



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Anney, le 18 AOUT 2017

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 JONZIER-EPAGNY

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

*Le responsable du pôle de compétence
Le directeur départemental des territoires*
La directrice adjointe,
chargée de l'intérim
du directeur départemental des territoires,


Isabelle NUTI

La commune de Jonzier-Epagny dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 18 janvier 2005.

D'une superficie de 7,16 km², la commune de Jonzier-Epagny fait partie de la communauté de communes du Genevois (CCG) où un schéma de cohérence territoriale (SCoT) du même nom est applicable depuis 2013. Le SCoT identifie la commune de Jonzier-Epagny comme « villages et hameaux ». Il admet, à l'horizon 2024, une consommation foncière maximale de 3 ha pour le développement résidentiel.

Ce territoire est couvert par un programme local de l'habitat sur la période 2013-2019. La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Jonzier-Epagny compte 745 habitants (source INSEE 2014), en augmentation de près de 43 % depuis 1999, bien supérieure à la moyenne départementale (+ 21,8 %), soit un taux de croissance annuel moyen de 2,6 % légèrement supérieur à celui de la Haute-Savoie (1,4 %).

Par délibération du 25 mai 2017, la commune a arrêté son plan local d'urbanisme. Reçu en préfecture le 1^{er} juin 2017, le projet de PLU 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.

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. L'avis de la CDPENAF, réunie le 10 juillet 2017, donne lieu à un procès-verbal indépendant du présent avis.

Les enjeux de l'État, présentés en mairie le 9 février 2016, concernent l'habitat, l'aménagement, l'agriculture et les milieux naturels.

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

Consommation de l'espace agricole, naturel et forestier

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU vise, comme objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace, à réduire de 40 % la consommation foncière liée au logement, par rapport au bilan des consommations moyennes annuelles depuis 2007 (rapport de présentation (RP) p.93).

Fondé sur une croissance démographique de l'ordre de 2 % par an, le projet de PLU est dimensionné pour accueillir 180 habitants supplémentaires à l'horizon 2023 et permettre la construction d'environ 104 logements (RP p. 93).

Au vu de ces hypothèses, l'analyse révèle une incohérence du document. En effet, avec la taille des ménages de 2,15 retenue par la commune, pour tenir compte du desserrement des ménages (ce taux est aujourd'hui de 2,3), le besoin en logements s'élève à 83 logements. Or, à ces 83 logements, 18 logements supplémentaires sont prévus pour tenir compte du desserrement des ménages, ce qui revient à l'intégrer deux fois. De plus, l'analyse conduite par la commune pour justifier les besoins en extension, ne prend pas en compte les 20 à 25 logements estimés en potentiel mobilisable (RP p.69), ni les logements construits (ou permis accordés) depuis la date d'approbation du SCoT (2014). Ces données doivent être intégrées aux calculs et venir en déduction de l'estimation des besoins en logements.

De plus, au vu des éléments figurant en page 60 et suivantes du RP, il apparaît que 0,8 ha¹ a d'ores et déjà été consommé depuis 2014. Cette surface consommée doit être déduite des 3 ha admis par le SCoT. L'extension de l'enveloppe urbaine prévue par le PLU (3,46 hectares dont 2,7 ha au chef-lieu et 0,76 ha à Vigny) apparaît donc excessive et doit donc être réduite d'au moins un hectare.

1) 5,4 ha (2007-2016) – 4,6 ha (2007-2013) = 0,8 ha (2014-2016 soit depuis l'approbation du SCoT).

En conclusion, la délimitation des zones urbaines doit être ajustée aux besoins réels, de l'ordre d'une soixantaine de logements¹, à accueillir de manière préférentielle au cœur du chef-lieu, puis à Vigny, où une intensification de l'urbanisation doit être prévue dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Les zones 1 AUB de « Pré de Noverly » et « Au Long Perrier », qui totalisent ensemble 1,17 ha, doivent être : supprimée pour la première, avec une vocation agricole maintenue d'ici l'échéance annoncée du PLU, et réduite pour la seconde, en classant en zone agricole la partie située au nord de la haie.

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

Évaluation environnementale

Par décision motivée du 16 février 2016, l'Autorité Environnementale a considéré que la procédure de révision du PLU de Jonzier-Epagny n'était pas soumise à évaluation environnementale.

En dépit d'un état initial de l'environnement correctement mené dans le cadre réglementaire du diagnostic, le règlement écrit ne fait pas de distinction entre les différentes zones naturelles identifiées au plan de zonage, malgré la richesse et l'intérêt de l'environnement soulignés dans le rapport de présentation et le PADD.

En ce qui concerne les zones humides, comme les vergers ou les espaces boisés, si leur prise en compte est bien réalisée dans le règlement graphique, elles ne bénéficient d'aucune protection particulière à l'exception de la protection au titre des espaces boisés classés. Ces différents espaces sensibles, identifiés dans le RP, justifient leur délimitation au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et la mise en place de protections particulières au moyen de règles associées en conséquence.

