



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Annecy, le

13 MAI 2019

**POLE DE COMPETENCE
« AMENAGEMENT DU TERRITOIRE »**

Direction départementale des territoires
Préfecture
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine Savoie - Haute-Savoie
Agence régionale de santé
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Secrétariat général de la préfecture de Haute-Savoie
Sous-préfecture de Bonneville
Sous-préfecture de Saint-Julien-en-Genevois
Sous-préfecture de Thonon-les-Bains

Le Commissaire Enquêteur

G. FAVRE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Villy-le-Bouveret

**Avis des services de l'État
sur le projet de PLU arrêté**

La commune de Villy-le-Bouveret est située au cœur du plateau des Bornes, à 800 mètres d'altitude, à proximité de l'agglomération genevoise, annécienne 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 a soumis le projet de PLU à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), en application des articles L.153-17, L.151-12 et L.153-13 du code de l'urbanisme. Lors de sa séance du 25 avril 2019, cette commission a émis un avis favorable, sous réserves. Cet avis donne lieu à un procès-verbal indépendant du présent avis.

Le projet de PLU, au regard des enjeux identifiés notamment, appelle de ma part les observations suivantes.

Le parti d'aménagement et son impact sur la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier

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.

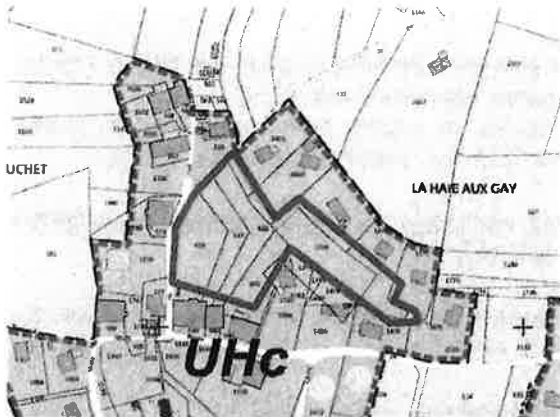
Ces objectifs sont traduits dans le plan de zonage qui prévoit un renforcement du village avec deux zones AUHc pour une surface totale de 1,4 ha en extension d'urbanisation. Les densités, adaptées au tissu urbain, sont pour l'OAP 1 (environ 0,6 hectare) de 25 logements minimum par hectare et pour l'OAP 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, dont une vingtaine déjà réalisée depuis l'opposabilité du SCoT.

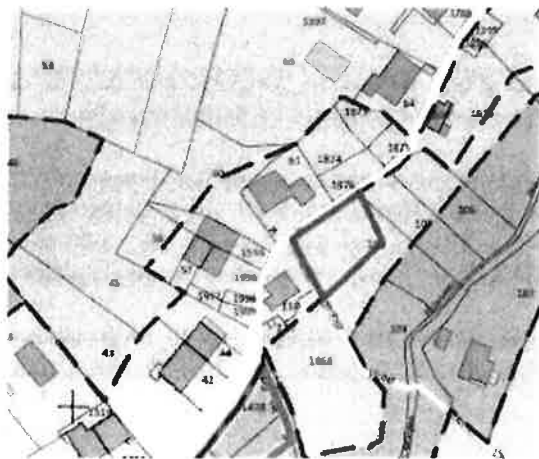
Tant en matière de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine (1,8 ha consommé depuis l'opposabilité de SCoT et 1,4 ha programmé dans le PLU), qu'en termes d'estimation du nombre

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 Bouchet », il convient de structurer l'urbanisation en instaurant une orientation d'aménagement et de programmation sur l'espace interstitiel situé à l'est de la route de Chez le Bouchet, compte tenu de l'existence d'un espace interstitiel supérieur à 5 000 m² au cœur de l'enveloppe urbaine.



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 redessiner la zone UHh1 et de classer en zone agricole le tènement situé au sud de la route de Falconnet et à l'est du chemin de Chez Viollet.

Assainissement non collectif :

La carte d'aptitude des sols et des milieux hydrauliques superficiels à l'assainissement est en cours d'élaboration. Ces cartes doivent être en cohérence avec le règlement graphique du futur PLU car cela conditionne la constructibilité d'une parcelle, quand bien même elles sont comprises dans les zones U ou AU.

