



PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Annecy, le **05 OCT. 2010**

**PÔLE DE COMPÉTENCE
« AMÉNAGEMENT 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 d'Arbusigny

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

La commune d'Arbusigny dispose d'une carte communale approuvée le 28 juin 2005, réactivée suite à l'annulation par le Tribunal administratif, le 06 mars 2014, de son PLU de 2012.

Par délibération du 23 mai 2018, reçue en préfecture le 9 juillet, le conseil municipal d'Arbusigny a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU), décidant ainsi expressément que les articles R.151-1 à 55 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, s'appliquaient au PLU arrêté.

D'une superficie de 1225 hectares, sur lesquels vivent 1098 habitants (source INSEE 2015), la commune appartient à la communauté de communes Arve et Salève (CCAS) où un schéma de cohérence territoriale (SCoT) du même nom est applicable depuis 2009. Ce document identifie la commune en tant que « pôle rural » et admet, à l'horizon 2024, une consommation de l'ordre de 20 ha. Le territoire est désormais intégré au périmètre du nouveau SCoT « Coeur de Faucigny ».

Ce territoire est également couvert par un programme local de l'habitat (PLH). La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU.

La loi montagne s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

La commune a soumis son 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 et L.151-12 du code de l'urbanisme. Cette commission, en sa séance du 20 septembre 2018, a émis un avis favorable assorti de réserves.

La synthèse des enjeux exprimés par l'État, le 24 octobre 2013, insistait sur la nécessité de développer la mixité de l'habitat, structurer l'aménagement et préserver l'environnement.

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

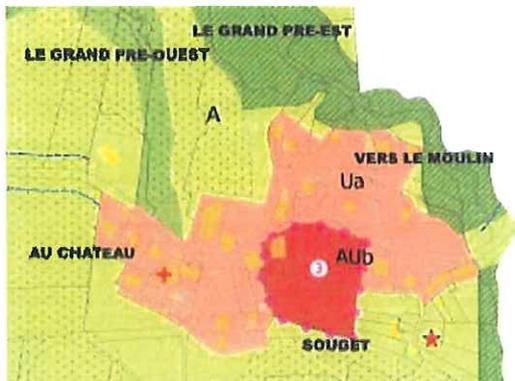
Le parti d'aménagement et son impact sur la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier

Le projet de PLU est dimensionné pour accueillir 260 habitants supplémentaires à l'horizon 2028. Il envisage la réalisation de 113 logements, sur une surface d'environ 4,1 ha dans l'enveloppe urbaine.

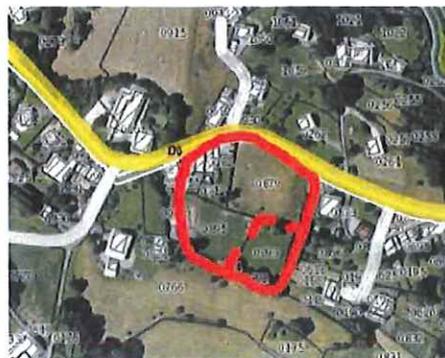
La commune d'Arbusigny est marquée par une urbanisation très étalée avec de nombreux écarts et hameaux. Se répandant à partir de ces écarts, la consommation d'espace a été particulièrement forte ces dix dernières années pour accueillir en très grande majorité des maisons individuelles : 70 villas sur 101 logements construits sur la période 2009-2017, pour une artificialisation des sols de 8 ha.

Le projet de PLU affiche une volonté de mieux structurer l'urbanisation par le renforcement prioritaire du centre bourg et un confortement du hameau du Souget, porte d'entrée d'Arbusigny, marquée par la présence d'aménagements urbains. Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). De plus, le travail d'identification du foncier mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine a été réalisé avec sérieux, complété notamment par le repérage de 45 bâtiments autorisés à changer de destination (rapport de présentation RP p.95).

La zone AUb au Souget semble surdimensionnée vis-à-vis des besoins estimés. La parcelle 895 vient de faire l'objet d'un récent permis d'aménager qui s'inscrit dans la vocation de l'OAP avec un projet de réalisation de logements semi-collectifs. Pour limiter l'urbanisation et maintenir la plaine agricole, il est demandé de classer en A la parcelle 893.



