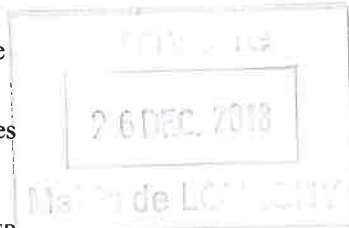


PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale  
des territoires  
Service aménagement, risques  
Cellule planification

Affaire suivie par Nicolas MEUNIER  
tél. : 04 50 33 77 29  
nicolas.meunier@haute-savoie.gouv.fr



Annecy, le

**21 DEC. 2018**

Le préfet de la Haute-Savoie  
à

**Monsieur le maire de Lovagny**

**objet :** Plan local d'urbanisme de la commune de Lovagny - Avis des services de l'État  
**PJ :** Avis des services de l'État sur le projet arrêté

Par délibération du 19 septembre 2018, le conseil municipal de la commune de Lovagny a arrêté son plan local d'urbanisme. Le dossier a été reçu en préfecture le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

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

Vous voudrez bien m'informer de la suite que vous entendez réserver aux observations contenues dans cet avis et prévoir, après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU, une réunion des personnes publiques associées.

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

Pour le préfet et par délégation,  
le directeur départemental des territoires  
de Haute-Savoie

Francis CHARPENTIER

**Copies à : Préfecture – BAFU**



*Liberté • Égalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

## PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Annecy, le **21 DEC. 2018**

### **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 Lovagny**

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

D'une superficie de 5,5 km<sup>2</sup>, la commune de Lovagny a vu sa population passer, entre 1999 et 2015, de 718 habitants à 1248 habitants, soit une augmentation de 3,52 % par an.

La commune de Lovagny a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) le 25 mai 2016. Par délibération du 19 septembre 2018, le projet de PLU a été arrêté. Il a été reçu en préfecture le 1<sup>er</sup> octobre 2018 pour avis des services de l'État.

La commune est incluse dans le périmètre du SCoT du bassin annécien, approuvé le 26 février 2014. Lovagny est identifiée comme une commune de rang D. Le SCoT lui fixe comme objectif la production de 122 logements à l'horizon 2034, sur une surface maximale d'extension de 6,6 ha (incluant les besoins en habitat, voirie et équipements).

Lovagny appartient à la communauté de communes Fier et Ussets qui a approuvé un programme local de l'habitat le 18 septembre 2012.

### **Le parti d'aménagement**

Le PLU prévoit (page 84 du RP) l'accueil de 205 habitants supplémentaires à l'échéance du document, soit 1,5 % par an. Cette hypothèse permet de restreindre l'augmentation de la population par rapport à l'évolution démographique constatée sur la période 1999-2015 (+ 3,5 % par an).

Compte tenu de l'augmentation prévue de la population, de la taille des ménages (2,6 personnes) et du phénomène de renouvellement du parc immobilier, le projet communal prévoit une production de 90 nouveaux logements (page 85 du RP).

Le besoin foncier pour réaliser ces nouveaux logements est situé en totalité dans l'enveloppe urbaine à hauteur d'un peu moins de 5 ha (page 20 du RP). Il convient de noter que pendant la décennie précédente, 5,4 ha ont été artificialisés, dont 2,3 ha pour un practice de golf.

Le parti d'aménagement exposé dans le projet d'aménagement et de développements durables (PADD) consiste à organiser prioritairement le développement urbain dans le centre bourg et dans les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine, de développer de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace. Ce projet est traduit, dans sa grande majorité, au travers de 7 OAP sectorielles, pour une densité moyenne de 33 logements à l'hectare.

Par ailleurs, un secteur 2AUX à vocation d'activité artisanale, de 1,4 ha, a été inscrit. Cette zone est en très grande majorité artificialisée. Le RP (page 118) précise qu'elle est une reconduction de la zone affichée dans le PLU opposable.

Le dimensionnement du PLU est de 1,4 ha pour l'habitat et de 0,8 ha pour les activités économiques. Le potentiel de logements, de l'ordre de 150 à 160 dont 68 logements autorisés depuis 2014, se concentre à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ainsi, le PLU apparaît compatible avec les orientations du SCoT qui prévoit de développer l'urbanisation au sein des polarités existantes et de réduire fortement la consommation des espaces agricoles.

