

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS
Bâtiment Athéna -Technopole d'ARCHAMPS - 74160 ARCHAMPS

L'an deux mil dix-huit, le dix-sept septembre à dix-huit heures,

le **Bureau**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la Communauté de Communes du Genevois -ARCHAMPS-, sous la Présidence de Monsieur Pierre-Jean CRASTES, Président.

Nombre de membres :
en exercice : 19
présents : 15
procurations : 2
votants : 17

PRESENTS : ETCHART C, CRASTES P-J, CUZIN A, ETALLAZ G, ROSAY E, ROGUET G, MERMIN M, DUPAIN L, VIELLIARD A, MARX C, DE SMEDT M, FOL B, MUGNIER F, VILLET R, BONAVENTURE A.

REPRESENTES : PIN X par VILLET R, LAVERRIERE C par CRASTES P-J,

EXCUSE : BUDAN F,

ABSENT : PECORINI J-L,

Date de convocation :
06 septembre 2018

Secrétaire de séance : Monsieur Antoine VIELLIARD

Délibération n° 20180917_b_amgt45

8.4 AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

AVIS SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE VULBENS

Considérant les articles L.132-7, L.132-9 et L.132-11 du Code de l'urbanisme ;
Considérant l'arrêt du projet de PLU par le Conseil municipal de Vulbens en date du 13 juin 2018 ;
Considérant les statuts de la Communauté de communes du Genevois (CCG), par lesquels la CCG est compétente pour l'élaboration, l'évolution et l'évaluation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH), respectivement approuvés le 16 décembre 2013 et le 30 septembre 2013 ;
Considérant la réception par voie dématérialisée en date du 19 juin 2018 (lien de téléchargement via la plateforme <https://www.grosfichiers.com/>) du projet de PLU de la commune de Vulbens ;
Considérant la délibération n°20150330_cc_adm32 du Conseil communautaire délégué au Bureau communautaire la compétence suivante « *Émettre tout avis sur des documents d'urbanisme ou de planification, des projets ou des problématiques en lien avec l'aménagement et le développement du territoire communautaire* » ;

A. Remarques générales

En 2018, la commune accueillait environ 1.700 habitants.
Le projet de PLU prévoit d'accueillir, en 2028, 2.300 habitants, soit 600 supplémentaires.
Hors rétention foncière, le projet de PLU permet la construction de 431 logements.

Le projet communal n'apparaît pas explicitement à la lecture du rapport de présentation ainsi que du PADD. De plus, il manque des données quantitatives pour évaluer le besoin d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. La croissance démographique observée sur la dernière période du PLU n'est pas citée, de même que celle projetée à l'échéance du projet de PLU. L'objectif d'accueil de population semble découler du gisement foncier mobilisable (recensement des dents creuses urbaines et périphériques, du potentiel en division parcellaire et renouvellement urbain et des extensions), plutôt que d'une volonté communale de maintenir, diminuer ou augmenter la croissance démographique.

Généralement, le rapport de présentation expose les hypothèses de fondement :

- A = Croisement de l'objectif de croissance démographique annuelle et du nombre moyen de personnes par ménage pour déterminer le nombre d'habitants et de logements supplémentaires ;
- B = Évaluation du nombre de logements générés par les dents creuses urbaines et périphériques, les divisions parcellaires et le renouvellement urbain ;
- C = Considérant le besoin en extension urbaine $C = A - B$, et suivant l'application d'une densité moyenne par hectare, fixation du nombre d'hectares en extension urbaine.

Ces justifications n'apparaissent pas.

Par ailleurs, le gisement foncier semble partiel et sous-estimé (se référer aux cartes annexées n°1 et 2 à la présente délibération), en particulier pour le potentiel en division parcellaire. La liste des permis autorisés depuis le 1^{er} janvier 2014 manque de clarté, un tableau et une carte auraient été utiles. Les dents creuses périphériques représentent 1.34234 ha, soit 1,97 % de la tâche urbaine. Au regard des extensions urbaines, l'analyse fait apparaître un total de 14.7846 ha (dont près de 4 ha de permis délivrés), alors que le SCoT fixe une limite à 5 ha. De plus, certains permis délivrés et certaines extensions envisagées entraînent une extension de la tâche urbaine de la commune, étirant ses limites au nord-est (La Pièce Sud – Le Bettet), sud-est (La Muraz) et sud (La Fontaine-Sud) du village, contraire au PADD.

