



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service aménagement, risques
Pôle aménagement

Affaire suivie par Jacques Delfosse

Tél. : 04.50.33.79.42
Mél. : jacques.delfosse@haute-savoie.gouv.fr

Annecy, le 20/12/2024

Le préfet de la Haute-Savoie

à

Monsieur le Président
de la communauté de communes
des Sources du Lac d'Annecy

Objet : Modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes des Sources du Lac

Un premier projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la communauté de communes des Sources du Lac (CCSLA) a été notifié et réceptionné en préfecture le 24 juin 2023. Les services de l'Etat ont émis un avis en date du 15 mars 2024 avec plusieurs réserves et observations. Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 mars 2024 au 15 avril 2024, le commissaire enquêteur a rendu un avis défavorable en date du 15 mai 2024.

Par décision du 20 novembre 2024, le Président de la CCSLA a arrêté un projet amendé et corrigé de la modification n°2. Ce nouveau projet de modification n°2 a été notifié et réceptionné en préfecture le 26 novembre 2024, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

= x = x = x = x = x =

Le présent projet de modification n°2 a fait l'objet de plusieurs échanges avec les services de l'Etat. La collectivité a organisé une réunion de présentation de ce projet avec les Personnes Publiques Associées le 18 septembre 2024 à la suite de laquelle les services de l'Etat, s'appuyant sur l'avis du 15 mars 2024, ont transmis l'ensemble des observations qui pouvaient être formulées sur le projet de modification n°2 présenté.

Le présent avis sur le projet de modification n°2 notifié et réceptionné en préfecture le 26 novembre 2024 reprend et complète, après analyse du dossier transmis, les remarques transmises à la collectivité qui n'ont pas été, ou partiellement, prises en compte.

Il appelle ainsi différentes observations, recommandations voire réserves des services de l'État qui sont détaillées dans les parties suivantes.

= x = x = x = x = x =

1- Evolution de la Zone d'Activités Économiques de Val de Chaise :

La Zone d'Activités Économique (ZAE) de Val de Chaise (ex. Marlens, désignée sous les secteurs Thermesay, La Pralaz et les Claires) fait l'objet de plusieurs évolutions : la suppression d'un PAPAG (motif #1), des ajustements des règlements écrit et graphique ainsi que de l'OAP dédiée (motif #3).

Comme exprimé dans l'avis du 15 mars 2024, la modification n°2 venant diminuer les espaces urbanisables par rapport au PLUi existant afin de préserver des secteurs présentant un enjeu environnemental ou agricole important, je ne peux être que favorable au principe de cette évolution.

Pour autant, les conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs en extensions posent difficultés, d'autant que des incohérences internes et des inexactitudes sont présentes.

D'une part, le calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP introduit par cette modification n°2 amendée flèche l'intégralité de la ZAE à moyen terme (3-6 ans).

D'autre part, le rapport de présentation (p.39) indique que « le phasage d'aménagement de la zone est précisé dans l'ordre suivant :

- phase 1 : densification de la zone UX existante
- phase 2 : aménagement du secteur sud (1AUX et 1AUXi)
- phase 3 : aménagement de la zone 2AU sous conditions de réalisation des phases 1 et 2. »

Or l'OAP distingue deux phases d'aménagement : « Le secteur 3, délimité par des pointillés dans le périmètre de l'OAP et correspondant à la zone 2AU, sera réalisé après l'urbanisation du secteur 1, correspondant ici à la zone UX, et du secteur 2 correspondant aux zones 1AUX(a)ⁱ* et 1AUX(a). Sur le plan réglementaire, il sera envisagé une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dès lors que 80 % des zones 1AUX(a)ⁱ* et 1AUX(a) seront occupées. »

Cette dernière disposition n'est pas reprise dans le règlement.

Concernant la zone 2AUX, comme indiqué lors des différents échanges portant sur l'évolution de cette ZAE, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut être envisagée que dans le long terme afin de répondre aux éventuels besoins du territoire à l'horizon 2035-2040. Dès lors, il est demandé d'intégrer un phasage temporel complémentaire pour ce secteur (après 2031) et de mettre en cohérence le règlement écrit avec l'OAP.

Concernant les zones 1AUX(a) et 1AUX(a)ⁱ*, il convient de mettre en cohérence les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs telles que présenté dans le rapport de présentation. Par ailleurs, il serait opportun de prévoir un phasage interne à ces deux secteurs, à l'instar des dispositions applicables au secteur 1AUXi*.