Extrait du PLU d'Arbusigny



Photographie aérienne d'Arbusigny

Si le règlement graphique du PLU peut laisser croire à des extensions du tissu pavillonnaire, la plupart ont fait l'objet de constructions récentes. Le plan mis à jour a été fourni à la DDT après l'arrêt du PLU et permet de cibler les parcelles pouvant être classées en zone agricole ou naturelle, ci-dessous illustrées :



La poursuite du resserrement de l'enveloppe urbaine est très importante pour limiter l'éparpillement des constructions et pour préserver l'agriculture.

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, le 11 décembre 2017, décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet d'élaboration du PLU. Cette décision n'exonère toutefois pas la commune de prendre en compte les observations formulées dans le présent avis.

L'état initial de l'environnement (zonages réglementaires et d'inventaires, espaces naturels complémentaires) est satisfaisant et identifie pleinement les enjeux. La thématique des corridors écologiques est bien abordée et déclinée sur la base du contrat corridors de l'Agglomération franco-valdo-genevoise, du SCoT Arve et Salève, du SRCE ainsi que du contrat vert et bleu Arve-Porte des Alpes.

Le PLU assure la protection des boisements rivulaires et des continuités écologiques par une trame sur le règlement graphique assortie de règles écrites, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette disposition est de nature à préserver les espaces forestiers de manière satisfaisante.

Par ailleurs, au sein de la zone naturelle, les zones humides ont été identifiées.

Toutefois, leur délimitation mérite d'être revue :

- à la Grange Ouest, la zone humide est classée en Nh et en N, avec une zone A qui vient s'intercaler. Un classement intégral de la zone humide en Nh semble plus adapté, associé avec un classement de l'enclave agricole en zone N pour plus de cohérence.



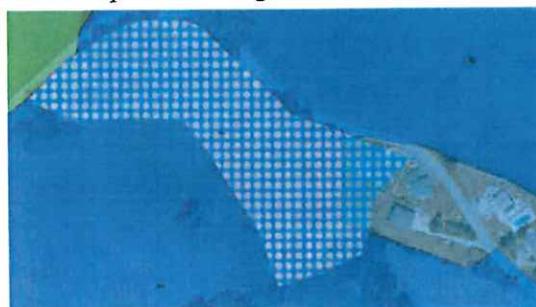
Extrait du PLU d'Arbusigny

- Ua : Zone de centre village
- Ub : Zone d'habitat intermédiaire et individuel
- Uc : Zone d'équipements d'intérêt général et collectif
- Ux : Zone d'activités
- Ala : Zone d'habitat collectif futur du centre village
- Alu : Zone d'habitat intermédiaire futur du centre village et du Souget
- A : Zone agricole
- Ap : secteur agricole protégé
- N : Zone naturelle
- Nh : Secteur naturel humide

Extrait de la légende du règlement graphique du PLU d'Arbusigny



- la zone humide « les Rippes / la Cha Nord-Ouest » n'est pas reprise en intégralité dans le zonage Nh. En dépit de l'artificialisation partielle de cette zone humide sur le secteur Ub contigu, il serait souhaitable d'élargir le classement Nh afin de maximiser la protection réglementaire liée.



- seule la partie est de la zone humide « Champaton Sud » est classée en Nh, la partie ouest est en N. Un classement homogène en Nh est souhaitable.



En outre, la délimitation de la ZNIEFF de type 1 « L'ensemble des zones humides du plateau des Bornes » doit être revue en s'assurant d'intégrer l'intégralité de cette zone, particulièrement sensible aux équipements ou transformations, dans un secteur avec une protection forte.

Enfin, le règlement autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans toutes les zones du PLU (y compris A et N). L'installation de tels équipements, surtout dans les secteurs Ap et Nh, offre la possibilité de modifier l'état ou l'aspect des milieux et porte atteinte aux fonctionnalités écologiques. Il semble plus adapté d'implanter ces équipements dans les zones de moindre enjeu. En tout état de cause, cette disposition doit être revue.