De plus, s'il est bien précisé dans le RP p 108, que les constructions et les affouillements, exhaussements sont interdits en zone naturelle, le règlement n'est pas écrit en cohérence puisqu'il les autorise sous conditions. Par ailleurs, les installations, occupations des sols nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif admises dans toutes les zones N interrogent (article N2). En l'état, les sous-secteurs délimités dans la zone naturelle constituent donc un simple affichage.

En conclusion, soit le règlement de la zone naturelle sera revu, en prévoyant notamment des dispositions spécifiques pour chacun des sous-secteurs, soit ces sous-secteurs devront être supprimés, car inutiles.

Enfin, on peut s'interroger sur la pertinence du classement des vergers en zone naturelle Nv. Par définition, un *verger* est un espace de terrain dévolu à la culture d'arbres fruitiers, donc justifiant potentiellement un classement en zone agricole. Le rapport de présentation n'apporte pas de justification sur ce classement. De plus, il est surprenant de constater que les espaces de vergers délimités au plan de zonage ne correspondent pas aux vergers déclarés par les exploitations au titre de la politique agricole commune.

Espaces agricoles

D'une manière générale, les dispositions adoptées dans les zones A et Ap, visant à admettre les installations, occupations des sols nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mais également les dépôts de matériaux inertes liés aux travaux d'intérêt public de la commune, interrogent. Au vu de la valeur agronomique des terres (zone A) ou de la sensibilité paysagère (zone Ap), il apparaît plus opportun d'identifier des secteurs plus restreints, où ce type d'occupation des sols pourrait être admis.

En ce qui concerne la gestion de l'habitat existant, admise dans la zone agricole, le règlement autorise les annexes implantées jusqu'à 15 m de l'habitation principale et l'extension des constructions, dans la

1) $108 \text{ habitants} / \text{par } 2,15 \cong 85 \text{ logements} - 25 \text{ mobilisables} = 60 \text{ logements} / 25 \text{ logts par ha} = 2,4 \text{ ha}$

limite de 30 % de la surface plancher existante. Afin de limiter l'urbanisation et le mitage dans la zone A, ces maximums devront être ramenés à 10 m et 20 %.

Parmi les trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimités au sein de la zone agricole du PLU, seuls deux ont reçu l'avis favorable préalable de la CDPENAF : celui des « Barraques », en prolongement de l'urbanisation de la commune de Minzier (Ac) et celui situé au sud du chef-lieu (Al).

Le STECAL du Mont-Sion, qui a reçu un avis défavorable de la CDPENAF, doit être supprimé.

Les constructions admises dans le STECAL Ac interpellent, en tant qu'elles comprennent les exploitations agricoles autorisées dans la zone A.

Quant au STECAL Al, considérant que la vocation agricole a manifestement disparu, un classement en zone naturelle semblerait plus adapté. De plus, dès lors qu'aucun projet de développement n'est envisagé sur ce secteur, la délimitation pourrait être réduite au plus proche des constructions existantes (vestiaires et aire de stationnement).

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

Le PLU est dimensionné pour permettre la réalisation d'une centaine de logements en 7 ans. Cela implique, au regard des objectifs de mixité sociale du SCoT¹, la réalisation à l'échéance du PLU de 10 logements locatifs sociaux (LLS) et 5 logements en accession sociale.

Si la volonté de compléter l'offre locative et en accession est affichée au PADD (orientation « habitat »), la traduction réglementaire de cet objectif apparaît insuffisante. En effet, seule l'orientation d'aménagement et de programmation du centre-bourg prévoit la réalisation de logement locatif social (20 %, soit environ 8 logements), sans toutefois que le règlement n'intègre d'outil en faveur de la mixité sociale.

Il est donc nécessaire que des dispositions réglementaires soient adoptées dans le PLU pour améliorer la compatibilité avec l'objectif de mixité sociale du PLH et du SCoT. Dans cette perspective, il est préconisé de :

- délimiter des périmètres de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme notamment, dans l'OAP du centre-bourg, en raison de sa localisation stratégique au cœur des équipements publics et de sa surface conséquente, et dans celle de Vigny, en raison de sa surface et de la densification attendue (cf. Chapitre « Consommation de l'espace » ci-avant) ;
- augmenter la part de mixité sociale dans l'OAP du centre-bourg, avec au moins 20 % de la surface de plancher créée dédiée aux LLS et le reste à l'accession sociale ;
- inscrire, dans au moins une autre OAP, une part de LLS de 20 %.

Servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°DREAL-UID2S74-2017-10 du 7 juillet 2017 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte de la maîtrise des risques autour de la canalisation de transport d'hydrocarbures.

Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique actualisés sont joints en annexe au présent avis. Ils devront être versés lors de l'approbation prochaine du PLU.

1 - Le SCoT du Genevois prévoit 10 % de la production nouvelle en LLS et 5 % en accession sociale.

