



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COURRIER ARRIVE LE

01 OCT. 2019

9237

PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Communauté de Communes  
de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc

27 SEP. 2019

Anecy, le

Le préfet de la Haute-Savoie

à

**Monsieur le président de la communauté de  
communes de la Vallée de Chamonix-Mont-  
Blanc**

**101 place du Triangle de l'Amitié – BP 91  
74400 CHAMONIX MONT BLANC**

Direction départementale  
des territoires  
Service aménagement, risques  
Pôle aménagement

Affaire suivie par Céline FRICHET  
SAR/PA  
tél. : 04 50 33 78 98  
celine.frichet@haute-savoie.gouv.fr

**objet** : révision du plan local d'urbanisme de Vallorcine  
**PJ** : Avis des services de l'État sur le projet arrêté

Par délibération du 25/06/2019, le conseil communautaire de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc a arrêté le plan local d'urbanisme de la commune de Vallorcine, qui a été réceptionné en préfecture le 28/06/2019.

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.

Je vous remercie de bien vouloir joindre cet avis au dossier d'enquête publique et le communiquer au commissaire enquêteur. Ainsi, relevant de l'enquête publique, les observations formulées pourront être intégrées dans le PLU en vue de son approbation.

Je vous remercie de bien vouloir m'informer de la suite que vous entendez réserver aux observations contenues dans cet avis et de 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

**Copie à :** Préfecture – BAFU, Sous-préfecture de Bonneville, ARS, commune de Vallorcine

15 rue Henry-Bordeaux - 74998 Anecy cedex 9  
téléphone : 04 50 33 78 00 – télécopie : 04 50 27 96 09 – courriel : ddt@haute-savoie.gouv.fr  
internet : www.haute-savoie.gouv.fr – www.haute-savoie.equipement-agriculture.gouv.fr  
horaires d'ouverture : 8 h 30 – 12 h 00 / 13 h 30 – 17 h 00 (16 h 00 le vendredi)



PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Annecy, le

**27 SEP. 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 Vallorcine**

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

La commune de Vallorcine est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 21 janvier 2004, document révisé et modifié à plusieurs reprises. La dernière modification ayant été approuvée le 17 novembre 2010.

Par délibération du 26 juin 2019, le conseil communautaire de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vallorcine. Ce projet a été reçu en préfecture le 28 juin 2019 pour avis des services de l'État. Le conseil communautaire a décidé, par délibération expresse du 16 janvier 2019, que les articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 s'appliquaient au PLU arrêté.

D'une superficie d'environ 4 444 hectares, la commune de Vallorcine, qui compte 396 habitant (source INSEE 2016), a vu sa population faiblement augmenter entre 1999 et 2010 (+0,09 %) puis baisser sur les cinq dernières années (2011-2016), avec un taux de croissance de -1,26 %.

La commune est incluse dans le périmètre du SCoT Mont-Blanc Arve Giffre. Elle fait partie du bassin de vie du Mont-Blanc, et appartient à la communauté de communes de la vallée de Chamonix Mont-Blanc, laquelle est couverte par un programme local de l'habitat (PLH) approuvé le 19/02/2014, applicable sur la période (2014-2020). La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU.

La loi montagne s'applique à l'ensemble du territoire communal. Le PLU est soumis à évaluation environnementale en raison de la présence des sites Natura 2000.

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.153-16, L.151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme. Lors de la séance du 29 août 2019, celle-ci a émis un avis favorable assorti de réserves. Celui-ci fait l'objet d'un procès-verbal indépendant du présent avis.

La synthèse des enjeux exprimés par l'État, le 3 février 2016, insistait sur la nécessité de :

- limiter l'étalement urbain, en délimitant l'enveloppe urbaine au plus près du bâti, en proscrivant le mitage et en favorisant la mixité,
- adapter le développement de l'urbanisation aux capacités des réseaux,
- protéger le patrimoine bâti et les paysages,
- pérenniser les terres agricoles,
- protéger les milieux naturels,
- réfléchir aux modes de déplacements et lutter contre la pollution de l'air.

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

### **Le parti d'aménagement : vers un renforcement des polarités**

Globalement le comparatif des surfaces entre le PLU actuellement opposable et le projet de PLU soumis, conduit à la réduction des zones urbaines ou à urbaniser de près de 6 hectares.