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 681 ha, soit plus de la moitié de la surface communale. 17 sièges d'exploitation sont présents, auxquels s'ajoutent 40 exploitations déclarant au moins un flot.

En comparaison avec le RPG 2004, la surface agricole considérée comme artificialisée entre 2004 et 2017 est estimée à 5,5 ha, soit une moyenne annuelle de 0,43 ha.

L'impact du projet de PLU sur les terres agricoles est de 4,8 ha, dont environ 1,7 ha pour les projets d'urbanisation en AU.

Assainissement non collectif (ANC)

Le volet eaux usées des annexes sanitaires du PLU fait apparaître de nombreuses zones constructibles (essentiellement Ua). En l'absence de données sur l'aptitude des eaux superficielles à recevoir de nouveaux effluents et considérant la mauvaise aptitude des sols à l'infiltration, le zonage d'assainissement devra impérativement tenir compte de l'aptitude des milieux, notamment superficiels.

Le règlement de la zone Ua précise (p.12) que : « ce dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires. » Si le dispositif est un système de traitement individuel des eaux usées et que l'annexe sanitaire est le document 11-assainissement, il ne comporte aucune prescription en matière de dispositif d'assainissement non-collectif (ANC). De plus, les zones Ua semblent devoir être zonées en assainissement collectif, dès lors, aucune prescription n'est nécessaire sur les systèmes d'ANC étant donnée l'obligation de raccordement au réseau collectif.

De même, pour les zones AUb et Ub, le règlement précise que le « dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires » mais cette pièce est absente du dossier, qui devra être complété, en conséquence, afin de préciser les prescriptions relatives aux filières de traitement préconisées en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration.

Au Pralet (Ue), aucun zonage d'assainissement n'est indiqué sur le règlement graphique, qui devra donc être complété.

- Le Peryl Est (Ua) et Le Souget (Ua) : ces secteurs sont zonés en ANC alors qu'un réseau d'eaux usées (EU) y passe. De plus, le règlement de la zone Ua précise (p.12) que : « Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. » Dès lors, ce hameau doit être zoné en assainissement collectif et les constructions nouvelles devront obligatoirement se raccorder au réseau EU existant.

- Le Souget (AUb) : ce secteur a une aptitude des sols moyenne et l'aptitude du milieu superficiel n'est pas connue. Le règlement de la zone AUb précise que : « En zones d'assainissement non collectif ou d'assainissement collectif futur (dans l'attente de la création du réseau public de collecte), un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation et réglementation en vigueur doit être mis en œuvre ». Il faut ajouter qu'en l'absence de réseau collectif, les constructions pourront être interdites si aucun exutoire n'est trouvé pour les rejets d'eaux usées après traitement individuel.

- Chez Vachoux, Chez Boget, Lachat Nord, le Pré Courbe, le Pré Devant, le Fresnay, Chez Grillet (Ub) : ces secteurs sont zonés en assainissement non collectif. Or l'aptitude des sols à l'infiltration y est moyenne et il n'est fourni aucune donnée concernant la qualité du milieu superficiel et sa capacité à accepter de nouveaux effluents. Dès lors, il faut ajouter dans le règlement que les constructions ne seront possibles que si un exutoire est trouvé pour les rejets d'eaux usées après traitement individuel qui permet de ne pas porter atteinte au milieu.

- Le Vernay Dessous (Ua) : ce secteur est zoné en assainissement non collectif et sera raccordé à terme à un réseau collectif. Étant donné le projet à court terme de semi-collectif et le règlement de la zone Ua, ce secteur ne doit pas être construit avant l'effectivité du système d'assainissement collectif.

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

Le PLH prévoit, pour Arbusigny, la production de 6 logements locatifs sociaux (LLS) sur la période 2014-2020.

Le PLU contient des dispositions de nature à atteindre cet objectif par l'identification de secteurs de mixité sociale au chef-lieu, notamment. Cependant, les différentes pièces du PLU devront être mises en cohérence afin de garantir sa compatibilité avec PLH : par exemple, le règlement écrit mentionne (p.42) 25 % de LLS, alors que le RP (p.94) en affiche 30 %.

