



PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Anney, le - 6 NOV. 2012

**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 de La Balme de Thuy

**Avis des services de l'Etat
sur le projet de PLU approuvé**

Pour le directeur départemental
des Territoires
Le responsable du pôle de compétence
Le directeur départemental des territoires

Cécile Martin

Pôle de compétence « Aménagement du territoire »
direction départementale des territoires
15 rue Henry Bordeaux – 74998 Anney Cedex 9

La commune de la Balme de Thuy ne disposait pas, jusqu'à présent, de document d'urbanisme. Une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) a donc été engagée par la commune.

Par délibération en date du 29/06/2012, le conseil municipal de La Balme de Thuy, a arrêté le projet de PLU. Ce projet a été reçu en préfecture le 6/08/2012 pour avis des services de l'Etat.

Le conseil municipal avait prescrit l'élaboration de ce document de façon à mettre en œuvre un PLU répondant aux évolutions législatives transcrites notamment dans la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Le projet communal transcrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) apparaît cohérent avec les éléments identifiés dans le diagnostic et les objectifs retenus par la commune dans la délibération de prescription qui étaient d'afficher :

- une croissance maîtrisée de la population,
- un développement respectueux du cadre de vie et de l'identité de la commune, en particulier de l'activité agricole, des paysages et de l'environnement,
- une urbanisation structurée, la plus économe possible du foncier,
- une recherche de formes urbaines adaptées au profil de la commune,
- un confortement du niveau des services à la population et d'un développement de l'emploi dans la commune.

En revanche, ce projet de PLU ne s'inscrit pas dans les orientations de la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010. Il devra obligatoirement intégrer les dispositions de cette loi lors de la prochaine révision et au plus tard le 01/01/2016.

L'attention de la commune est attirée sur les règles, qui imposeront notamment que le rapport de présentation soit enrichi de deux rubriques concernant la consommation de l'espace :

- une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- une justification des objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

En ce qui concerne le PADD, ce dernier devra traiter obligatoirement les thématiques nouvelles que sont « le développement des communications numériques » ainsi que « les objectifs de modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain ».

En application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, la commune a saisi la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) lors de l'arrêt du projet de PLU; un avis spécifique sera transmis à ce titre.

La traduction réglementaire de ce projet de PLU appelle de ma part les observations suivantes.

Prise en compte des documents supra-communaux

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)

La commune est comprise dans le schéma de cohérence territoriale Fier-Aravis approuvé par délibération du 24/10/2011. Le SCOT doit permettre aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement. Le projet de PLU apparaît globalement compatible avec le SCOT

Le programme local de l'habitat (PLH)

La commune appartient à la communauté de communes des Vallées de Thônes (CCVT) où un PLH est approuvé depuis janvier 2012. L'une des orientations de ce document est de valoriser et d'améliorer le parc de logements et le bâti. Le projet de PLU apparaît compatible avec le PLH.

Loi Montagne

La loi « montagne » s'applique en totalité au territoire de La Balme de Thuy. L'article L.145-3-III du code de l'urbanisme précise que l'urbanisation doit se réaliser " *en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants*".

Dans le projet de PLU, une zone 2AU et une zone 1AUd sont délimitées respectivement aux lieux-dits « Sur les Iles » et « Salignon », mais elles apparaissent en discontinuité et ne respectent pas cette loi.

En application de l'article R.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU aurait dû comprendre une étude prévue au a) du III de l'article L.145-3 du code de l'urbanisme, étant souligné que cette étude devait être soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), avant l'arrêt du PLU.

Consommation de l'espace

La commune présente un potentiel d'urbanisation de 37 logements : 17 logements en zone AU indiquée pour une surface consommée de 1.75 ha et environ 20 logements en zone U. Cette estimation projetée jusqu'en 2022, permettrait l'accueil d'environ 85 habitants supplémentaires ce qui correspond à un taux annuel d'environ 1.02% (taux annuel de prévision du SCOT à l'horizon 2030 : 1.2%).

Une analyse plus « fine » de ce potentiel d'urbanisation fait apparaître que :

- le potentiel des zones 2AU n'a pas été défini,
- le potentiel de réhabilitation du bâti (3 à 4 logements) n'a pas été pris en compte dans le calcul de la capacité d'accueil du PLU, alors qu'il est évoqué dans la synthèse du diagnostic (page 5 du rapport de présentation) et dans l'objectif n° 5 du PADD « préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain » en identifiant le bâti réhabilitable.
- le SCOT préconise pour la commune une répartition de 70% d'habitat individuel et 30% d'habitat intermédiaire, alors que le projet prévoit dans les zones constructibles un règlement qui favorise la construction d'habitat individuel (COS 0.30 et 0.50, hauteur : 10 m au faitage et 9 m à l'acrotère).
- le plan local de l'habitat prescrit pour La Balme de Thuy le financement de 8 logements locatifs sociaux et le développement de l'accession sociale. Le logement social est bien pris en compte dans le PLU, car des emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux au titre de

l'article L123-1-16° ont été délimités sur trois secteurs. Il manque toutefois de clarté quant au nombre de logements.