Les objectifs de la commune, exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sont les suivants :

- le développement du centre village et du hameau du Buet en corrélation avec la maîtrise de l'urbanisation dans les hameaux,
- le positionnement adéquat de la commune au sein de l'intercommunalité,
- la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- la diversification de l'habitat (mixité, logements des saisonniers),
- le développement économique, touristique et commercial,
- l'optimisation des déplacements.

Le projet de PLU prévoit de conforter le chef-lieu et le hameau du Buet. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 secteur A et B est à saluer. C'est une opération de requalification et de renouvellement urbain du centre village, ne consommant pas d'espace supplémentaire, tenant compte des impératifs d'insertion architecturale, urbaine et paysagère. L'ensemble des thématiques est abordé et réglementé dans cette OAP : mixité fonctionnelle et sociale, stationnement sous-terrain fortement recommandé (secteur A) ou imposé (secteur B), proximité des transports en commun.

Le projet de PLU est dimensionné pour accueillir, d'ici une dizaine d'années, 130 habitants permanents supplémentaires, et permettre la construction d'environ 60 logements (RP p.177), hors logements touristiques, pour une densité moyenne de 33 logements par hectare (RP p.171).

Cette hypothèse démographique est très optimiste au regard des dynamiques passées qui montrent très peu d'évolutions. Il convient donc de noter que le PLU actuellement opposable avec des potentiels plus importants n'a pas permis d'évolution significative.

Le PLU passe d'un potentiel de 17 hectares dont 11 en extension à un potentiel de 8,8 hectares dont 2,6 en extension. Plus précisément, les capacités d'accueil qui prennent en compte un coefficient de rétention foncière de 33 % seraient de :

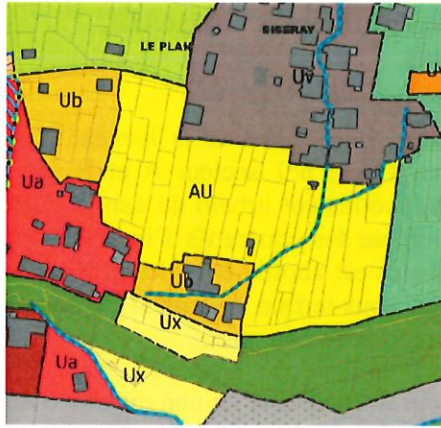
- 197 logements dont environ 80 résidences principales estimées ;
  - 89 logements collectifs,
  - 49 logements intermédiaires,
  - 59 logements individuels.

Ces potentiels ne tiennent pas compte de la problématique d'eau potable. La commune est alimentée principalement par des réseaux d'eau privés, sept au total. Quatre de ces sources ont des teneurs en arsenic supérieures au seuil réglementaire, il s'agit des captages du Nant, du Morzay, du Mollard et de Barbot. Aussi, pour ces hameaux le règlement dispose que *« toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans l'impossibilité d'une telle desserte et sur justification technique, l'alimentation en eau potable par une source privée est autorisée à condition d'obtenir un accord des services de l'Agence Régionale Sanitaire. En tout état de cause, la gestion de l'eau potable devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires »*. Ainsi, faute de raccordement au réseau public, il sera très difficile d'envisager de nouvelles constructions.

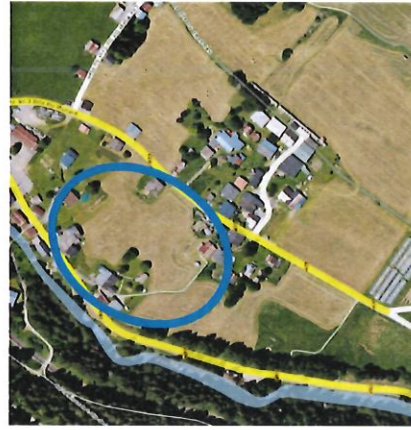
Également, des teneurs en arsenic ont été détectées sur le point de contrôle en amont du captage de Barbot en juin, alimentant un réservoir d'eau public sur le secteur du hameau du Couteray, ce qui nécessitera une vigilance particulière.



Même en tenant compte de cette problématique, les capacités restent tout de même importantes. À ce titre, se pose la question du dimensionnement de la seule zone AU stricte, comptabilisée dans le potentiel d'urbanisation, dont le règlement précise que pour être ouverte à l'urbanisation, elle devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision. Cette zone mérite d'être réduite avec reclassement en A de la partie située au nord du chemin agricole.



