispositions de la loi montagne.

L'élaboration du PLU a été prescrite le 27 novembre 2014. Par délibération du 24 janvier 2019, la commune de Villy-le Bouveret a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Ce projet a été reçu en préfecture le 13 février 2019 pour avis des services de l'État.

La commune est incluse dans le périmètre du SCoT du bassin annécien, approuvé le 26 février 2014. Villy-le-Bouveret est identifiée comme une commune de rang D. Le SCoT lui fixe comme objectif la production de 72 logements à l'horizon 2034, sur une surface maximale d'extension de 4 ha (incluant les besoins en habitat, voirie et équipements).

Villy-le-Bouveret appartient à la communauté de communes du pays de Cruseilles qui a approuvé un programme local de l'habitat le 3 décembre 2013.

La commune soumet son projet de PLU à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), au titre de :

- l'article L.153-17 du code de l'urbanisme, la commune étant couverte par un SCoT approuvé avant la promulgation de la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) ;
- l'article L.151-12 dudit code, pour avis sur les dispositions du règlement des zones A et N ;
- l'article L.153-13, en ce que le PLU délimite des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

## 2. La surface totale des zones ouvertes à l'urbanisation

Le PLU affiche comme objectifs de renforcer le chef-lieu, diversifier le logement en faveur de la dynamique sociale et générationnelle de la population, maintenir la pérennité de l'activité agricole, organiser de manière économe le développement de l'urbanisation et préserver le fonctionnement écologique du territoire.

Ces objectifs sont traduits dans le plan de zonage qui prévoit un renforcement du village avec deux zones AUHc pour une surface totale de 1,4 ha en extension d'urbanisation. Les densités, adaptées au tissu urbain, sont pour l'OAP 1 (environ 0,6 hectare) de 25 logements minimum par hectare et pour l'OAP 2 (environ 0,8 hectare) de 25 logements minimum à l'hectare. Le SCoT préconise une densité autour de 20 logements à l'hectare.

Fondé sur une croissance démographique de 1,5 % par an, sur la période 2018-2028, le projet de PLU est dimensionné pour accueillir 750 habitants, soit environ 150 habitants supplémentaires (page 153 du RP) et une création de 60 à 70 logements.



Tant en matière de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine (1,8 ha consommé depuis l'opposabilité de SCoT et 1,4 ha programmé dans le PLU), qu'en termes d'estimation du nombre de logements, le PLU apparaît compatible avec les dispositions du SCoT même si on peut noter un léger décalage en termes de temporalité.

Sur le Hameau des Fourneaux, le dessin de l'enveloppe urbaine mériterait d'être ajusté, afin de reclasser certaines parcelles en zone agricole.



En ce qui concerne le hameau de Falconnet, le contour de l'enveloppe urbaine n'est pas toujours tracé au plus près du bâti et empiète parfois sur l'espace agricole.



Il conviendra de revoir la délimitation du hameau au plus près du bâti, en supprimant les parcelles en extension incluant un bâtiment agricole qui n'a pas de vocation d'habitation.

### 3. Espaces artificialisés et impacts sur l'agriculture

La surface agricole utile (SAU) déclarée en 2018 dans le registre parcellaire graphique (RPG) s'élève à 212 hectares, soit 60,7% de la surface communale (*moyenne départementale 27 %*).

La majorité de cette surface est en herbe : 95,7 % répartis en prairies permanentes 54,4 %, prairies temporaires 40,8 %. Le reste est déclaré en céréales pour 2,77 % et autres cultures pour 1,53 %.

En comparaison avec le RPG 2008, la surface agricole considérée comme artificialisée entre 2008 et

2018 est estimée à 2,39 ha soit une moyenne annuelle de 0,24 ha.

Le projet de PLU de Villy-le-Bouveret impacterait environ 3,5 hectares de surfaces agricoles dont 3,2 hectares de surfaces agricoles déclarées au RPG 2018, soit 1,5 % de la surface agricole déclarée.