Prise en compte de l'activité agricole et de l'environnement

Des éléments pénalisent l'activité agricole ou (et) nuisent à l'intérêt environnemental et paysager. Ils sont à prendre en compte :

- Au lieu-dit « Sous les Terrasses », les deux emplacements réservés n° 9 et 11 délimités pour la création d'une voie, participent au morcellement des terrains agricoles, ce qui est contraire à l'objectif n°1 de l'axe 3 du PADD : ils devront être supprimés.
- Une zone Nx est localisée dans le lit majeur du « Fier » ; le règlement de cette zone autorise les dépôts de matériaux, ce qui est contraire aux enjeux écologiques liés à la proximité du Fier, (cette analyse est également présentée dans la conclusion de l'expertise écologique sur le site pressenti pour la future zone d'activités économiques (ZAE) réalisée dans le cadre de l'élaboration du SCOT). Cette zone Nx devra être retirée du projet.
- L'emplacement réservé n° 8 à vocation d'équipement public, sans destination, a été délimité sur un tènement d'environ 9000m² ; il est situé dans un sous-secteur Nt (naturel touristique). Le règlement correspondant à ce sous-secteur précise qu'il est destiné à une activité liée à la pratique des sports de glisse. Cet espace est situé dans une ZNIEFF de type 1, et il devrait être préservé, comme le précise l'orientation n°1 du document d'orientations générales (DOG) du SCOT : « Les espaces naturels remarquables seront classés en zone N des PLU voir A s'ils correspondent à des secteurs à dominante agricole. Ils ont une vocation naturelle et seront par conséquent inconstructibles. Le développement des activités récréatives et touristiques n'est pas souhaitable dans ces espaces ». Il serait donc plus pertinent pour la commune de supprimer l'emplacement réservé n° 8, d'envisager la recherche d'un site plus adapté et d'effectuer une réhabilitation du secteur.
- En termes de traduction réglementaire de la vocation de la zone agricole :
 - la zone A est à vocation exclusivement agricole où seules les activités nécessaires à l'activité sont autorisées,
 - le sous-secteur Ab est à dominante agricole, déjà bâti n'ayant pas vocation à être développé, et qui ne s'inscrit pas dans les secteurs de développement déclinés dans le PADD, il a des possibilités d'évolution (réhabilitations, extensions mesurées à usage d'habitat, annexes y sont autorisées sous certaines conditions),
 - et le sous-secteur Abc (agricole, bâti) qui comprend des secteurs déjà bâtis n'ayant pas vocation à être développés mais qui peuvent être rendus constructibles dans les dents creuses sous certaines conditions (surface, assainissement notamment).

Cette traduction réglementaire n'est pas satisfaisante au niveau des sous-secteurs Ab et Abc considérant que les possibilités de constructions nouvelles sont offertes exclusivement aux PLU ayant adoptées les dispositions de la loi engagement national pour l'environnement (ENE).

- Pour ce qui concerne les zones AUd de « Salignon » et 2AU « Sur les Iles », leur suppression a déjà été évoquée précédemment au titre de la loi montagne, leur maintien entraînerait également un impact important sur l'activité agricole, l'environnement et le paysage.

Parti d'aménagement

- La commune s'engage dans le PADD : « à maintenir le caractère traditionnel des hameaux » notamment « en définissant pour le bâti un vocabulaire architectural adapté au site...(p.13). Le règlement définit les caractéristiques architecturales générales des nouvelles constructions dans

les zones Udi, Ud et Aud ; celui-ci pourrait fixer de manière plus précise les formes urbaines contemporaines comme le préconise le rapport de présentation : volumétrie des constructions, orientations du faitage, implantation dans la pente, typologie des façades afin de créer une cohérence entre le bâti traditionnel et le bâti contemporain.

- Les chalets d'alpages qui représentent un élément important du bâti patrimonial de la commune mériteraient d'être inventoriés de manière exhaustive afin de les protéger, comme l'encourage le SCOT. En plus des chalets d'alpages à vocation agricole, il serait intéressant de repérer les anciens chalets qui ont perdu cette vocation mais qui conservent cependant une valeur patrimoniale de qualité et qui peuvent faire l'objet d'une restauration au titre de l'article L 145-3 du code de l'urbanisme.

Les carrières

- Les documents graphiques joints au schéma départemental des carrières (approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 mars 2006) font apparaître que le territoire de la commune de La Balme de Thuy comporte des zones à éléments ou préjugés favorables de sables et graviers alluvionnaires (ZPF selon classification des cartes géologiques du SDC) sans contrainte environnementale majeure (contraintes de niveau I à interdiction directe ou indirecte ou de niveau II à sensibilité forte, selon classification des contraintes du SDC). Dans le cadre des orientations prioritaires du schéma visant à préserver l'accessibilité aux gisements essentiels et à rechercher des gisements de proximité, il conviendrait d'examiner la possibilité d'inscrire ces zones en tout ou partie du document d'urbanisme pour un tel usage du sol. Le schéma départemental des carrières n'est pas opposable aux documents d'urbanisme, mais sans zonage approprié, c'est une interdiction généralisée de toute ouverture de carrière. Il est enfin rappelé que le zonage ne préjuge pas de l'obtention du droit des tiers et des autorisations nécessaires à l'exploitation.

