

PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale
des territoires

Service aménagement, risques
Cellule planification

Affaire suivie par Claire PARA-DESTHOMAS
tél. 04 50 33 77 62

claire.para-desthomas@haute-savoie.gouv.fr

Annecy, le **07 FEV. 2017**

Le directeur départemental des Territoires de la
Haute-Savoie
à

Madame la présidente de la communauté de
communes du Haut-Chablais
Chef-lieu
74430 LE BIOT

objet : Plan local d'urbanisme du BIOT -

Avis des services de l'État

PJ : Avis des services de l'État sur le projet arrêté

Par délibération du 10 octobre 2016, le conseil communautaire de la communauté de communes du Haut-Chablais a arrêté le plan local d'urbanisme de la commune du Biot, réceptionné en préfecture le 10 novembre 2016.

Je vous prie de trouver ci-joint, en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, l'avis favorable des services de l'État concernant ce projet de plan.

Mes services restent à votre disposition pour toutes explications relatives à cet avis.

Le directeur départemental des Territoires


Thierry ALEXANDRE

Copies à : Préfecture – BAFU, Sous préfecture de Thonon-les-Bains, ARS



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Annecy, le

07 FEV. 2017

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

Direction départementale des territoires
Préfecture
Service territorial de l'architecture et du patrimoine
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 du Biot

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

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


Thierry ALEXANDRE

La commune du Biot dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 20 février 2009.

Par délibération du conseil communautaire du 10 octobre 2016, reçue en préfecture le 10 novembre, la communauté de communes du Haut-Chablais, compétente, a arrêté le plan local d'urbanisme (PLU) de cette commune. 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.

Le Biot compte 546 habitants (source INSEE 2014), soit un taux de croissance annuel moyen de 3,21 % (+1,44 % en Haute-Savoie) depuis 1999.

D'une superficie de 1 300 hectares, la commune du Biot fait partie du bassin de vie du Chablais. Elle appartient à la communauté de communes du Haut-Chablais (CCHC) où un schéma de cohérence territoriale (SCoT) dit « du Chablais », applicable depuis 2012, est en cours de révision.

La commune du Biot constitue un pôle de proximité au sens du SCoT avec une perspective de croissance démographique annuelle fixée à 1,4 %.

La communauté de communes n'est couverte par aucun programme local de l'habitat (PLH) et la commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Toutefois, par délibération du 15 décembre 2015, la CCHC a prescrit l'élaboration d'un PLU intercommunal tenant lieu de PLH.

La loi montagne s'applique à l'ensemble du territoire communal et le PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale par décision de la Mission régionale d'autorité environnementale, après saisine au cas par cas.

La CCHC a soumis le projet de PLU du Biot à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en application des articles L.153-17 et L.151-12, du code de l'urbanisme. La CDPENAF s'est réunie en séance le 18 janvier 2017.

La synthèse des enjeux exprimés par l'État, le 18 juin 2015, insistait sur la prise en compte des besoins liés à l'aménagement, l'agriculture et l'environnement, l'habitat.

La traduction réglementaire du projet de PLU appelle les observations suivantes.

Consommation de l'espace agricole, naturel et forestier

L'évolution des surfaces entre le PLU de 2009, actuellement en vigueur, et le projet de PLU arrêté en 2016 conduit à une réduction de l'ordre de 23 ha de l'emprise des zones urbaines (U et AU), comme indiqué en page 93 du rapport de présentation (RP).

Le projet de PLU, fondé sur les orientations du SCoT, est dimensionné pour accueillir 113 habitants supplémentaires à l'horizon 2027, soit une croissance démographique de 1,4 % par an, et permet la construction d'environ 80 logements (rapport de présentation p. 114).

Il convient de souligner que le projet d'aménagement et de développement durables du PLU fixe comme objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace (II-3 page 6), une densité moyenne de 26 logements par hectare, sensiblement supérieure à la densité minimale prescrite par le SCoT (18 logements par hectare), induisant une consommation moindre d'espace. Cet objectif s'appuie sur l'analyse de la consommation de l'espace opérée¹, par la commune, sur la période 2009-2016 où 1 ha a été consommé, selon la répartition suivante : 0,83 ha pour les besoins de l'habitat et 0,18 ha pour l'activité économique.