La CCG a pourtant alerté la Commune sur ces points à plusieurs reprises (réunions des personnes publiques associées, notamment celle avant arrêt, courriers suite à des permis délivrés, courriels).

Enfin, la CCG demande à la Commune de ne pas retenir de coefficient de rétention foncière, en particulier pour les permis autorisés depuis le 1^{er} janvier 2014 et les extensions urbaines.

En conclusion, en matière de potentiel foncier, le projet de PLU n'est pas compatible avec le SCoT. La CCG demande à la Commune de supprimer des tènements en extension urbaine (se référer à la carte annexée n°3 à la présente délibération).

OAP	Emprise foncière en m ²	Nombre de logements	Dont locatif social	Dont accession sociale
1	3.400	22	7	7
2	8.400	60		
3	7.800	27		
4	9.700	34		
5	4.400	16		2
6	21.000	42		
7	16.000	24		
Total	70.700	225	7	9

Le PLH 2 (2013-2019) fixe un objectif minimum de 8 logements locatifs sociaux et 8 logements en accession sociale à la propriété. Le SCoT et le PLH prévoient que :

- 10% des logements nouvelles créés doivent être consacrés à du logement locatif social, soit 44 pour ce projet de PLU (431 logements prévus hors rétention foncière) ;
- et 5 % des logements nouvelles créés doivent être consacrés à de l'accession sociale à la propriété, soit 22.

Le projet de PLU encadre la création de 7 logements locatifs sociaux et 9 en accession sociale à la propriété. Seules 2 OAP sur 7 intègrent de la mixité sociale, la mixité sociale représentant 7,11 % de la programmation en logement des OAP.

Ainsi, en matière de mixité sociale, le projet de PLU n'est pas compatible avec le SCoT : il manque 37 locatifs sociaux et 13 logements en accession sociale à la propriété, a minima. Par conséquent, la CCG demande à la Commune d'intégrer une mixité sociale à l'ensemble des OAP et au règlement des zones Ua, Ub, UC et Ue2. Il est conseillé de fixer un pourcentage exprimé en surface de plancher et pour toute opération supérieure ou égale à 800 m² de surface de plancher et/ou 10 logements.

En matière de densité, le projet de PLU est compatible avec le SCoT.

B. Règlement écrit

Pour toutes les zones

➤ La CCG demande à la Commune de préciser, à l'article 9 relatif à la desserte par les réseaux :

1) Eau potable

L'alimentation en eau potable de nouvelles constructions n'est pas forcément obligatoire pour le service eau, dans la mesure où la zone n'est pas dans le schéma d'alimentation en eau produit en annexe. La CCG demande donc à préciser que le raccordement au réseau eau potable n'est possible que si le schéma de l'annexe sanitaire confirme la desserte de la zone. À défaut, le pétitionnaire devra trouver une solution autre pour son approvisionnement en eau potable.

2) Assainissement

Par défaut, l'assainissement des eaux usées devra être conforme (ANC si impossibilité de raccordement au réseau privé existant).

3) La gestion des eaux pluviales doit respecter les trois règles du SCoT :