Conclusion

La commune de la Balme de Thuy ne disposant pas de document d'urbanisme, l'élaboration d'un PLU est à encourager. De plus, le projet de PLU proposé prend globalement en compte les préconisations du SCOT Fier-Aravis.

Pour ces raisons, j'émet donc un avis favorable au projet de PLU.

Néanmoins cet avis favorable est assorti de réserves. Ces réserves portent sur :

- la suppression des zones d'urbanisation situées en discontinuité au titre de la loi montagne : zone 2AU au lieu dit « Sur les Iles » et zone 1AUd au lieu dit « Salignon »,
- la suppression des emplacements réservés n° 9 et 11,
- la suppression de la zone Nx située au lieu-dit « Les Verneys-Est » et la réhabilitation du secteur,
- le déplacement des activités prévues dans la zone Nt vers un site plus approprié,
- la modification du règlement des sous-secteurs Ab et Abc ,
- la nécessité d'un affichage du potentiel réhabilitable et sa prise en compte,
- la nécessité d'un affichage des potentialités de logements en zone 2AU et du nombre de logements sociaux.

Annexe comportant des réflexions et suggestions sur certaines pièces du dossier

- **Remarques d'ordre général :**

Pour ce qui concerne le droit de préemption urbain : la commune devra délibérer sur la mise à jour du DPU. Cette formalité pourra avoir lieu en même temps que l'approbation du PLU. La délibération instaurant le DPU ne prendra effet que lorsque le PLU sera opposable.

- **Accessibilité et défense incendie :**

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

- renforcer le réseau conformément aux normes de la circulaire interministérielle n° 465 du 10/12/1951.
- conforter la défense incendie de la commune en implantant des hydrants normalisés et conformes de 100 mm.
- s'assurer du dimensionnement des réservoirs dédiés à la défense incendie (120 m3),
- mettre en conformité les hydrants non conformes,
- s'assurer du dimensionnement de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) dans les zones de développement au regard de l'activité implantée dans ces zones,
- s'assurer du dimensionnement des besoins en eau nécessaires à la défense des exploitations agricoles,
- renforcer la défense incendie des secteurs et lieux-dits : « La Reinette », « Le Château – Les Grands Champs », « Le Plagnon ».

Les différentes pièces constitutives du dossier

Le rapport de présentation

En matière d'habitat, il appelle les observations suivantes :

- Il aurait été souhaitable de compléter les orientations du rapport de présentation par la notion de précarité énergétique. En effet, le programme national d'aide à la rénovation thermique des logements privés baptisé « Habiter Mieux » destiné à lutter contre la précarité énergétique, s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable. Il concilie le volet écologique, le volet économique et le volet social.
- La prise en compte de la rénovation thermique et la lutte contre la précarité énergétique sont d'autant plus importantes qu'elles ont été identifiées comme enjeux majeurs en termes d'amélioration de l'habitat dans le plan local de l'habitat (PLH) et dans la future opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

Concernant l'affichage du potentiel d'urbanisation du PLU :

le document devra être rectifié car le total des logements prévus à échéance du PLU (2022) si toutes les zones étaient urbanisées serait de 37 logements (17 en zone AU indicée + 20 en zone U) et non de 32 logements.

Le règlement

Le règlement devra faire l'objet d'une relecture afin d'éliminer les illégalités, oublis et incohérences, d'ores et déjà, les remarques ci-après devront être prises en compte.

- le règlement du PLU comprend un lexique dans lequel l'article R 421-19 du code de l'urbanisme, relatif aux projets nécessitant une demande de permis d'aménager et retranscrit (page 38 et 39). Ce lexique devra être retiré du document car il ne reprend qu'une partie de la réglementation opposable et ne permettra pas de tenir compte des évolutions réglementaires qui vont intervenir durant la durée de vie du PLU.

Le plan graphique

- Aucun bâtiment n'est repéré au titre de l'article L 123-3-1.
- La liste des emplacements réservés devra être complétée car les emplacements réservés n° 8 & 14 ne comportent pas le détail de la destination projetée.
- La zone UX est couverte, côté Fier, par un espace boisé classé (EBC), alors que cette partie est artificialisée : cette anomalie devra être rectifiée.

Les annexes sanitaires du PLU

- Les annexes sanitaires en matière d'eau potable devront être complétées par la présentation des travaux à réaliser avec un échéancier correspondant. En tout état de cause, le développement de l'urbanisation devrait être subordonné à l'application de l'arrêté préfectoral n°50-2007 et à la prise en compte de l'aspect qualitatif des eaux distribuées.