Le projet de PLU prévoit le confortement des deux pôles principaux d'urbanisation : le chef-lieu et le hameau de Richebourg. Il fixe une consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine de 1,24 ha pour l'habitat et 1,41 ha pour l'activité économique, soit 2,65 ha de zones 1AU. L'ensemble de ces secteurs est soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP), permettant de mettre en œuvre des formes urbaines moins consommatrices d'espace. A noter qu'une part élevée des logements projetés (65 %) sera encadrée par des OAP, ce qui constitue un gage de la maîtrise de l'urbanisation.

1 - Cf. page 127 du rapport de présentation

De plus, le travail d'identification du foncier mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine, réalisé avec sérieux, a été pris en compte et déduit des besoins en extension.

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

Espaces naturels

Après examen au cas par cas, la Mission régionale d'autorité environnementale a décidé, par décision du 28 juillet 2016, de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de révision du PLU. Cette décision de l'autorité environnementale n'exonère toutefois pas de prendre en compte les observations émises dans le présent avis de l'État sur la prise en compte des enjeux environnementaux par le projet de PLU.

A ce titre, l'état initial de l'environnement est bien réalisé. La partie biodiversité est succincte mais sans lacune. De plus, les objectifs du PADD sont bien décrits et sont ambitieux. Enfin, le règlement graphique, ainsi que le règlement écrit, traduisent de manière satisfaisante les objectifs du PADD et les conclusions de l'état initial de l'environnement.

La zone naturelle N représente une superficie totale de 838 ha, soit près de 64 % du territoire. Elle comporte deux sous-secteurs :

- Nls, de gestion et de développement des activités sportives et de loisirs de plein air (2,52 ha), localisé au chef-lieu. Une OAP est inscrite sur ce secteur où l'aménagement d'un parcours d'accrobranche et de jardins collectifs est envisagé. Ce secteur Nls inclut un emplacement réservé (n°10), de 5650 m² au bénéfice de la commune, déjà inscrit au PLU en vigueur ;

- Ns, de gestion et de développement des activités de loisirs de plein air et de neige (1,17 ha), localisé à la station de Drouzin-le-Mont. Ce secteur est délimité dans le cadre de la reconversion de la station de ski en station dite de « montagne douce » où seul un tapis sera mis en place pour la pratique de la luge.

Les dispositions réglementaires adoptées dans l'ensemble de la zone naturelle assurent la préservation de l'ensemble des richesses identifiées par le diagnostic, tout en limitant les possibilités d'artificialisation des espaces. Elles sont donc satisfaisantes.

Espaces forestiers

Les bois et forêts sont classés en zone naturelle (N) et des dispositions sont introduites pour permettre leur exploitation. A ce titre, un emplacement réservé est prévu en vue de la création d'une piste forestière pour faciliter la circulation des engins, au niveau du secteur de Gys, en contournant le hameau (ER n°12).

Les principales masses boisées sont identifiées en espace boisé classé (EBC), au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'elles ne sont pas situées au sein des périmètres gérés par l'ONF ou aux abords des réseaux électriques. La plus grande partie des boisements recensés est reconnue pour leur valeur paysagère, environnementale et/ou pour leur rôle de stabilisation des pentes contribuant à la lutte envers les risques naturels. De plus, le classement en EBC des massifs boisés protège la fonctionnalité du corridor écologique identifié au SCoT en assurant le maintien d'un couvert boisé en lisière de l'alpage.

Les dispositions réglementaires adoptées sont donc satisfaisantes.

Espaces agricoles

La zone agricole A représente une superficie totale de 426 ha, soit 32 % du territoire communal. Le règlement distingue un sous-secteur à vocation de gestion des alpages : Aa. Les dispositions réglementaires adoptées dans la zone agricole sont globalement satisfaisantes, dans la mesure où, d'une manière générale, aucune construction nouvelle sans lien avec l'activité agricole n'est autorisée.

Par ailleurs, une seule construction est identifiée comme pouvant changer de destination et seule l'extension limitée est admise pour les chalets d'alpage à vocation agricole saisonnière. Ces dispositions

limitent le développement de l'urbanisation dans ces secteurs de montagne où l'activité pastorale, agricole ou forestière est ainsi préservée.

Il est constaté que la zone Aa délimitant les alpages semble importante et en partie couverte par des espaces boisés, notamment au sud-est de la commune. La délimitation de ces espaces est à revoir, de façon à l'adapter à la réalité du terrain.