Prise en compte des ressources naturelles et des risques technologiques

Les périmètres de protection éloignée du forage de « Proméry » englobent des espaces urbanisés dans lesquels les dispositions de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) du 3/11/2000 doivent être respectées. Si cette mention figure au RP p. 32, le plan de zonage ne traduit pas cette contrainte. D'une manière générale les périmètres de préservation des ressources naturelles présentes sur la commune doivent être délimités au document graphique du règlement, en application de l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme, et associés à des règles écrites respectant les termes des arrêtés préfectoraux de DUP concernés¹.

Les risques liés à la présence, sur le territoire de la commune, de la canalisation de transport d'hydrocarbures (cf. Chapitre « Servitudes d'utilité publique » ci-après) impliquent que les secteurs concernés soient délimités sur le document graphique du règlement, en application des dispositions de l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme, et que les règles des zones traversées A et Ap soient rédigées en conséquence. A noter, l'absence de mention de ce type de risque dans le PADD.

Conclusion

Au vu de l'analyse qui précède, j'émetts un avis favorable au projet de PLU arrêté de la commune de Jonzier-Epagny.

Toutefois, la commune doit faire évoluer ce projet de PLU avant de l'approuver pour tenir compte de l'ensemble des observations contenues dans le présent avis, en particulier en améliorant la mixité sociale et la modération de la consommation de l'espace.

¹ Forage de Proméry 03.11.2000, captage de Grand Nant 27.07.1998, source du Mont 29.10.1986

Annexe comportant des réflexions et suggestions sur certaines pièces du dossier

Le droit de préemption urbain (DPU)

La commune devra, le cas échéant, délibérer sur l'institution ou 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.

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, prendre en compte la présence de canalisation d'hydrocarbures traversant la commune et respecter les règles de sécurité associées, adapter le dimensionnement de la défense extérieure contre les incendies au projet de développement du PLU 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 utilement indiquer le cadre réglementaire dans lequel le PLU est élaboré, et ce en référence à l'article 12 du 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 que : « 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 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, [...] a été engagée avant le 1er janvier 2016 ».

L'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés a bien été réalisé ; néanmoins le rapport de présentation (p.79 et suivantes) mériterait d'être complété au regard des dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, à savoir : inventaire des capacités de stationnement de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Compte tenu de la servitude prenant en compte la maîtrise des risques autour de la canalisation de transport d'hydrocarbures instituée postérieurement à l'arrêt du projet de PLU, et des observations formulées ci-avant (cf. Chapitre « Prise en compte des risques technologiques »), le rapport de présentation doit être complété en conséquence.

Règlement écrit

La référence à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme n'est plus d'actualité pour tout ce qui concerne les espaces boisés classés (à actualiser également dans les différentes pièces réglementaires y faisant référence).

Aux articles 6 et 7 de la zone naturelle, l'absence de réglementation ne saurait être admise dans la mesure où le code de l'urbanisme stipule, en son article R.123.9 avant-dernier alinéa, le caractère obligatoire de ces articles. Cette obligation s'applique à toute construction, qu'elle soit publique ou non ; les constructions liées à l'exploitation de la forêt tel que prévu par le règlement du PLU de Jonzier-Epagny sont donc concernées.

Le règlement prévoit, en zone urbaine, des règles spécifiques en matière d'implantation (articles 6 et 7) qui facilitent la réhabilitation thermique du parc existant. De telles dispositions doivent être ajoutées concernant la hauteur maximale admise.

En matière de stationnement, exiger 50 % de places non couvertes, pour les opérations de 4 logements et plus, est une exigence susceptible de renchérir le coût de production des logements qu'il convient au contraire de réduire.

En ce qui concerne la rédaction de l'article A4 « réseau de distribution d'eau potable », il est proposé une rédaction du type : « Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif ».

Le coefficient d'occupation du sol a été supprimé par la loi Alur du 24/03/2014 ; aussi, considérant le premier alinéa de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, par lequel « le règlement peut comprendre tout ou partie des règles » énumérées, il conviendrait de supprimer l'article 14. De même, les articles 15 et 16, non réglementés, pourraient également être supprimés.

Règlement graphique

Les références aux articles du code de l'urbanisme citées dans la légende doivent être revues (art. L.130-1 obsolète, doublon de l'article L.151-19 en place et lieu du L.151-23).

L'absence de zone naturelle N générique interroge.

Aucun bâtiment ne semble avoir été identifié au titre du changement de destination, et le rapport de présentation n'en fait pas mention.

PLU (version dématérialisée)

La version dématérialisée du PLU transmise au stade de l'arrêt n'est pas conforme au standard CNIG. Il conviendra de s'assurer du respect de ce standard au stade de l'approbation.

En ce qui concerne les pièces écrites, à transmettre au format .pdf, il s'agit essentiellement de règles de nommage où le code INSEE de la commune est suivi du nom de la pièce. L'arborescence doit respecter une numérotation particulière, aucune accentuation ne doit figurer dans les noms et chaque pièce réglementaire ne doit faire l'objet que d'un seul fichier, etc. Quant aux données géographiques, permettant la création du plan de zonage, elles devront intégrer les évolutions qui surviendront entre l'arrêt et l'approbation.

A 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 portail national de l'urbanisme (www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) au moyen des codes d'accès et du compte utilisateur communiqués.