Extrait du règlement graphique



Extrait photo aérienne

Enfin, le tissu urbain est lâche avec une enveloppe constructible qui pose question dans certains secteurs. Il est important de mettre à jour le bâti réel sur le territoire et de mieux circonscrire l'enveloppe urbaine bâtie.

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

#### *Évaluation environnementale*

Indépendamment du présent avis de l'État, le projet est soumis à l'avis de l'autorité environnementale. Dans l'hypothèse où l'autorité environnementale, qui a été saisie le 27/06/2019 dernier, n'aurait pas rendu son avis dans le délai réglementaire de trois mois, l'attention de la commune est appelée sur le fait qu'un avis tacite de l'autorité environnementale est réputé « sans observation », mais qui n'exonère pas de tenir compte des observations émises dans l'avis de l'État sur la prise en considération, par le PLU, des enjeux environnementaux.

#### *Continuité écologique*

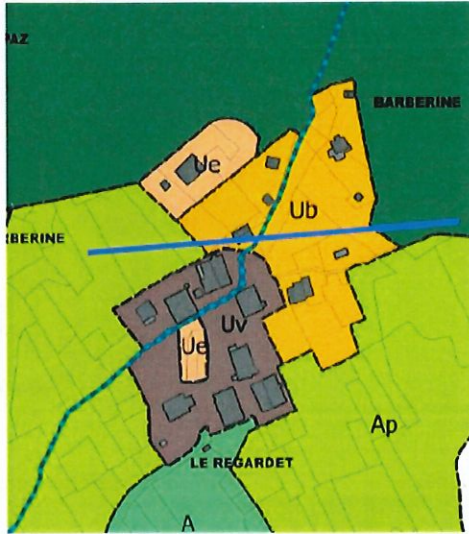
Le rapport de présentation reprend bien les zones réglementaires et d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF I et II, zones humides). Le site Natura 2000 des Aiguilles Rouges est classé en zone Ns (secteur Naturel sensible), ou Nals (naturelle pastorale) avec une superposition d'une trame « réservoirs de biodiversité » au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, pour certains secteurs déjà aménagés (emprise amont du domaine skiable de la Poya, site touristique de la cascade de Bérard et infrastructures existantes à l'aval du col des Montets).

La dynamique écologique est abordée (SRCE Rhône-Alpes, TVB du territoire communal et dynamique écologique sur la commune). Les axes de déplacements de la faune, les corridors écologiques et les points de conflits ont été identifiés.



Une orientation d'aménagement et de programmation (n°3), e déplacements doux à promouvoir et créer permettant de relier tou hameaux, au centre-village, aux services, et aux équipements. Cette saluer car, elle s'inscrit parfaitement dans l'esprit de la préservatio OAP est à souligner et à la structuration de la commune tout en limitant le recours aux dépla on des espaces, permettant acements motorisés.

Cependant sur le secteur de Barberine (p 26 du RP), certaines par zone Natura 2000, sont ouvertes à l'urbanisation (illustration ci-elles, dans l'emprise de la que le dessin de l'enveloppe urbaine soit au plus près du bâti, après). Il est demandé à ce encore bâties restent vierges de toute construction dans ce secteur afin que les parcelles non sensible.



Extrait du règlement graphique



Extrait photographique aérienne

### Zones humides

Les zones humides bénéficient de zonages particuliers au sein du règlement graphique : Nhs (zone humide insérée dans l'emprise du domaine skiable).

### Assainissement – eaux usées

Concernant l'assainissement collectif, la station d'épuration particulière pour diminuer les eaux claires parasites et en améliorer les performances. L'arrêté MD n°DT-2017-1925 en date du 28 octobre 2017 a mis en demeure la station d'épuration est en sur-capacité en période touristique.

Quant à l'assainissement non collectif (ANC), le projet de PLU ne dispose pas de carte d'aptitude des milieux hydrauliques superficiels et la carte d'aptitude des sols date de 2005. Or ces deux éléments sont indispensables pour réaliser une carte de zonage en matière d'assainissement.