Les cartes de la notice d'assainissement (pages 22 et 23), n'ont pas été mises à jour des nouvelles constructions.

Prise en compte des espaces naturels et agricoles, de l'environnement et des paysages

Évaluation environnementale

L'autorité environnementale, en date du 7 mars 2018, après examen au cas par cas, considère que la procédure d'élaboration du PLU de Villy-le-Bouveret n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Espaces agricoles

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.

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 m² dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure à 70 m², et 60 m² dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70 m². 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 m² 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 m².

La loi ELAN a modifié le paragraphe du II de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, en autorisant en zone A les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le règlement pourrait être modifié conformément à cette nouvelle disposition.

Espaces naturels et forestiers

La dynamique écologique est bien abordée et déclinée au niveau du SRCE Rhône-Alpes, du SCoT du bassin annecien, de la continuité aquatique des cours d'eau et de la dynamique écologique sur la

commune. Les obstacles à la circulation de la faune, les tronçons accidentogènes et les axes de déplacement sont bien identifiés.

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.

Le règlement écrit autorise dans les espaces naturels et agricoles d'intérêt écologique les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Cette rédaction laisse la possibilité de modifier l'état ou l'aspect des milieux et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques. Cette formulation doit être revue, afin d'être plus contraignante et en cohérence avec les destinations de ces secteurs.

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 m² 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 lieudit « 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, à ce stade, c'est-à-dire sans avoir sollicité l'avis de la CDNPS, dans le cadre de la création d'un STECAL.



Habitat

Parc existant

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou les constructions réputées à énergie positive (BEPOS) bénéficient d'une majoration de 10 % des droits à construire (page 4 du règlement).

En revanche, le règlement écrit ne comprend aucune disposition de nature à lever autant que possible les freins à la réhabilitation, l'extension ou la création de logements nouveaux au sein d'un bâtiment existant.

Afin de ne pas contraindre inutilement les opérations de rénovation thermique, le règlement devra préciser que ne sont pas compris dans le respect des distances d'implantation par rapport aux emprises publiques aux voies et aux limites séparatives, des limites de hauteur, les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes. Cette observation vaut également pour les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Prise en compte du programme local de l'habitat (PLH)

Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles (en cours sur la période 2014-2020) affiche l'objectif pour Villy-le-Bouveret d'une production de 16 logements locatifs sociaux, répartis de la manière suivante : 4 PLAI, 10 PLUS et 2 PLS. On peut considérer que l'objectif à l'échéance du PLU est de 26 LLS attendus.

Le RP (page 156) précise que « la commune dispose d'un parc de 14 logements sociaux et qu'en 2018, une autorisation d'urbanisation a été délivrée pour la réalisation de 16 nouveaux logements, portant le parc de logements locatifs sociaux à 30 et répondant aux objectifs du PLH ».

Le RP précise également que le PLU met, notamment en œuvre, 2 OAP permettant de diversifier l'offre en logements, avec 5 à 10 logements sociaux supplémentaires attendus et une part de logements de type petit collectif ou intermédiaire, plus accessibles également à l'achat que l'habitat individuel.

Depuis 2014, seulement 5 LLS ont été agréés (janvier 2018) et non 16 comme indiqué dans le RP qu'il convient de corriger. Avec les 2 OAP, le nombre de LLS produit depuis 2014 ou permis par le projet de PLU s'élève à seulement 16 logements sociaux. Ainsi le projet de PLU est tout juste compatible avec le PLH sur 2014-2020. Néanmoins, compte tenu de la taille de la commune, il paraît compliqué d'augmenter la proportion de mixité sociale prévue.

Le potentiel de LLS qui pourra être réalisé en dehors des OAP n'est pas estimé. Il est vraisemblablement limité compte-tenu de la taille limitée des dents creuses.

