



PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale  
des territoires

Service aménagement, risques  
Cellule planification

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

Annecy, le **03 MAI 2018**

Le préfet de la Haute-Savoie  
à  
Monsieur le maire de Villy-le-Pelloux  
64 impasse de la Mairie  
74350 VILLY-LE-PELLOUX

objet : Modification n° 1 du PLU

Le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune a été notifié et réceptionné en préfecture le 14 mars 2018, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme. Vous trouverez ci-après les observations que ce dossier appelle de ma part.

La modification a pour objet principal de fusionner, à La Combe, deux zones à urbaniser (1AUhv OAP1 et 1AUhv OAP2) et d'inscrire une orientation d'aménagement et de programmation unique (OAP) sur l'ensemble de la surface, soit 3,4 ha.

Elle est justifiée par l'adaptation du programme de l'opération, en intégrant notamment un groupe scolaire. Cependant, à la lecture du dossier, le programme paraît insuffisamment établi. Il est fait mention, page 6, d'une réflexion sur « la possible réalisation d'un nouveau groupe scolaire », ou encore de la « possibilité de réaliser quelques constructions individuelles... ». Afin de rendre l'OAP la plus opérationnelle possible et éviter les procédures successives, le projet devrait être finalisé avant l'engagement de toute procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Le phasage de l'opération de La Combe (où 120 logements sont prévus) avait pour but, dans le PLU approuvé le 24 janvier 2017, de ne pas atteindre trop rapidement les objectifs du SCoT, estimés, pour Villy-le-Pelloux, à 90 à 110 logements supplémentaires d'ici 2034.

Certes, le projet de modification précise que le secteur S1 de la zone a vocation à être urbanisé avant le secteur S2 et que « l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUHV-oap1 est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement devant porter sur des tranches fonctionnelles », mais « il n'est pas fixé de surface minimum pour les tranches fonctionnelles ». Il n'y a donc aucun contrôle dans le temps de l'opération. En conséquence, un phasage beaucoup plus précis doit être instauré, afin de permettre un développement maîtrisé de votre commune. Il pourrait être pertinent d'intégrer au projet la zone limitrophe UH, d'1,5 hectare.

Compte tenu de l'impact que l'urbanisation de cette zone aura dans le grand paysage, il conviendrait que l'OAP contienne des précisions quant à l'intégration paysagère et un schéma opposable de l'épannelage des constructions.

Une telle opération aurait pu mériter de s'inscrire de manière plus affirmée dans une démarche de développement durable. Quelques préconisations sont bien inscrites et incitent à la prise en compte de ces enjeux, mais l'opération, pensée dans sa globalité, pourrait aller plus loin dans cette voie, et inclure des

Copies à : Préfecture – BAFU

15 rue Henry-Bordeaux - 74998 Annecy 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)

réflexions sur la consommation d'eau, les énergies renouvelables, la gestion des déchets, la réalisation d'aires de jeux, la création de jardins partagés...

J'observe enfin que le dossier n'évoque pas le montage opérationnel et les modalités de financement de cette opération (zone d'aménagement concerté, partenariat public-privé, taxe d'aménagement majorée ?..).

En conclusion, il apparaît que l'étude de ce projet, qui consiste à créer un nouveau quartier accueillant plusieurs centaines d'habitants supplémentaires, n'est pas complètement aboutie et doit être poursuivie. A cette fin, mes services restent à votre disposition pour vous apporter leur aide et leur expertise.

Vous veillerez à verser le présent avis au dossier d'enquête publique, de manière à pouvoir faire évoluer votre projet de modification n° 1 en vue de son approbation.

Dans le cadre de la constitution du prochain dossier approuvé, je vous invite à produire dans leur intégralité toutes les pièces impactées (règlement, plan de zonage, etc.).

La version dématérialisée du PLU (format CNIG), requise en application de l'article L.133-4 du code de l'urbanisme, devra aussi être fournie. Elle compte, en effet, parmi les pièces à transmettre en préfecture. En qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, il vous appartiendra de le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU) et de vous assurer qu'il correspond bien au document opposable comportant, notamment, la modification approuvée.

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

François CHARPENTIER

copie. M. le Sec. Préfet de S. J.