En outre, plusieurs remarques, émises dans l'avis du 15 mars 2024 demeurent :

- considérant la nécessaire intensification de l'usage du sol, il apparaît nécessaire de prévoir la mutualisation des espaces de stationnement au sein de l'OAP ;
- pour les deux zones 1Aux(a) et Ux(a), il est demandé d'interdire la sous-destination bureau sans condition et de remplacer dans les occupations et utilisations du sol interdites la désignation « activités commerciales et activités de services » par « commerces et activités de service » telle que prévue par le découpage réglementaire.
- du point de vue de la qualité des constructions, le règlement mériterait d'être renforcé afin de prévoir par exemple une palette limitative de couleurs et d'aspects des matériaux.

2 - Volet H (Habitat) du PLUi H

• Cohérence interne du document

Plusieurs erreurs matérielles et incohérences internes du document ont été corrigées par rapport à la version examinée en mars. Quelques imprécisions ou inexactitudes persistent telles que dans l'OAP n° A8 Doussard centre Les Guinettes : 35 % de LLS en en-tête et 40 % de logements aidés dans le texte descriptif de l'OAP.

• Articulation entre les procédures

Le bilan du volet habitat du PLUIH a été transmis à la DDT en juillet 2024. Le rapport de bilan qui nous a été transmis dresse plusieurs constats, parmi lesquels :

- un faible taux d'atteinte des objectifs de production, à la fois sur le volume global de logements (46 %) et sur les logements sociaux (37%) ;

- une production de logement sociaux réalisée à 100 % en VEFA, et dont la répartition par types de produits (PLAI, PLUS, PLS) ne correspond pas aux objectifs ;
- une proportion de 19 % de logements sociaux agréés sur les logements autorisés, bien inférieure à l'objectif de 30 %.
- un taux de construction nettement inférieur à la moyenne départementale (3,6 logements/1000 habitants contre 10,8 sur la Haute-Savoie) malgré un marché qui s'est tendu au cours des dernières années (hausse des prix plus rapide que la moyenne départementale, augmentation de la tension sur le logement social) ;
- un faible avancement dans la mise en œuvre des OAP (7 OAP sur 30 réalisées ou en cours de réalisation), dû en partie au volume de logements programmés trop faible pour intéresser des opérateurs ;
- une stagnation démographique alors que le PLUIH prévoyait la production de plus de 120 logements par an pour l'accueil de populations nouvelles.

Certains de ces constats entrent en contradiction avec les éléments du rapport de présentation de la modification n°2 du PLUIH.

De plus, les modifications proposées ne prennent pas en compte certains enseignements du bilan du volet habitat et certaines des remarques émises en mars sont toujours valables pour le nouveau document :

- les OAP de petite taille sans perspective de réalisation à moyen terme sont maintenues ;
- aucune disposition n'est prise pour réorienter la production de logements sociaux selon les typologies de financement préconisées (à travers une réécriture des SMS ou par l'inscription d'emplacements réservés pour du logement, pourtant préconisée par le volet habitat) ;

La part des logements sociaux créés au sein des OAP s'établit entre 23 % et 27 % en fonction des hypothèses (basse ou haute) retenues. Les OAP ne permettent donc pas globalement de favoriser la production de logements sociaux au-delà de ce qu'imposent les servitudes. **Ces ratios et le niveau des SMS (25 % hors cas particulier de Doussard à 30 %) ne permettront pas d'atteindre l'objectif global de 30 % de logements sociaux maintenu. Cet objectif global est légèrement en-deçà des projections réalisées dans le cadre de l'étude sur les besoins en logements 2023-2028 (25 % de locatifs sociaux et 10 % d'accession sociale).**

Tous ces éléments plaident pour une révision substantielle du volet habitat dont les objectifs ne sont visiblement plus en phase avec les réalités du territoire. Or la modification n°2 du PLUIH porte uniquement sur le programme des OAP, et sur des évolutions marginales du règlement. Elle ne modifie pas l'OAP thématique qui constitue le volet habitat du PLUIH.

