



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Annecy, le

- 6 NOV. 2018

**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

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Peillonex

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

La commune de Peillonnex est soumise aux dispositions du règlement national de l'urbanisme, depuis la caducité de son plan d'occupation des sols (POS) au 27 mars 2017, en application de l'article L.174-3 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 17 juillet 2018, le conseil municipal de Peillonnex a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Reçu en préfecture le 6 août, il est élaboré selon les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

D'une superficie de 6,4 km², Peillonnex compte 1390 habitants (source INSEE 2015), en augmentation de 1,71 % depuis 1999, supérieure à la moyenne départementale (1,4 % en Haute-Savoie), mais en diminution de 0,45 % sur la période 2010-2015 (1,47 % en Haute-Savoie). La commune fait partie de la communauté de communes des Quatre Rivières (CC4R) et du périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Trois Vallées approuvé en 2017.

La loi montagne s'applique à l'ensemble du territoire communal.

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 de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. L'avis de la CDPENAF, qui s'est réunie le 18 octobre 2018, donne lieu à un procès-verbal indépendant du présent avis.

La synthèse des enjeux exprimés par l'État, le 3 mars 2017, insistait sur la nécessité de limiter l'extension de l'urbanisation et stopper la dispersion de l'habitat individuel, favoriser la mixité sociale, et préserver les terres agricoles et les milieux naturels.

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

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

Le PLU est dimensionné pour permettre l'accueil de 200 habitants supplémentaires par la création d'une centaine de logements sur environ 4,5 hectares. L'application d'un coefficient de rétention, non admis par le SCoT, n'est pas justifiée.

Le SCoT a inscrit la commune au rang de bourg, évalué à 169 le besoin en logements à échéance 2027, et admet une consommation foncière maximale de 7,5 ha pour le développement résidentiel.

La commune se caractérise par de beaux paysages, agricoles ou naturels et la conservation de son identité implique d'avoir une grande rigueur dans la définition de son projet de PLU.

Ce dernier traduit la volonté des élus de conforter le chef-lieu, par un travail sérieux de détermination des potentiels urbanisables limitant la consommation foncière aux stricts besoins communaux, avec une délimitation de l'enveloppe urbaine globalement dessinée au plus proche du bâti existant. Toutefois, ce travail doit être achevé, notamment pour le secteur des Contamines. La méthodologie et l'effort de modération de la consommation d'espace sont à souligner.

Le rapport de présentation n'apporte pas la démonstration du besoin en extension de la ZAE des Tattes, et devra être complété sur ce point et accompagné d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), afin d'assurer la compatibilité avec le SCoT.

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

Espaces naturels

Par décision motivée du 7 septembre 2017, l'Autorité Environnementale a considéré que la procédure d'élaboration du PLU de Peillonex n'était pas soumise à évaluation environnementale : toutefois, l'état initial de l'environnement (EIE) a été opéré dans le cadre du diagnostic du territoire et met bien en exergue les enjeux du territoire en la matière : continuités écologiques, protection des espaces boisés.

L'ensemble des dispositions adoptées est donc satisfaisant et n'appelle pas d'observation particulière.

Cependant, la proximité de la zone des Tattes et de son projet d'extension au voisinage immédiat de la ZNIEFF de type I « Marais des Tattes, ruisseau de Thy » doivent conduire à une rigueur particulière sur les dispositions réglementant l'aménagement de cette zone.

Espaces agricoles

Tout en participant à la constitution d'un cadre paysager très qualitatif, l'agriculture constitue l'activité économique dominante de la commune. La surface agricole utile (SAU) déclarée en 2016 dans le registre parcellaire graphique (RPG) s'élève à 290 ha, soit presque la moitié de la surface communale. La majorité de cette surface est en herbe : 80 % de prairies permanentes, 18 % de prairies temporaires et 1 % cultivé en céréales et autres cultures.

4 sièges d'exploitation sont présents, auxquels s'ajoutent 20 exploitations déclarant au moins un îlot.

En comparaison avec le RPG 2004, la surface agricole considérée comme artificialisée entre 2004 et 2017 est estimée à 5,4 ha, soit une moyenne annuelle de 0,42 ha. L'impact du projet de PLU sur les terres agricoles est de 3 ha, dont environ 1,3 ha pour la zone des Tattes.

Considérant les espaces résiduels aux Contamines et dans un souci de maîtrise de l'artificialisation et de qualité du cadre de vie, les parcelles nues de ce secteur méritent d'être classées en zone agricole ou naturelle.

Patrimoine à préserver ou mettre en valeur

D'une manière générale, il est noté une volonté de protection et de valorisation du patrimoine bâti et paysager. L'étude patrimoniale menée (RP p.7) a permis de repérer et d'identifier les bâtiments présentant un caractère patrimonial. Il est dommageable que ce repérage ne soit pas concrétisé dans le PLU au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

En outre, l'îlot de l'ancien prieuré mériterait également de bénéficier d'une préservation au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. La correction du règlement apparaît essentielle pour conserver ce site emblématique de la commune.

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

Au 1^{er} janvier 2017, la commune de Peillonex dispose de 15 logements locatifs sociaux (LLS) soit 2,8 % des résidences principales (source RPLS). Elle n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Malgré l'absence de PLH sur le territoire de la communauté de communes des Quatre Rivières, le projet de PLU de la commune de Peillonex, se montre relativement volontaire quant à la production de LLS. En effet, le règlement identifie des secteurs de mixité sociale, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, et les quatre OAP sont concernées par la production de LLS. Si ces dispositions sont globalement satisfaisantes, il convient de préciser certains points techniques comme suit.

