



PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Annecy, le

26 AVR. 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

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Menthonnex-en-Bornes

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

D'une superficie de 853 hectares, la commune de Menthonnex-en-Bornes a vu sa population augmenter entre 2006 et 2016, passant de 814 habitants à 1075 habitants, soit une augmentation de 2,43 % par an sur cette période.

La commune de Menthonnex-en-Bornes est soumise aux dispositions du règlement national de l'urbanisme (RNU). En effet, le plan d'occupation des sols (POS), approuvé le 11 avril 1994, a cessé d'être applicable à compter du 27 mars 2017, en application de l'article L.174-3 du code de l'urbanisme. La commune est également soumise aux dispositions de la loi montagne.

L'élaboration du PLU a été prescrite le 21 septembre 2015. Par délibération du 2 janvier 2019, la commune de Menthonnex-en-Bornes a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Ce projet a été reçu en préfecture le 29 janvier 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. Menthonnex-en-Bornes est identifiée comme une commune de rang D. Le SCoT lui fixe comme objectif la production de 110 logements à l'horizon 2034, sur une surface maximale d'extension de 6,2 ha (incluant les besoins en habitat, voirie et équipements, en préconisant une densité autour de 20 logements à l'hectare.

Menthonnex-en-Bornes 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 21 mars 2019, cette commission a émis un avis favorable.

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, 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 une zone AUHc et deux zones AUHh situées en greffe, pour une surface totale de 3 ha en extension d'urbanisation. Les densités sont pour l'OAP 1 (environ 1 hectare) de 30 logements minimum par hectare et pour les OAP 2 et 3 (environ 3 hectares) de 20 logements minimum à l'hectare. Tout dispositif qui permettra d'intensifier l'usage du sol sera à encourager pour amplifier l'action de la commune qui a su créer un véritable cœur de village avec commerces, services et logements dont des logements sociaux.

Fondé sur une croissance démographique de 1,4 % par an, sur la période 2018-2028, le projet de PLU est dimensionné pour accueillir 1300 habitants soit environ 230 habitants supplémentaires (page 158 du RP) pour un potentiel de 110 logements à l'horizon 2028.

Tant en matière de densité qu'en termes de nombre de logements, le PLU apparaît compatible avec le SCoT, même si on peut noter un décalage en termes de temporalité.

En ce qui concerne les hameaux, les droits à construire ont été sérieusement réduits avec un dessin de la zone UHhl qui tient compte de l'enveloppe urbaine. La vigilance doit être maintenue pour s'inscrire

dans les limites de l'urbanisation. Surtout, la carte d'aptitude des sols montre que les parcelles constructibles au sein des hameaux permettent difficilement l'infiltration (moyennement perméable, indicateur au orange) et les ruisseaux, déjà saturés, ne permettent pas d'accepter de nouveaux effluents traités (indicateur au rouge). La notice de l'annexe sanitaire mentionne page 30 : « il convient que les zones classées constructibles au PLU (en Assainissement Non Collectif) soient très peu nombreuses du fait des possibilités de rejet limitées dans les cours d'eau ». L'absence de solution technique pourrait induire un refus de permis de construire.

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

Évaluation environnementale

L'autorité environnementale, en date du 21 septembre 2017, après examen au cas par cas, considère que la procédure d'élaboration du PLU de Menthonnex-en-Bornes n'est pas soumise à évaluation environnementale (page 7 du rapport de présentation).

Espaces agricoles

La surface agricole utile (SAU) déclarée en 2018 dans le registre parcellaire graphique (RPG) s'élève à 553 hectares, soit 65 % de la surface communale (*moyenne départementale 27 %*).

La majorité de cette surface est en herbe : 93,43 % répartie en prairies permanentes 60,65 %, prairies temporaires 32,78 %. Le reste est déclaré en céréales pour 5,39 % et autres cultures pour 1,18 %.

En comparaison avec le RPG 2008, la surface agricole considérée comme artificialisée entre 2008 et 2018 est estimée à 5,78 ha soit une moyenne annuelle de 0,58 ha et un taux annuel d'artificialisation de la surface agricole de 0,02 %.

Le projet de PLU de Menthonnex impacterait environ 5 hectares de surfaces agricoles (environ 3 ha au chef-lieu et 2 ha dans les dents creuses des hameaux et quelques rares parcelles en extension) dont 4,86 hectares de surfaces agricoles déclarées au RPG 2018, soit 0,88 % de la surface agricole déclarée.

Ces surfaces agricoles impactées sont réparties sur 11 exploitations, dont 8 ont leur siège d'exploitation sur la commune.

Les pertes se situent essentiellement au sein des trois OAP qui constituent le cœur du projet de la commune.

Par ailleurs, le PLU identifie (page 123 du rapport de présentation) au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme, un espace agricole particulièrement sensible du point de vue du paysage, entre le hameau de « Chez Trosset » et de « Nicodet », où aucune construction nouvelle n'est admise.

Les exploitations agricoles ne sont pas repérées sur le document graphique, il sera utile de compléter le PLU sur ce point.

La zone A définit un sous-secteur As destiné au stockage de déchets verts et un sous-secteur Ar destiné au stockage et à la gestion des déchets inertes, sous certaines conditions de mise en œuvre et de remise en état au profit de l'activité agricole (page 217 du rapport de présentation).