Le projet de révision du PLU n'impacte plus que 5,4 hectares des surfaces agricoles exploitées, dont 3,8 hectares déclarés au registre parcellaire graphique (RPG) et répartis sur cinq exploitations, alors que le PLU en vigueur affiche 8 ha de terres agricoles exploitées vulnérables, car situées en zones U ou AU. Cela représente donc une restitution de 2,6 ha de terre agricole exploitée parmi les 23 ha globalement rendus aux zones A et N. L'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole est donc très limité et s'inscrit dans une volonté de modération de la consommation de l'espace agricole.

Gestion de l'habitat existant en zones A et N

Les dispositions réglementaires adoptées pour la gestion de l'habitat existant dans les zones agricoles et naturelles sont satisfaisantes. Les extensions admises, hors secteurs d'intérêt écologique ou paysager, sont limitées, adaptées et encadrées par le règlement en termes de densité, d'implantation et de hauteur, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole ou naturel dominant.

Prise en compte des enjeux du PLU en matière d'habitat

Le PADD vise comme objectif en matière d'habitat, une diversification de l'offre en logements tant en type d'habitat (accession aidée, locatif et locatif social), qu'en mode d'habitat (semi-collectif, intermédiaire), pour un équilibre plus durable de la structure de la population, et identifie deux principaux lieux de vie : le chef-lieu et Richebourg (orientation I.1). Il favorise un développement urbain plus durable par une optimisation de l'usage de l'espace en poursuivant un objectif de densité moyenne de 25 logements/ha pour l'ensemble du développement (orientation II.3).

La traduction réglementaire du PADD est satisfaisante dans la mesure où le projet d'urbanisation du PLU est contenu dans le chef-lieu et au seul hameau de Richebourg tout proche, et des périmètres de mixité sociale sont délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. De plus, un emplacement réservé pour la création de logements en accession sociale réglementée et/ou en locatif social (secteur 1AUHv-OAP1) est également prévu.

Le PLU permet ainsi la création de 24 logements aidés, représentant 30 % de la capacité d'accueil offerte par le PLU, en cohérence avec l'étude DDT-Amallia 2015-2020 qui prévoit 28 %. Toutefois, la distinction entre la part du locatif social et de l'accession réglementée n'apparaît pas. Elle pourrait être affichée, en cohérence avec la répartition prévue pour la CCHC (23 % en accession sociale et 77 % en locatif social).

Patrimoine à préserver ou mettre en valeur

Si le rapport de présentation indique que les chalets d'alpage à vocation agricole effective sont identifiés au règlement graphique, ces derniers n'ont pas été inventoriés et ne figurent pas sur les documents graphiques. Il se pourrait qu'une confusion existe avec le repérage des constructions d'intérêt patrimonial au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme. Une clarification devra être apportée.

Conclusion :

Au vu de l'analyse qui précède, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté de la commune du Biot.

Annexe comportant des réflexions et suggestions sur certaines pièces du dossier

Le droit de préemption urbain

La CCHC devra délibérer sur la mise à jour du DPU. 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.

Les différentes pièces constitutives du dossier

Préambule : l'ensemble des pièces devront faire l'objet d'une relecture afin d'éliminer les illégalités, les oublis ou les incohérences.

OAP et règlement écrit

A noter que les 2 OAP font état d'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement écrit du PLU. Or, dans le règlement, 30 % minimum de la surface de plancher des logements réalisés doivent être affectés à des logements en accession sociale réglementée et/ou en locatif social. Le rapport de présentation fait état de la surface des terrains et du nombre de logements total et pas de la surface de plancher. Il conviendra de mettre en cohérence le rapport de présentation avec le règlement écrit en se référant à la surface de plancher.

Le règlement prévoit des règles spécifiques en cas d'isolation thermique par l'extérieur pour les distances aux limites séparatives et aux emprises publiques. Il pourrait également en prévoir pour la hauteur maximale.

Le règlement précise que les règles de stationnement seront adaptées aux besoins en cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants. Cette règle pourrait être éclairée par des exemples concrets dans le rapport de présentation à destination des instructeurs d'autorisations du droit des sols.

Annexes

La commune du Biot est impactée par les servitudes d'utilité publiques liées aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité implantés sur son territoire. A ce titre, il est rappelé que le gestionnaire doit être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin de s'assurer de la compatibilité des projets de construction avec la présence de ces ouvrages. Le service en charge de ces questions est : RTE Groupe Maintenance Réseaux Savoie 455 avenue du Pont de Rhonne – BP 12 73201 ALBERTVILLE Cedex.

PLU (version dématérialisée)

A l'approbation du PLU, la communauté de communes (CCHC) est 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 de son compte utilisateur qu'elle a activé le 27 juin 2016.