Dans le document relatif aux OAP figure une incohérence : le nombre de logements sociaux est indiqué de manière fixe, de même qu'une proportion minimale de logements sociaux. Or le nombre de logements à construire par OAP n'est pas fixe. Aussi il est recommandé concernant le nombre de logements sociaux de mentionner le terme « minimum ».

En outre, des opérations comportant seulement deux LLS n'intéressent pas les bailleurs sociaux, notamment du point de vue coût de gestion. Tout en maintenant un total de 8 logements locatifs sociaux, il serait préférable soit de consacrer une OAP en tout ou partie à la réalisation de logements sociaux au travers d'un emplacement réservé (article L.151-28 du code de l'urbanisme), soit d'augmenter la part de mixité sociale dans les trois OAP majeures et ne pas en prévoir sur la mineure.

Déchets inertes

Compte tenu des constructions en cours ou projetées sur ce territoire à l'échéance du PLU, il pourrait être opportun d'identifier un site propice pour le stockage des déchets inertes, non valorisables, issus de ces chantiers.

Conclusion

Au vu de l'analyse qui précède, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté de la commune de Peillonex. Toutefois, la commune doit faire évoluer ce projet avant de l'approuver pour tenir compte de l'ensemble des observations contenues dans le présent avis, notamment réécrire de manière adaptée les quelques mentions incohérentes du règlement. Le travail de délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti devra être parachevé, notamment aux Contamines. Le reclassement en A ou N des parcelles situées en extension devra être réalisé.

Enfin, l'extension de la zone d'activités devra être justifiée à l'échelle intercommunale. Une OAP devrait être mise en place et une vigilance particulière devra s'appliquer pour limiter autant que possible les impacts environnementaux de l'extension, en particulier en proximité du marais.

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

Pour le directeur départemental des territoires,
la directrice adjointe,


Isabelle NUTI

Règlement graphique

La légende de la trame « risque », établie au titre de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme, n'apparaît pas adaptée, car elle indique « secteur concerné par des risques naturels forts, constructible sous condition », ceci en contradiction avec le rapport de présentation qui indique, à juste titre, (p.62) que les secteurs concernés par la trame ne sont pas constructibles.

La zone Ux la plus au nord de la commune est zonée en ANC. Or, sur cette zone, il n'y a aucune donnée sur l'aptitude des sols à l'infiltration ni sur le milieu hydraulique superficiel et sa capacité à absorber les eaux usées après traitement par ANC. Dès lors, cette zone ne peut être maintenue en Ux sans que la faisabilité d'un ANC n'ait été validée ou que cette zone ne soit raccordée à l'assainissement collectif.

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) au moyen du compte utilisateur que vous pouvez activer dès à présent.

Annexe comportant des réflexions et suggestions sur certaines pièces du dossier

Le droit de préemption urbain

La commune devra délibérer sur l'institution ou la mise à jour du DPU, le cas échéant. Cette formalité pourra avoir lieu en même temps que l'approbation du PLU ; dans cette hypothèse, la délibération instaurant le DPU ne prendra effet que lorsque le PLU sera opposable.

Sécurité incendie

Le service départemental d'incendie et de secours attire l'attention de la commune sur la nécessité de renforcer le réseau, améliorer la défense incendie, s'assurer des dimensionnements des réservoirs dédiés à la défense incendie (120 m³ minimum), renforcer la défense extérieure contre incendie dans les zones de développement (étude spécifique pour le calcul des besoins en eau), s'assurer du dimensionnement de la défense extérieure contre les incendies dans les zones de développement et s'assurer du dimensionnement des besoins en eau nécessaires à la défense des exploitations agricoles.

Les différentes pièces constitutives du dossier

L'ensemble des pièces devra faire l'objet d'une relecture, afin d'éliminer les illégalités, les oublis ou les incohérences.

Règlement écrit

Au sein de la zone naturelle, ce sont les fonctionnalités écologiques (et non pas l'activité agricole) qui ne doivent pas être compromises dans le cas de constructions techniques.

La phrase d'introduction du dernier paragraphe du règlement de la zone agricole (p.14) « *Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, l'aménagement dans le volume existant est autorisé* » devra être reformulée, puisque, par définition, une extension ne peut être réalisée dans un volume existant à usage d'habitation.

Le règlement de la zone U ne reprend pas l'inconstructibilité dans les secteurs impactés par la trame de risque naturel. Aussi, il conviendra d'être plus clair dans le règlement (graphique et écrit) sur l'interdiction associée aux secteurs d'aléa fort, par exemple : « *Toute nouvelle occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'elle soit, y compris les terrassements de tout volume et autres dépôts de matériaux (notamment les produits dangereux ou flottants), est interdite dans les secteurs d'aléa fort* ».

Le règlement admet les installations de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées dans les secteurs sensibles (Ap, A-zh, N-zh). Cette disposition interroge, dans la mesure où l'installation de tels équipements offre la possibilité de modifier l'état ou l'aspect des milieux et porte atteinte aux fonctionnalités écologiques. Il semble plus adapté de localiser ces équipements dans les zones de moindre enjeu. En tout état de cause, cette disposition doit être revue.

En page 12 du règlement, deux phrases s'avèrent incompatibles, il conviendra de les modifier, au vu, notamment, du zonage de la zone Ux la plus au nord :

- « Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire. » : ce qui signifie que le seul assainissement possible dans ces zones est l'assainissement collectif et qu'aucune habitation ne peut disposer d'un dispositif d'assainissement individuel et que toutes les zones U sont en assainissement collectif.
- « Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les constructions devront réaliser un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. » : ce qui signifie que certaines zones U sont en assainissement non collectif (ANC), au sein desquelles, les habitations doivent avoir un dispositif conforme.