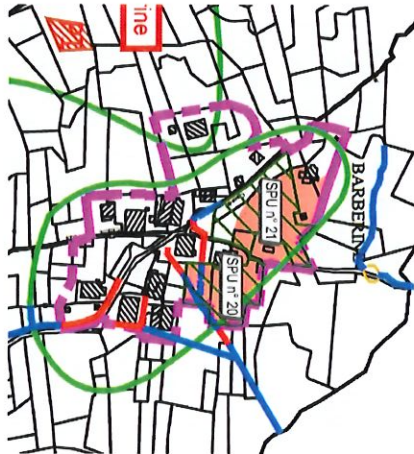
D'une manière générale, il est impératif que toutes les parcelles urbanisées ou à urbaniser fassent l'objet d'un zonage en assainissement. Or cela n'est pas le cas pour plusieurs zones : zone Ue rive gauche de l'eau noire, zone Ub du Betterand- Les Ligettes, Ub, Uv, Ubst et Ue



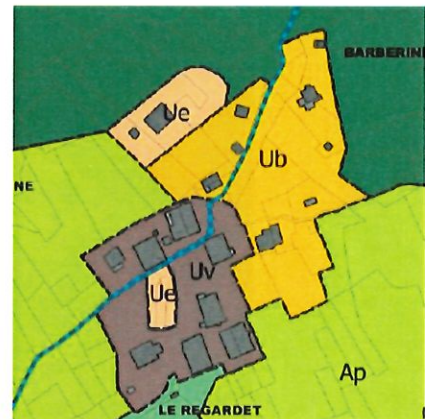
de Chante et sud de Chante, zone Uat et Ub « vers le chalet des Biolles ». De plus, certaines aptitudes des sols émanant du document de 2005 sont reportées, mais d'autres sont absentes et la légende ne correspond pas aux couleurs. Il convient de reporter l'aptitude des sols de l'ensemble des parcelles en ANC et de réaliser la légende en conséquence.

Ci-après certains secteurs de la commune sur lesquels un zoom est opéré, méritant une attention particulière quant à l'ANC :

– Secteur de Barberine



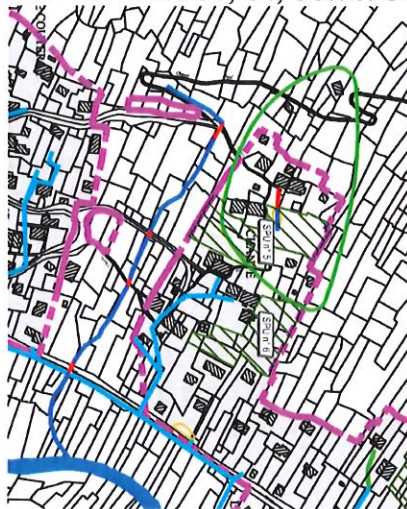
Extrait de l'annexe sanitaire « zonage eaux usées »



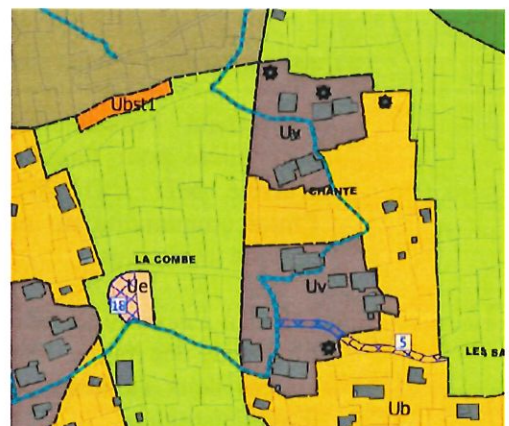
Extrait du règlement graphique

À la lecture de l'annexe sanitaire, l'aptitude des sols à l'infiltration n'apparaît pas. Selon l'étude menée en 2005, ce secteur est considéré comme inapte à l'infiltration sans solution de rejet vers le milieu hydraulique superficiel. En conséquence, ce secteur ne peut être maintenu en constructible. Cette demande vient appuyer et compléter celle formulée au titre de l'emprise de la zone Natura 2000.

– Secteur des zones Ub, Uv, Ubst et Ue de Chante et sud de Chante :



Extrait de l'annexe sanitaire « zonage eaux usées »



Extrait du règlement graphique



Pour les zones Ub et Uv du secteur du secteur potentiellement urbanisable (SPU) n°5, il conviendra de préciser que toute nouvelle construction ne pourra être implantée en l'absence de solution satisfaisante pour le rejet des eaux usées traitées en ANC. Le dossier ne comportant pas, pour ce secteur d'informations relatives à l'aptitude des sols à l'infiltration ou à la capacité des milieux hydrauliques superficiels quant à la réception de nouveaux effluents.