En zones Ua et AUa, le règlement prévoit un pourcentage de LLS. Un seuil minimal serait préférable, avec une rédaction du type : « Dans les secteurs repérés au règlement graphique, les opérations de construction de logements doivent intégrer un pourcentage de mixité sociale : 25% *minimum* de la surface de plancher devra être affectée à du logement locatif social. »

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 d'Arbusigny. 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 :

- circonscrire l'urbanisation des zones urbaines, en dessinant le zonage au plus près des constructions existantes, particulièrement à Maison Neuve, Le Fresnay, La Teppe des Champs, Chez Grillet et Lachat nord ;
- redélimiter la zone AUb du Souget et l'OAP associée en classant en zone A la parcelle 893 ;
- affiner les périmètres des zones humides ;
- revoir les dispositions du règlement des zones A et N relatives à l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- garantir l'atteinte des objectifs du PLH par une mise en cohérence des différentes pièces du PLU.

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

Francis CHARPENTIER

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

Rapport de présentation

Le rapport de présentation pourrait plus explicitement indiquer le cadre réglementaire dans lequel le PLU est élaboré, et ce en référence au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme indiquant, en particulier, les dispositions applicables au plan local d'urbanisme dont l'élaboration a été engagée avant le 1er janvier 2016.

La cartographie des aléas pourrait utilement être jointe en annexe.

Le rapport de présentation précise (p.61) que « *Les risques naturels identifiés par la carte des aléas sont pris en compte par les zonages agricoles et naturels et ne touchent pas de secteurs urbanisés* ». Cette formulation doit être modifiée car, si les secteurs les plus exposés aux aléas naturels sont effectivement classés en zones A ou N, certaines zones urbanisées sont tout de même impactées par des aléas faibles de glissement de terrain.

L'emplacement réservé n°5, destiné à « l'agrandissement du secteur équipements de la salle polyvalente », est en partie concerné par une bande d'aléa fort de débordement torrentiel et de glissement de terrain (T3G3) au droit du ruisseau qui le borde. Bien que situé en zone N, il n'est pas inutile de rappeler qu'en aléa fort, 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, est à proscrire.

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 avez activé le 17 janvier 2017.

Mairie d'Arbusigny

De: "LOSSERAND Marie-Josèphe (Assistante) - DDT 74/SAR/Planif" <marie-josephe.losserand@haute-savoie.gouv.fr>
Envoyé: vendredi 5 octobre 2018 15:34
À: ARBUSIGNY
Cc: VIGNOUD Pierre - 74 HAUTE-SAVOIE/PREFECTURE/DRCL/BAFU; BERNIER Stephanie - 74 HAUTE-SAVOIE/PREFECTURE/DRCL/BAFU; LIEUPOZ Catherine - 74 HAUTE-SAVOIE/PREFECTURE/DRCL/BAFU; LAFONT Marie-Agnes - DDT 74/SAR/Planif; PREF74 Sous-Prefecture-de-Saint-Julien - 74 HAUTE-SAVOIE/SP SAINT JULIEN EN GENEVOIS; ARS - Délégation Territoriale; GOUMON Anne-Lise - DDT 74/SAR/Planif
Objet: Arrêt du PLU d'Arbusigny - avis des services de l'Etat
Pièces jointes: Arbusigny_Avis Etat_2018.pdf; LET_transmission_AVI_Etat.pdf; LET_abrogation_CC.pdf

Bonjour,

Veillez trouver ci-joint l'avis des services de l'Etat sur votre projet de PLU ; il vous est également envoyé ce jour par courrier.

Bonne réception,
cordialement.

--

Marie-Jo Losserand
Assistante Service Aménagement Risques
Cellule Planification
15 rue H. Bordeaux - 74998 Annecy cedex 9 tél. 04 50 33 77 92

_____ ESET NOD32 Antivirus _____

Ce courriel a été analysé et aucune menace n'a été trouvée.

Version du moteur de détection : 18165 (20181005)

<http://www.eset.com/fr>