- **Production de logements sociaux et servitudes de mixité sociale**

La modification n°2 du PLUIH introduit des évolutions marginales et peu opérantes dans les servitudes de mixité sociale :

- introduction d'un seuil de déclenchement à 20 logements en plus du seuil de 400 m² ou 500 m² de surface de plancher existant : cette disposition aura peu d'effet dans la mesure où il semble difficile de produire plus de 20 logements sans atteindre les 500 m² de SDP ;
- introduction d'une servitude sur les typologies de financement du logement locatif social :
 - taux maximum de PLS de 5 %, de PLUS de 80 % et taux minimum de PLAI de 15 % pour tout le territoire excepté Doussard ;
 - pour Doussard : taux minimum de PLAI de 30 % et taux minimum de PLS de 30 %.

Les incohérences relevées lors de la précédente version ne sont que partiellement corrigées : le taux de PLS sur Doussard, commune soumise à la loi SRU, doit être un plafond et non un plancher.

Par ailleurs, l'étude sur les besoins en logements 2023-2028 préconise, sur la CCSLA, des proportions de 35 % de PLAI, 60 % de PLUS et 5 % de PLS.

Les rédactions de SMS sont identiques sur toutes les zones U (25 % de LS et 30 % pour Doussard) l'exception près du seuil de déclenchement qui est fixé à 400m² de SDP en zone UB contre 500m² en zones UA et UC, sans que cette différence soit justifiée. **Pour plus d'efficacité, et afin de contribuer à**

l'atteinte des objectifs de production fixés (30 % de LS dans la production), il serait judicieux de moduler cette servitude en imposant une part de LS plus importante dans les zones correspondant à des centralités (UA et UB).

La SMS renvoie, pour son application, à l'annexe 8 qui intègre le PLI dans les logements locatifs sociaux, alors qu'il s'agit d'un prêt destiné à la production de logements intermédiaires et que les logements produits en PLI n'entrent pas dans l'inventaire des logements sociaux pour les communes soumises au dispositif SRU. **En l'état actuel de la réglementation, le PLI ne doit pas figurer dans les catégories des logements sociaux.**

- **Observations concernant le contenu des modifications**

La commune de Doussard est soumise au dispositif SRU. Si les objectifs de rattrapage définis par la loi sont difficilement atteignables en valeur absolue, il est essentiel pour la commune de garantir une part de logements sociaux pérennes dans la production suffisamment élevée pour s'inscrire effectivement dans une dynamique de rattrapage. Avec un taux de 49 % de logements sociaux agréés sur les logements autorisés sur la période 2020-2022, la commune a su démontrer sa volonté effective de combler son déficit dans le cadre du bilan triennal SRU réalisé en 2023. C'est principalement en s'appuyant sur cet indicateur que M. le préfet a pu proposer de déroger au cadrage régional dont l'application stricte aurait dû conduire à envisager un renouvellement du constat de carence.

Si le taux de LS a sensiblement progressé sur les OAP A5 (45 % au lieu de 30 % initialement) et A18 (40 % au lieu de 30 % initialement), **ces taux couplés au niveau de la servitude générale (30%) et à l'absence d'emplacements réservés pour du logement ne sont pas de nature à garantir l'atteinte d'un ratio LS/logement autorisés suffisant pour justifier de ne pas carencer la commune. Le résultat obtenu sur la période 2020-2022 est le fruit d'un travail partenarial d'analyse et de négociation mené dans le cadre de la carence pour aller au-delà des servitudes du PLU. Il est regrettable que la modification n°2 du PLUI ne soit pas utilisée pour réévaluer la servitude générale à la hauteur des besoins.**

Concernant les 4 OAP correspondant à la mise en œuvre du plan guide de Faverges, le principe retenu et inscrit dans les OAP est celui d'une servitude de 25 % de logements sociaux s'appliquant sur l'ensemble des 4 OAP, mais pas forcément de façon uniforme. Cette disposition interroge quant à ses modalités de mise en œuvre. Que se passera-t-il si les premières OAP qui se réaliseront ne contribuent pas suffisamment à cet objectif ? L'obligation sera-t-elle de fait reportée sur les autres ?

3 - Modifications et créations d'OAP

Si certaines erreurs matérielles et incohérences internes du document ont été corrigées par rapport à la version examinée en mars, des imprécisions ou inexactitudes persistent.

Ainsi, l'OAP A5 « Guinettes Nord », sur la commune de Doussard, prévoit une densité de 45 logements à l'hectare et prévoit 26 à 40 logements attendus sur un tènement de 1,5 ha. Selon la densité affichée, 68 logements devraient être attendus sur cette OAP. Les chiffres devront être mis en cohérence.