Pour les zones Ubst1 et Ue du secteur à proximité de la SPU n°5, l'annexe sanitaire ne mentionne pas de zonage d'assainissement, le dossier ne comporte pas d'informations relatives à l'aptitude des sols à l'infiltration ou à la capacité des milieux hydrauliques superficiels à recevoir de nouveaux effluents. En conséquence, il conviendra de préciser pour ce secteur qu'aucune nouvelle construction ne pourra être envisagée en l'absence de raccordement à l'AC ou en l'absence de solution satisfaisante pour le rejet des eaux usées traitées en ANC.

-Secteur de la zone Ub de « Vers le Chalet des Biolles » (est de la voie ferrée) :



Extrait de l'annexe sanitaire « zonage eaux usées »



Extrait du règlement graphique

L'aptitude des sols est incompatible avec de l'ANC, par conséquent il conviendra de préciser pour ce secteur qu'aucune nouvelle construction ne pourra être envisagée en l'absence de raccordement à l'AC ou en l'absence de solution satisfaisante pour le rejet des eaux usées traitées en ANC.

#### *Espaces agricoles*

La commune de Vallorcine compte désormais trois exploitations pérennes sur son territoire. La surface agricole utile déclarée en 2018 (SAU) dans le registre parcellaire graphique (RPG) s'élève à 142,18 hectares, soit 3,2 % de la surface communale. La quasi-totalité de cette surface est en herbe (98,95 %). Le projet de PLU impacterait 4,5 hectares de surface agricole dont 2,31 ha déclarés au RPG 2018.

Ces pertes de surface sont réparties sur trois exploitations dont deux ont leur siège sur la commune. Ces surfaces varient de 200 m<sup>2</sup> à 1,84 ha (de 0,39 à 3,46 %). Le secteur le plus impactant, est la zone AU stricte du Siseray

La préservation des espaces agricoles est un des enjeux du PADD. Cette zone bien que, non immédiatement ouverte à l'urbanisation, n'est pas totalement justifiée, tant au regard des hypothèses de croissance démographique, qu'au regard des potentialités offertes par le projet de PLU que ce soit dans les dents creuses ou encore dans les possibilités de réhabilitation ou de renouvellement urbain, qu'au niveau des extensions déjà envisagées. Cette zone,

exploitée mérite ainsi d'être préservée, en reclassant une partie de ce secteur en zone agricole.

#### *Le règlement des zones agricoles et naturelles*

En zones agricoles et naturelles, s'agissant de l'habitat existant et des annexes, les dispositions adoptées en matière de pourcentage pourraient être utilement accompagnées d'une surface plafond afin de garantir la limitation des possibilités de construire en zone agricole.

Concernant les exhaussements et affouillements, le règlement écrit mériterait une rédaction plus précise afin de restreindre ces derniers.

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.

#### **Patrimoine à préserver ou mettre en valeur**

Le PLU de Vallorcine présente une bonne analyse du territoire en terme paysager et urbain avec une volonté de concentrer les zones à urbaniser essentiellement dans le bourg et au Buet, en limitant l'étalement urbain permettant ainsi de préserver les terres agricoles, forestières et favoriser les cheminements doux.

Cependant, les qualités intrinsèques de la vallée (l'église et son enclos, le presbytère, les raccards ou regâts), tant en termes de patrimoines bâtis et/ou architectural auraient mérité d'être retranscrites sur le règlement graphique. Ainsi il conviendrait de reprendre le repérage effectué et de le compléter en matérialisant par une étoile violette au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, les bâtiments patrimoniaux suivants :

- l'église, son enclos par-avalanche, presbytère, la gare, le musée de Barberine et son bâtiment voisin,
- toutes les fermes restantes avec leurs raccards et leurs greniers, tout comme les raccards isolés, actuellement repérés sur le règlement graphique par une étoile noire signifiant petit patrimoine bâti,

Il serait opportun repérer par une étoile noire « petit patrimoine bâti » les croix de chemin, les fontaines oratoires et autres bâtis d'accompagnement.

Par ailleurs, concernant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 comprenant le bâtiment de la gare, il n'est pas fait mention que ce bâtiment doit être conservé. Ainsi, il serait opportun de mentionner que ce bâtiment ne peut pas être démoli, car c'est un témoin du développement touristique de la vallée qui porte une architecture de qualité.

Quant à l'OAP n°2, sur le secteur du Buet, il faudra veiller à ce que les gabarits des bâtiments envisagés s'intègre aussi bien avec le bâti environnant que le paysage.