Le périmètre de mixité sociale a été identifié à l'ensemble des secteurs UHc et UHh, ainsi qu'à l'ensemble de la zone AUHc afin de favoriser la mixité sociale en l'appréhendant à l'échelle de chaque opération, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le PLU utilise la notion de logement « affecté à des catégories socialement aidées ». D'une manière générale, une telle notion mérite d'être définie : en indiquant qu'elle comprend les logements locatifs sociaux et les logements en accession sociale, en précisant les types d'accession sociale : accession sociale réglementée telle que définie à l'article R 443-34 du code de l'habitat et de la construction, PSLA ou accession sociale dans le cadre d'un bail réel solidaire (accession sociale pérenne avec dissociation de la propriété du foncier et du bâti).

Néanmoins, et étant donné que les dispositions en faveur de la production de logements sociaux sont tout juste compatibles avec les objectifs de production de LLS du PLH, il est souhaité que les logements sociaux produits soient des LLS. Il conviendra donc d'utiliser le terme « logements locatifs sociaux » au lieu de « logement affecté à des catégories socialement aidées ».

Le règlement permet la majoration des droits à construire de 20 % pour les logements sociaux (locatifs ou en accession). Il est à noter que l'article L151-28 du code de l'urbanisme permet une majoration des droits à construire uniquement pour les logements locatifs sociaux. Il conviendra de revoir la rédaction de cette règle.

Déchets inertes

Le territoire communal est fortement soumis à la pression des remblais liée aux constructions en cours dans les zones urbaines voisines. Il conviendra d'être particulièrement attentif à cette thématique en protégeant strictement les espaces agricoles et naturels par le biais du règlement écrit du PLU qui devra interdire les remblais non strictement nécessaires aux activités autorisées. Parallèlement, une zone de stockage dédiée à ces remblais sur le territoire communal est recommandée.

Sécurité incendie

Le service départemental d'incendie et de secours attire l'attention de la commune sur la nécessité de :

- mettre en conformité les points d'eau incendie au regard des risques à défendre ;
- adapter le dimensionnement de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) au projet de développement urbain fixé par le PLU ;
- s'assurer du dimensionnement de la défense extérieure contre les incendies dans les zones de développement ;
- prendre en compte la présence d'éventuelles canalisations de transport sur la commune et respecter les règles de sécurité associées.

Rapport de présentation

Le rapport de présentation indique (page 56) qu'aucun site industriel n'est recensé sur la commune, or la base de données BASIAS répertorie deux sites potentiellement pollués sur le territoire communal. Les sites recensés font l'objet de fiches consultables sur internet à l'adresse suivante : <http://basias.brgm.fr> .

PLU (version dématérialisée)

À l'approbation du PLU, la commune sera tenue, d'une part, de remettre à l'État l'intégralité du PLU au format CNIG, et d'autre part, de le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU).

Conclusion

Au vu de l'analyse qui précède, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté de la commune de Villy-le-Bouveret en relevant la volonté de la commune, et la qualité du PLU qui propose une densification du chef-lieu et une très forte réduction des possibilités de construire dans les hameaux.

Toutefois, la commune devra tenir compte des observations formulées dans le présent avis, notamment :

- instaurer une orientation d'aménagement au Bouchet,
- affiner le dessin de l'enveloppe urbaine sur le hameau de Falconnet,
- mettre à jour les cartes de la notice d'assainissement,
- revoir la rédaction du règlement écrit des zones agricole et naturelle pour :
 - revoir les possibilités d'extension et le nombre d'annexes,
 - intégrer les dispositions de la loi ELAN,
 - interdire les remblais non strictement nécessaires aux activités autorisées,
- revoir la rédaction du règlement écrit de la zone naturelle pour les locaux techniques,
- compléter le rapport de présentation et le règlement graphique quant aux zones humides,
- justifier le STECAL 1 et supprimer les STECAL 2 et 3,
- apporter des précisions dans la rédaction du règlement écrit quant à :
 - la réhabilitation des bâtiments existants,
 - aux opérations de rénovation thermique,
 - à la notion de logement socialement aidé et la majoration des droits à construire permises pour les LLS,

*Le responsable du pôle de compétence
Le directeur départemental des territoires*



Francis CHARPENTIER