Ces surfaces agricoles impactées sont réparties sur 3 exploitations, dont 1 a son siège sur la commune. Une exploitation aurait une perte de surface de 1,65 ha représentant 2,03 % de sa surface totale.

Les pertes se situent essentiellement sur le chef-lieu qui constitue le cœur du projet de la commune. Les autres pertes de surface, correspondent à des permis de construire délivrés. L'impact serait donc de moindre importance.

## **4. La protection des espaces agricoles, naturels et forestiers**

### **4.1. La prise en compte des espaces naturels, agricoles et forestiers**

La zone naturelle identifie des espaces naturels et forestiers. Une grande partie des boisements recensés et reconnus pour leur valeur écologique et/ou paysagère fait l'objet d'une délimitation en espaces boisés classés (EBC), au titre de l'article L.113-1.

Une trame végétale (haies et vergers) est identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et contribue au maintien de l'attrait paysager de la commune.

Le PLU favorise globalement la préservation de l'ensemble des espaces naturels contribuant aux liaisons écologiques. Une OAP patrimoniale a été inscrite et déclinée en trois fiches actions :

- protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune,
- protéger et mettre en valeur le grand paysage,
- protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords

Le rapport de présentation (pages 13 et 167) identifie 7 zones humides, or selon l'inventaire départemental, le territoire communal comprend 8 zones humides. Il conviendra donc de compléter le document en indiquant la présence de la zone humide « les Moraines Est » n° 74ASTERS4037.

Par ailleurs, en page 167 du RP, il est indiqué que « les zones humides, les cours d'eau et leurs ripisylves sont appelés « réservoirs de biodiversité » au sein du réseau écologique. Ces réservoirs font tous l'objet d'un zonage N doublé d'un périmètre établi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme faisant référence aux « secteurs d'intérêt écologique ». La zone humide « Viollet Sud » n'a pas été classée en intégralité, sur le règlement graphique, en zone N. Il conviendra de rendre ces deux documents concordants.

### **4.2. Le règlement des zones agricole et naturelle**

#### *Espaces naturels*

La zone naturelle (N), de 76,9 hectares, soit 22 % de la surface communale, reprend les principales masses boisées, les zones humides ainsi que les cours d'eau et leurs abords.

Au sein de la zone N, on se distingue un sous-secteur secteur Ne (0,6 ha) (page 118 du RP), à vocation de gestion et de développement d'équipements publics à usage d'installations sportives, de loisirs ou de parc public.

#### *Espaces agricoles*

Le projet de PLU définit une zone A, zone agricole d'une surface de 234,5 ha, soit 67,2 % de la

superficie de la commune. Au sein de la zone A, un sous-secteur, Aj, relatif aux jardins partagés.

Le règlement prévoit la possibilité d'extension des bâtiments existants et la création d'annexes (3 non habitables y comprises celles existantes). Les extensions permises le sont pour une emprise maximale cumulée de 40 m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure à 70 m<sup>2</sup>, et 60 m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70 m<sup>2</sup>. Les annexes seront implantées à moins de 10 m de la construction principale.

Est également permis un local de surveillance par exploitation s'il ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, s'il est localisé, sauf contraintes techniques, dans le bâtiment principal d'exploitation ou accolé à ce dernier.

Le nombre d'annexes autorisé est trop important, tout comme la surface d'emprise permise pour l'extension des constructions existantes. Le règlement écrit devra être revu : le nombre d'annexes doit être limité à 2 et la surface totale d'emprise maximale des extensions à 40 m<sup>2</sup>.

Hormis ces remarques, le règlement des zones A et N n'appelle pas d'autres observations.

#### **4.3. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

Trois STECAL (secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées) ont été identifiés en zone naturelle :

- STECAL n°1, gestion d'une activité touristique existante, au lieu-dit « Les Falconnet »,
- STECAL n°2, gestion d'une activité artisanale existante, au lieu-dit « Les Falconnet »,
- STECAL n°3, développement d'un local pour l'accueil du public et des associations de nature (lieu de réunion, stockage de matériel, ...), au lieu-dit « Le Crêt du Moulin ».