De plus, l'interdiction de l'utilisation de la tôle ondulée (galvanisée), ne semble pas justifiée dans la mesure où c'est un matériau couramment utilisé dans la vallée et qui est plus qualitatif que le bac acier. Enfin, le recours à l'utilisation des panneaux solaires est à encourager mais à encadrer en veillant à ce qu'ils soient encastrés dans le pan de couverture et non débordant.



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

Les objectifs du PLH, pour la période 2014-2020, sont la production de minimum 10 logements locatifs sociaux (LLS), soit environ 17 en 10 ans.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018 la commune dispose de 3,32 % de LLS sur l'ensemble du parc de résidences principales, correspondant 7 LLS. La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Le PLU prévoit la réalisation de 197 logements dont environ 80 résidences principales estimées dont 24 logements sociaux aussi bien en accession qu'en locatif social : l'OAP n°1 secteur A notamment, prévoit la réhabilitation de deux bâtiments existants avec la production de 14 LLS tandis que le secteur B de cette OAP prévoit la réalisation de 10 logements en accession sociale sur une opération de renouvellement urbain. De ce point de vue, le projet de PLU est compatible avec le PLH. Il serait intéressant que l'opération en accession sociale soit réalisée sous forme de bail réel solidaire afin de permettre un caractère pérenne à la vocation sociale du projet.

Comme souligné plus haut dans le parti d'aménager, la consommation foncière et le potentiel de logements du projet de PLU sont trop importants au regard des besoins, il conviendra de circonscire l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant.

De plus au regard de la typologie de logements projetés (page 177 du RP), le taux de logements individuels est plus faible que celui prévu dans le PADD, cela concourt à la modération de la consommation de l'espace.

Sur la thématique des logements des saisonniers, le PADD mentionnait que « *des logements pourraient être proposés à plus long terme dans le presbytère* ». La loi montagne acte 2 demande aux communes touristiques dont Vallorcine, d'élaborer un diagnostic des besoins et un plan d'actions au sujet du logement des saisonniers dans le cadre d'une convention à passer avec l'Etat avant fin 2019. L'étude sur les besoins menée par Action logement, en lien avec l'Etat, montre qu'il y a un besoin urgent d'environ 3 lits pour les saisonniers sur la commune et un besoin de long terme de l'ordre de 11 lits. Ainsi, au-delà du projet à moyen terme sur le presbytère dont la réalisation paraît tout à fait utile, il est nécessaire que les opérations touristiques nouvelles intègrent les logements pour les saisonniers induits par le projet. Aussi, il pourrait être intéressant que, dans le cadre de l'OAP n°2 qui prévoit la réalisation d'environ 40 logements touristiques, que 2 ou 3 LLS à destination de la population saisonnière soient prévus.

### **Prise en compte des risques naturels et technologiques**

#### *Risques naturels prévisibles*

La commune de Vallorcine est couverte par un plan d'exposition aux risques approuvé le 11 mai 1192, actuellement opposable, mais dont la révision a été prescrite par arrêté préfectoral du 21 décembre 2019. Une première carte des aléas a été présentée à la commune en novembre 2016 et une version du zonage réglementaire en mars 2017 puis en avril 2018. Au regard du document actuellement opposable, aucune observation à formuler.

Au regard du projet de PPR en fin d'élaboration, le règlement graphique du projet de PLU, n'est pas contradictoire avec le projet de zonage réglementaire du PPR.

La zone Ue (emplacement réservé n°19) est largement située en zone rouge 97Xa du projet de PPR correspondant à un secteur d'aléa fort d'avalanche. Le projet décrit sommairement, consiste en « *l'extension des équipements d'intérêt général et collectif liés à l'activité*

*touristique et de loisir* ». Il convient de rappeler que seul l'aménagement des terrains à vocation sportive ou de loisir, sans hébergement et sans construction dépassant 10 m<sup>2</sup>, pourra être admis à condition qu'il n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveaux, et ne présente qu'une vulnérabilité restreinte.

## **Servitudes d'utilité publique**

### *Périmètres de captage d'eau potable*

Une partie de la commune est alimentée par des réseaux d'eau privées appartenant à 7 associations syndicales autorisées (ASA). Seule une source a fait l'objet d'une autorisation d'utilisation à des fins de consommation humaine. Il s'agit de la source de Barberine exploitée par l'ASA de Barberine.