Le PLU arrêté affiche un emplacement réservé destiné à la réalisation d'une déviation d'une superficie de 4,27 ha. Ce projet de déviation est justifié dans le rapport de présentation (p.86) pour « limiter le trafic de transit en cœur de village, renforcer la sécurité et la qualité de vie, optimiser le maillage des voiries, améliorer la desserte de la carrière et la future zone d'activités ». A ce stade, le présent avis prend acte de l'inscription de cet ER à titre conservatoire, néanmoins, en rappelant qu'il ne vaut pas accord sur un projet qui devra être interrogé dans sa globalité.

### Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU arrêté a inscrit sept OAP, situés au chef-lieu, pour la réalisation de 90 à 100 logements dont 17 logements locatifs sociaux. Ces secteurs sont, essentiellement, identifiés dans des espaces interstitiels du centre bourg.

L'ensemble de ces OAP sont accompagnées de prescriptions environnementales (coefficient de biotope, places de stationnements perméables, récupération et stockage des eaux de toiture,...), favorisent la recherche de liaisons inter quartiers et imposent généralement la réalisation d'espaces collectifs.

Le dossier prévoit une OAP thématique destinée aux « déplacements mode doux ». Au travers de cette OAP, il est prévu la création de cheminements doux, néanmoins, ces derniers ne sont pas traduits sur le plan de zonage qui pourraient mériter des emplacements réservés.

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

#### Évaluation environnementale

Dans le cadre de l'évaluation environnementale au cas par cas, l'autorité environnementale a estimé, dans sa décision du 8 décembre 2017, que le projet de PLU n'est pas soumis à l'évaluation. La commune devra néanmoins prendre en compte les observations qui suivent.

#### Espaces d'intérêt écologique

L'état initial de l'environnement est bien réalisé. Les zones d'inventaires ont été reprises.

Une partie de la ZNIEFF de type I « Montagne d'age », classée en zones Net Ap, a été identifiée, sur le plan de zonage, avec la trame « corridors écologiques ». Afin d'avoir une cohérence d'ensemble, il conviendrait de compléter le plan de zonage en intégrant la totalité de la ZNIEFF sous cette trame spécifique. Par ailleurs, la Montagne d'Age est recensée comme un réservoir de biodiversité à préserver, ce qui vient confirmer le classement de ce secteur avec une trame spécifique "corridor écologique".

Il convient de saluer l'identification des pelouses sèches auxquelles sont associées des règles de protection dans le plan de zonage.

#### Espaces agricoles, naturels et forestiers

La surface agricole utile (SAU) déclarée en 2016 dans le registre parcellaire graphique (RPG) s'élève à 186 ha, soit 34,21 % de la surface communale.

Cette surface est composée de prairies (75 %) et de céréales (25 %).

Le projet de PLU de Lovagny impacterait environ 4,5 ha de surfaces agricoles situés au sein de l'enveloppe urbaine.

Au sein de la zone agricole, le règlement définit un sous-secteur Ap (149,6 ha), correspondant aux secteurs agricoles stratégiques identifiés par le SCoT.

Le règlement définit une zone naturelle N et trois sous-secteurs :

- Nzh (17,2 ha) : qui délimite les zones humides,
- Ng (1,7 ha) : correspondant au practice de golf,
- Nt : secteur identifié en deux STECAL correspondant aux constructions existantes destinées à la valorisation touristique es gorges du Fier.

Le règlement des zones 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 ces constructions ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages .

Hormis cette observation, le règlement des zones A et N n'appelle pas d'autres remarques.

Le PLU délimite deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), situé en zone naturelle, au niveau des gorges du Fier.

Ils ont pour objectif de permettre l'amélioration des conditions d'accueil du public (sans hébergement). Le règlement associé à ces STECAL permet l'extension des constructions existantes à hauteur de 30 % de la surface de plancher existante et permet la réalisation d'une annexe par tènement foncier dans la limite de 30 m<sup>2</sup> maximum. Le règlement n'appelle pas d'observation.

Le tableau récapitulatif des surfaces (page 116 du RP) ne reprend ces secteurs et ne leur attribue pas de surface. Ce tableau devra être complété.