La même incohérence est constatée sur les OAP A8 « les Guinettes » et A7 « les Glières ».

Aussi, les 2 nouvelles OAP sur Faverges-Seythenex A23 et A24 prévoient en cumul 156 à 186 logements. Ces OAP gagneraient en clarté à renvoyer formellement à la Servitude de Mixité Sociale qui, à défaut de disposition contraire, reste applicable à chacun des zonages concernés.

Dans l'OAP A8 « Les Guinettes » (Doussard), la phrase « *La partie (B2) a été réalisée donc seule la partie ((B1) est concernée par les orientations ci-dessous* » en p.15 des extraits portant sur les modifications des OAP doit être supprimée.

Enfin, conjointement à la création d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, il serait également opportun de rappeler le phasage des zones 1AU prévu par le règlement.

- **Modification de l'OAP A18 « Les Ouvas » (Doussard)**

L'ambition portée sur ce secteur stratégique en entrée de ville aujourd'hui en friche mérite d'être soulignée. Cette évolution appelle plusieurs observations :

Toutefois, le caractère de friche au sens de l'article L. 111-26 du code de l'urbanisme devra être justifié. De plus, compte tenu de l'importante densité visée, il conviendrait d'indiquer explicitement que les dérogations prévues à l'article L. 152-6-2 du code de l'urbanisme ne sont pas mobilisables. Enfin, il serait souhaitable d'enrichir les orientations d'aménagement sur le plan architectural (toiture, registre des matériaux...) et paysager (zones de stationnement, conservation de la frange arborée le long de l'Ire...).

- **Traduction opérationnelle du Plan Guide de Faverges-Seythenex»**

La CCSLA et la commune de Faverges-Seythenex se sont engagées dans une démarche volontaire appelée « Petites Villes de Demain » (PVD) à l'été 2021. À ce titre, des études patrimoniales, urbaines, mobilités et commerciales ont été réalisées et ont fait l'objet de livrables sous forme d'OAP thématiques.

Le carnet de recommandations issu de l'étude patrimoniale et urbaine mérite d'être intégré dans une OAP thématique « Patrimoine ». Il pourra être utilement rappelé que ces prescriptions portent sur le centre-ville historique et faubourgs de Faverges uniquement tels que délimités dans le plan relatif aux différents ensembles urbains, excluant ainsi la ville moderne.

En effet, l'annexion d'un cahier de recommandations urbaines et architecturales au règlement écrit du PLU, sans être reprise dans le règlement, uniquement citée à titre informatif dans les OAP sectorielles, rend cette annexe inopérante.

De plus, les principes d'aménagement, incluant les schémas, des quatre OAP sectorielles mériteraient d'être enrichis. À ce titre, les schémas d'aménagement proposés dans l'étude urbaine pourront utilement être repris.

Par ailleurs, les OAP « Centre ancien » et « Cœur de ville » appellent les remarques suivantes :

- pour l'OAP « Centre ancien » :
 - concernant l'îlot Nicolas Blanc :
 - les bâtiments à préserver, à réhabiliter impérativement et ceux pouvant supporter des transformations doivent être identifiés,
 - les éléments spécifiques des différents bâtiments à préserver, le potentiel de surélévation et l'aspect des façades sur la rue et à l'arrière doivent être largement précisés (cf. pages 55 à 63 de l'étude patrimoniale),
 - concernant la place de la Sorbonne :
 - la trame de l'ancien parcellaire devrait guider l'opération,
 - l'OAP doit préciser (i) l'emprise potentielle du bâti par rapport à l'espace public, (ii) les besoins que devra couvrir l'aire de stationnement mutualisée et (iii) l'aménagement des espaces publics (place végétale, traitement des sols, mobiliers urbains...).
- pour l'OAP « Cœur de ville », sans justifications contraires :
 - il conviendrait de réintégrer le Tabellion au projet de cette OAP en cohérence avec l'étude patrimoniale ;
 - une réflexion sur l'intégration de cet élément dans la programmation culturelle (projet de médiathèque, micro-folie...) permettrait de créer dans le secteur de la halle une polarité culturelle et une valorisation de cet élément patrimonial.

Sur ces OAP, un échange avec les conseillers en action culturelle de la DRAC et les représentants de l'UDAP mériterait d'être organisé afin de les faire évoluer.