##### **Le STECAL n°1 :**

Ce STECAL a vocation de gestion d'une activité touristique existante, mériterait d'être plus explicité dans le rapport de présentation afin de connaître :

- le type d'activité touristique existante,
- le projet communal quant au devenir et/ou au développement de cette activité.

Enfin afin d'apprécier au mieux la possibilité de l'extension envisagée (30 % de l'emprise au sol des constructions existantes), le rapport de présentation devra être complété quant à l'emprise de bâtiments existants. Il est précisé que, s'agissant d'une activité touristique, toute extension supérieure à 500 m<sup>2</sup> relèverait d'unité touristique locale, soumise à une inscription spécifique dans le PLU et à avis de la CNDPS. Le reste du règlement écrit du STECAL n°1 n'appelle pas d'autre observation.





### Le STECAL n°2 :

Ce STECAL est à vocation de gestion d'une activité artisanale existante.



Les constructions de ce STECAL n'apparaissent pas sur le règlement graphique, ce qui peut fausser le caractère existant de l'activité. Le rapport de présentation pourrait utilement être complété afin de préciser de quel type d'activité il s'agit.

La commune de Villy-le-Bouveret dispose d'une carte d'aléas notifiée par le préfet et mise à jour en juin 2011. Cette carte d'aléas montre que la localisation du STECAL n°2 est en zone d'aléa fort glissement de terrain. Le projet, relatif à ce STECAL n'est pas précisé. Au regard de l'aléa fort impactant cette parcelle, et en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, toute nouvelle occupation et utilisation du sol, de quelque nature doit être interdite. Seuls des travaux d'entretien courants ou destinés à une mise aux normes (accessibilité, amélioration thermique...), des constructions existantes peuvent être admises. En conséquence, il est demandé la suppression de ce STECAL.

### Le STECAL n°3 :

Ce STECAL est à vocation de développement d'un équipement de loisirs de nature. Dans le rapport de présentation il est indiqué page 115 que ce STECAL est prévu pour « le développement d'un local pour l'accueil du public et des associations de nature (lieu de réunion, stockage de matériel, ...), au lieu-dit « Le Crêt du Moulin » ». Page 135 de ce même rapport, est mentionné que les constructions ne devront pas excéder 4,5 m de hauteur. Par ailleurs, il est écrit (page 140), que « la construction autorisée soit autonome sur le plan énergétique et en eau pour ne pas déployer de nouveaux réseaux. ».

Il est rappelé, s'agissant d'une commune soumise à la loi montagne, que la création d'un STECAL doit être combiné aux dispositions d'urbanisme de la loi montagne et notamment avec les exceptions à la règle d'urbanisation en continuité, qui restent applicables. Le projet mentionné ne correspondant pas aux exceptions visées aux articles L 122-3, L 122-5 à L 122-7 du code de l'urbanisme, il ne peut être autorisé dans le cadre de la création d'un STECAL.



## 5. Conclusion

Au vu de l'analyse qui précède et de la qualité du document présenté, il est proposé à la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers de donner au projet de PLU de Villy-le-Bouveret :

- un avis favorable au titre de l'article L 153-17 du code de l'urbanisme sous réserve :
  - de revoir la délimitation du hameau de « Falconnet » au plus près du bâti, en supprimant les parcelles en extension,
  - de revoir la délimitation des zones humides et le zonage associé ;
- un avis favorable au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, sous réserve de la prise en compte des remarques émises pour le règlement écrit ;
- un avis favorable au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, sous réserve des remarques émises pour justifier le STECAL 1 ;
- un avis défavorable au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, pour les STECAL n°2 et n°3, compte-tenu de leurs demandes de suppression.

Pour le directeur départemental des territoires  
la directrice adjointe,

  
Isabelle NUTI