Par ailleurs, le STECAL, identifié sur la parcelle 526, est situé en zone d'aléa fort de glissement de terrain et d'aléa faible de débordement torrentiel (G3T1). Le projet doit être précisé car au regard de ces aléas et en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, seuls les travaux destinés à une mise aux normes (accessibilité, amélioration thermique...) des constructions existantes peuvent être admis. Toute extension visant à une augmentation de la capacité d'accueil constituerait une augmentation des enjeux exposés et ne devra pas être admise. Compte tenu de ces observations, ce STECAL devra être supprimé.

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

L'objectif de la commune inscrit dans le PLH sur la période 2012-2018 s'élève à 15 logements locatifs sociaux (LLS), selon la répartition suivante : 3 PLAI, 11 PLUS et 1 PLS. Seuls 5 LLS ont été agréés depuis l'approbation du PLH.

Etant donné que la PLH est prévu sur 6 ans et que le PLU est programmé à 10 ans, le document devrait prévoir la réalisation de 25 LLS.

Le PLU arrêté envisage la réalisation de 17 logements sociaux au sein des OAP, cet effort pourrait être accentué pour mieux anticiper les besoins futurs. A ce titre, l'OAP 5, située essentiellement sur du foncier communal, pourrait être porter à 40 % de LLS

Compte tenu de la taille de certaines parcelles non bâties constructibles, il paraît opportun d'imposer sur tout le secteur U et Uy, une proposition de 20 % de LLS pour tout programme de plus 10 logements et plus ou plus de 700m<sup>2</sup> de surface de plancher, en précisant qu'est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins 1 logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période 5 ans.

### **Prise en compte des risques naturels prévisibles**

La commune de Lovagny est couverte par un plan de prévention des risques miniers approuvé le 30 janvier 2011. La commune dispose d'une carte des aléas au 1/10 000ème notifiée par le préfet le 20 mai 2011.

Une trame des secteurs à risque fort et à risque faible a été inscrite sur le plan de zonage, néanmoins, au regard du zonage réglementaire du PPRm, il apparaît que la zone B (prescription faible) du secteur des Rioudes, zone 2AUx destinée à l'accueil d'activités artisanales, n'a pas été reportée. Si la volonté de la commune est d'inscrire l'ensemble des zones réglementées par le PPRm dans son PLU, il convient de le faire de façon exhaustive.

le règlement de la zone N indique (p33) que "En raison des risques d'inondation, toute édification, aménagement ou extension d'une construction à destination d'habitation ou d'hébergement est interdite sous une cote inférieure ou égale à 391 NGF". Cette prescription ne trouve pas d'explication ni de justification dans le rapport de présentation du PLU. Le dossier devra être complété.

### **Conclusion**

Au vu de l'analyse qui précède, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté de Lovagny, sous réserve de renforcer les dispositions en faveur de la mixité sociale, de préciser le règlement de la zone N, d'apporter des précisions sur la prise en compte des risques, notamment en supprimant le STECAL situé sur la parcelle 526.

Enfin, le présent avis prend acte de l'inscription de l'ER, destiné à la réalisation d'une déviation, qui constitue une mesure conservatoire et ne vaut pas validation du projet qui devra être examiné dans le cadre d'une réflexion large pour en déterminer tous les effets en matière de déplacements et d'aménagement,

*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 m<sup>3</sup> 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**

### **Règlement écrit**

Les articles 2.5 des zones 2AUX, 2.3 des zones A et 2.3 des zones, concernant la hauteur des constructions, devront préciser que *« la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble et sous-secteurs compris. »*

### **Règlement graphique**

Les couleurs des zones 2AUX et Ng ne sont pas identiques à la fois sur le plan de zonage et dans le cartouche.

Par ailleurs, la zone Nt identifiée sur le plan de zonage n'est pas reprise dans le cartouche.

Il conviendra donc de modifier et de compléter le document graphique.

### **Annexes**

Le projet de PLU prend bien en compte l'arrêté préfectoral du 4 mars 2015 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Néanmoins, sa représentation graphique devra être jointe au dossier.

### **PLU (version dématérialisée)**

A l'approbation du PLU, la commune sera tenue, d'une part, de remettre à l'État l'intégralité du PLU au format CNIG, 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 25/03/2017.