Certaines de ces sources ont des teneurs en arsenic supérieures au seuil réglementaire fixé par la réglementation sanitaire en matière d'eau destinée à la consommation humaine. Il s'agit des captages du Nant, de Morzay du Mollard et de Barbot. A noter que le captage de Barbot alimente également un réservoir d'eau public sur le hameau du Couteray avec des solutions de traitement (dilution avec une source non polluée), ne permettant pas de garantir des résultats homogènes et conformes sur l'ensemble du réseau public.

Aussi, en l'absence de raccordement au réseau public et compte-tenu des enjeux de salubrité publique, les nouvelles constructions ne peuvent être envisagées sur les secteurs desservis par des sources privées non autorisées et contaminées par l'arsenic. Cela concerne les hameaux « Le Nant », de « Morzay Plan Droit », du « Mollard » et du « Couteray ».

Les dispositions du règlement écrit et les annexes sanitaires sont cohérentes avec cette problématique de présence d'arsenic.

Par ailleurs, le développement de l'urbanisation doit être conditionné à une régularisation des sources alimentant le réseau public. La commune doit s'engager dans une procédure d'autorisation d'utilisation de l'eau des sources du Plan de l'Envers et de Barbot à des fins de consommation humaine et à la mise en œuvre d'une solution permettant de traiter la problématique liée à la présence d'arsenic.

### **Les secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL)**

Le projet de PLU comporte 2 STECAL, tous deux en zone naturelle. Il s'agit des refuges de Bérard et de Loriaz. Le rapport de présentation indique seulement que ces deux STECAL sont relatifs aux refuges. Il n'est pas précisé quels sont les aménagements envisagés.

Les périmètres de ces deux STECAL semblent importants, le tableau des surfaces (page 186 du rapport de présentation) indique que le STECAL S1 correspondant au refuge de Bérard est de 0,38 hectares et que le STECAL S2 pour le refuge de la Loriaz a une emprise de 0,87 hectares.

Le règlement écrit dispose que pour les deux STECAL sont autorisées la rénovation et l'extension dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle.

La délimitation du périmètre des deux STECAL devra être au plus près des bâtiments existants, et leur règlement écrit devra être clarifié afin de ne pas permettre une extension de 200 m<sup>2</sup> pour chaque bâtiment mais une seule extension globale qui devra rester dans une enveloppe (existant + extension) de 500 m<sup>2</sup>. Dans le cas contraire, l'extension relèverait d'une procédure UNT locale (unité touristique nouvelle).

De plus, selon les dispositions du code de l'urbanisme article L. 151-13 : « [le règlement] précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant



*d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ». Le règlement écrit devra être complété en ce sens.

### **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 mettre en conformité les points d'eau incendie au regard des risques à défendre, d'adapter le dimensionnement de la DECI au projet de développement urbain fixé par le PLU, de s'assurer du dimensionnement de la ressource en eau nécessaire à la défense des exploitations agricoles, de prendre en compte la présence d'éventuelles canalisations de transport sur la commune et respecter les règles de sécurité associées.

### **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 qui vous a été attribué.

### **Conclusion**

La communauté de communes présente un projet de PLU réduisant les zones urbanisables qui garde encore des capacités d'urbanisation importantes au regard de son positionnement géographique et des dynamiques démographiques avérées.

Aussi j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté, sous réserve que la communauté de communes :

- parachève la délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti ou des installations existantes, particulièrement au hameau de Barberine,
- reclasse en zone agricole une partie de la zone AU du Siseray au nord du chemin agricole,
- accompagne l'urbanisation par la mise aux normes des rejets des eaux usées,
- reprenne la rédaction du règlement écrit des zones naturelles, afin d'empêcher la possibilité de modifier l'état ou l'aspect des milieux autorisant la construction des locaux techniques des administrations publiques,
- ajuste la rédaction du règlement des zones A et N quant aux possibilités d'extension,
- précise la rédaction des exhaussements et affouillements dans les zones A et N,
- revoie la délimitation des STECAL S1 et S2 et renforce la rédaction du règlement écrit pour limiter les extensions,
- complète l'annexe sanitaire pour disposer du zonage d'assainissement sur l'ensemble du document et de préciser, le cas échéant, l'absence de possibilité d'urbaniser dans le règlement écrit ou à défaut de déclasser les parcelles concernées,
- poursuive et complète le repérage patrimonial,
- régularise les sources alimentant le réseau public dans une procédure d'autorisation.

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

  
Francis CHARPENTIER