4 - Modifications des règlements graphique et écrit

Plusieurs évolutions des règlements nécessitent d'être complétées et/ou corrigées.

- **Suppression de l'ER 42 "secteur Marlens" (Val de Chaise)**

Le rapport de présentation doit être étoffé et justifier la suppression de cet emplacement réservé d'environ 2 500 m² désigné, lors de sa création, comme « *partie inhérente au projet communal présenté*

sous la forme de l'OAP C1 ». Initialement prévu pour la construction d'un bâtiment d'intérêt collectif destiné au logement et au service avec une réflexion à l'échelle du bourg, sa suppression pour permettre la réalisation de deux maisons sur ce grand tènement en cœur de bourg interpelle.

- **Création de l'ER 31 "Pôle touristique des Sources" (Doussard)**

Le rapport de présentation doit être étoffé et justifier de l'intérêt général de cette installation. De plus, il conviendrait de proposer une véritable compensation agricole afin que le projet soit, à bilan 0, sans impact avec les espaces agricoles.

- **Suppression d'un linéaire commercial (Faverges-Seythenex)**

La notice de présentation ne démontre pas en quoi consiste l'erreur matérielle constatée. Au contraire, l'argumentaire développé pour l'inscription de l'OAP « Centre ancien » de Faverges, découlant de la démarche PVD, présente cette évolution comme un choix d'aménagement et non une "erreur". Si tel est le cas, cette protection ne peut être retirée avec une simple modification de droit commun.

- **Suppression d'un EBC (Faverges-Seythenex)**

La notice de présentation ne démontre pas en quoi consiste l'erreur matérielle constatée pour les deux sujets.

Pour rappel, l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme permet de délimiter un périmètre pour reconnaître et protéger les espaces boisés existants mais également des espaces boisés nouveaux à créer.

Si tel est le cas, cette protection ne peut être retirée avec une simple modification de droit commun.

- **Création d'un secteur Nca** correspondant à la présence d'une ancienne zone de déchets et site potentiellement pollué devenue zone de projet pour l'accueil d'une centrale photovoltaïque en lien avec la création d'un STECAL à Lathuile**

Il serait souhaitable de compléter les dispositions relatives à la hauteur des constructions, à l'instar du secteur Nca*.

- **Modification de l'article 10 – zone Ua et Ub**

Il conviendra de mettre en cohérence le rapport de présentation et le règlement écrit. En effet, sans remettre en cause le fond de la nouvelle disposition projetée, cette modification est réalisée pour le règlement de la zone Ua uniquement et précise que celle-ci s'applique « A l'intérieur du périmètre des OAP comprenant en tout ou partie des friches au sens de l'article L.111-26 du C l'urbanisme ».

Cette modification n'apparaît pas dans la partie 3 du rapport de présentation relative aux pièces du PLUi modifiées.

5 - Mise à jour des servitudes d'utilité publique

Dans le cadre de cette procédure, il est prévu de réaliser la mise à jour des servitudes d'utilité publique pour y intégrer le nouveau périmètre délimité des abords de l'église de Saint-Ferréol.

Il conviendra de mettre à jour le tableau des servitudes applicables sur le territoire.

= x = x = x = x = x =

Dans ces conditions, j'émetts un avis favorable sur ce projet de modification n°2 PLUi-H de la communauté de communes des Sources du Lac sous deux réserves :

- prendre en compte les demandes de corrections du projet d'évolution de la zone d'activités économiques de Val de Chaise, notamment en prévoyant explicitement que la zone 2AUx ne pourra être ouverte qu'après 2031, en complément des conditions d'occupation des secteurs en 1AU ;
- rehausser la servitude de mixité sociale générale sur Doussard à 35 % minimum.

Par ailleurs, je recommande la création d'une OAP thématique "Patrimoine" sur Faverges-Seythenex ainsi que l'intégration des demandes et observations formulées précédemment.

Le dossier approuvé devra être composé de toutes les pièces modifiées constituant le PLUi.

Je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLUi, vous devrez le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU).

Vous voudrez bien joindre cet avis au dossier mis à l'enquête publique.

Mes services restent à votre disposition afin de vous accompagner sur ce projet.

Pour le préfet de Haute-Savoie et par délégation,
Le chef du service aménagement, risques,

Copies : BAFU-SG