Identifiés en tant que stockage, il conviendra de préciser pour ces deux zones (secteurs As et Ar) s'il s'agit d'installations temporaires ou si elles nécessitent une autorisation ICPE avec remise en état obligatoire. En ce qui concerne la zone As, compte tenu de sa proximité avec une zone marécageuse, toutes les mesures devront être prises afin de ne pas perturber le bon fonctionnement de la zone humide.

Le rapport de présentation (page 217) identifie un seul STECAL en zone A, destiné à la gestion d'une activité artisanale existante au lieudit « Sur les Genevières ».

Espaces naturels et forestiers

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 du code de l'urbanisme.

Une trame végétale (haies et vergers) est identifiée au titre de l'article L151-3 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 dont l'une est destinée à protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

Les zones humides sont identifiées au sein de la zone naturelle.

Emplacements réservés

Le PLU délimite 23 emplacements réservés pour des projets d'équipement public, d'élargissement et de sécurisation de voies ainsi que pour des projets d'aménagement d'aires naturelles de stationnement, de collecte des déchets ménagers et d'amélioration de la défense incendie.

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 2013-2018) affiche l'objectif pour Menthonnex-en-Bornes d'une production de 13 logements.

Le périmètre de mixité sociale a été identifié à l'ensemble des secteurs UHc et UHh, ainsi qu'à l'ensemble de la zone AUH 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 le biais des trois orientations d'aménagement et de programmation, le PLU permet la réalisation de 13 logements locatifs sociaux. Il est prévu :

- pour le secteur AUHc-oap1, que toute opération d'habitat doit affecter un minimum de 25 % de ses logements à des logements locatifs socialement aidés (locatif socialement aidé et/ou en accession aidée à la propriété) ;
- pour les secteurs AUHh-oap2 et AUHh-oap3, que toute opération d'habitat de 6 logements et plus doit affecter un minimum de 20 % de ses logements à des catégories socialement aidées (locatif socialement aidé et/ou en accession aidée à la propriété).

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.

Conclusion

Au vu de l'analyse qui précède, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté de la commune de Menthonnex-en-Bornes en relevant la volonté de la commune, depuis de nombreuses années, pour aménager un coeur de village 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 :

- apporter des précisions sur les secteurs As et Ar et compléter le document graphique en identifiant les bâtiments agricoles;
- revoir la règle de majoration des droits à construire uniquement pour les logements locatifs sociaux.

Enfin, l'attention de la commune est attirée sur l'urbanisation résiduelle permise dans les hameaux qui nécessite une forte vigilance sur les dispositifs d'assainissement non collectif dans un contexte où la carte d'aptitude des sols indique des terrains moyennement perméables et des ruisseaux déjà saturés qui ne permettent pas d'accepter de nouveaux effluents traités ; par conséquent, des refus de permis de construire devront être proposés, en l'absence de solution technique.

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



Francis CHARPENTIER

Annexe comportant des réflexions et demandes sur certaines pièces du dossier

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 ;
- et prendre en compte la présence d'éventuelles canalisations de transport sur la commune et respecter les règles de sécurité associées.

Les différentes pièces constitutives du dossier

Rapport de présentation

Le rapport de présentation indique un enjeu important dans la « réalisation d'un PPRn » sur la commune de Menthonnex-en-Bornes (page 87 du rapport). La prise en compte des risques naturels dans l'aménagement est un enjeu au regard des PLU mais l'élaboration d'un PPRn à l'échelle de la commune n'est pas, en revanche un enjeu fort, compte-tenu des risques limités des zones exposées. Ainsi, la référence à un PPR mérite d'être retirée.

Par ailleurs, il est noté une erreur dans la dénomination de la ZNIEFF de type I (page 13 du rapport de présentation), nommé « Friche à molinie sur argile de la Verchère ». Il conviendra de la renommer « Ensemble des zones humides du plateau des Bornes ».

Règlement écrit

Afin de ne pas contraindre inutilement les opérations de rénovation thermique, le règlement écrit peut stipuler que les règles de distances d'implantation par rapport aux emprises publiques aux voies et aux limites séparatives et les règles de limites de hauteur ne sont pas applicables pour les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes. Cette remarque est également valable pour les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Le règlement des zones A et N autorise la construction des locaux techniques des administrations publiques. Cette réglementation laisserait la possibilité de modifier l'état ou l'aspect des milieux et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques. Cette formulation doit être revue et être plus contraignante et en cohérence avec les destinations de ces secteurs en précisant que ces constructions doivent être justifiées et qu'elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages .

Règlement graphique

Le règlement graphique n°3.2b fait paraître des espaces boisés classés (EBC) dans le secteur de passage des ouvrages du réseau public de transport d'électricité. Les servitudes I4 ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé. Il est demandé de retirer le zonage EBC dans le secteur de passage du réseau public de transport d'électricité.

Les bâtiments agricoles de taille importante sont nombreux sur la commune de Menthonnex-en-Bornes et mériteraient d'être repérés sur le règlement graphique.

Les périmètres de protection de captage font l'objet de DUP interdisant strictement les constructions ou autorisant les constructions sous réserve. Les zones concernées doivent être tramées dans le règlement graphique (en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme), avec rappel des prescriptions de l'arrêté de DUP. Il est donc demandé de tramer spécifiquement toutes les parcelles situées dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages de « Creux de Trosset », de « Tracafond » et de « la Mouille aux Prés ».

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).