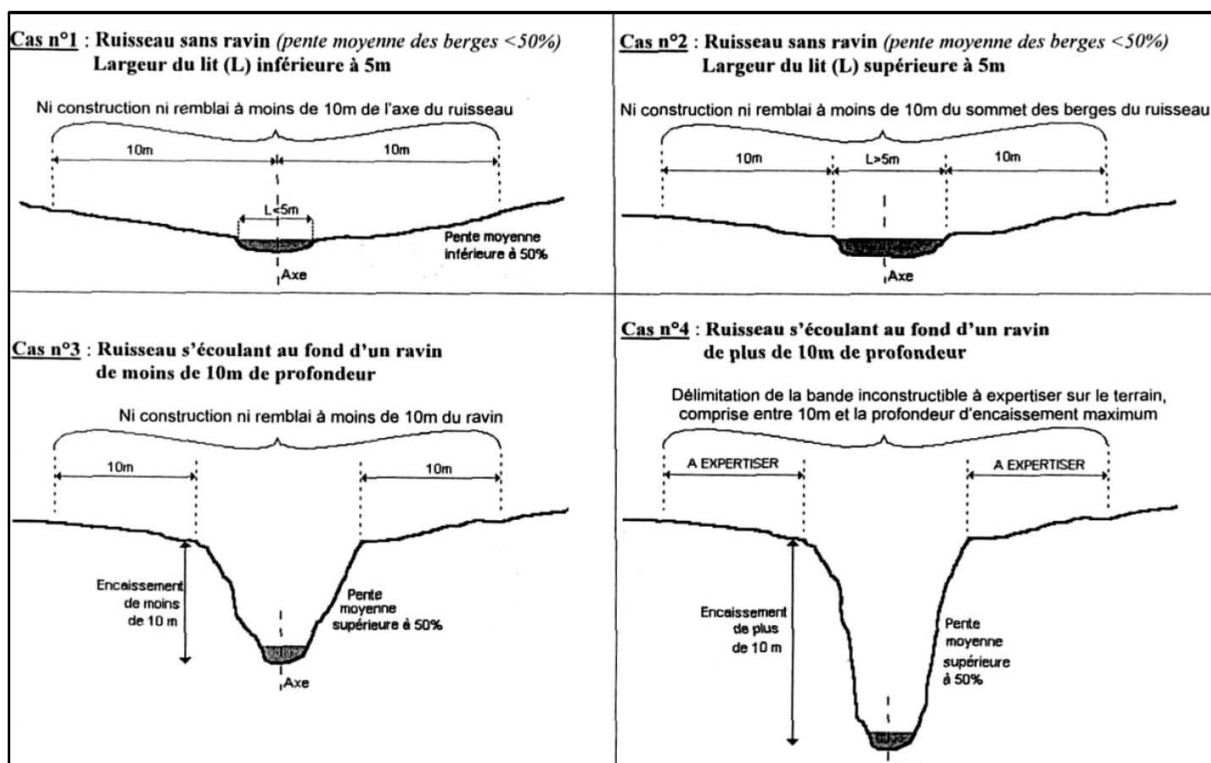
- limiter l'imperméabilisation ;
- favoriser l'infiltration ;
- faire de la rétention avant rejet au réseau, avec un rejet contraint à 15 l/s/ha pour une pluie de temps de retour 10 ans.

4) Ordures ménagères

Pour les modalités d'implantation des points de collecte, le pétitionnaire doit se référer au règlement de collecte de la Communauté de communes du Genevois.

➤ Article 4

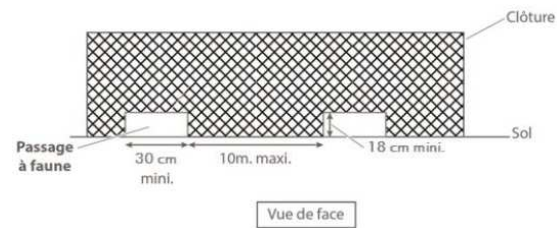
La CCG demande d'ajouter une disposition relative aux cours d'eau (a minima, recul de 10 m des berges) et de l'accompagner du schéma ci-dessous.



➤ Article 5

La CCG demande à ajouter une disposition pour favoriser le passage de la petite faune. Celle-ci pourrait être rédigée ainsi :

Les haies sont privilégiées aux clôtures. Dans le cas où une clôture est édifiée, des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, lérot, blaireau, lapin ...). Pour ce faire, les clôtures devront être interrompues au sol tous les 10 m maximum, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.



Et de compléter le texte par un schéma du type ci-contre.

Zones Ua, Ub et Uc

Article 4 : la CCG suggère d'autoriser l'implantation sur limite séparative lors de constructions simultanées ou dans le cas d'habitat groupé, ou encore lorsqu'une construction est déjà implantée en limite.

Article 5 :

- La CCG informe la Commune que les subventions pour la pose de panneaux solaires n'imposent plus l'intégration stricte aux toitures (retrait des tuiles pour pose des panneaux). La CCG suggère ainsi de seulement préciser le respect de la même pente.
- La CCG informe la Commune qu'un mur de soutènement est interdit en limite de parcelle (droit de vue du Code civil).

Zone UX

Articles 1 et 2 : la CCG demande à ajouter aux d'occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 4 : la CCG demande à fixer un CES minimum de 0,4.

Zone 1AUX

Le SCoT autorise une extension urbaine plus importante sur Vulbens, par rapport aux autres villages, « tenant compte de son rôle dans la constitution du bourg de Valleiry » (DOO I- Un territoire durable 2. Organiser une consommation foncière raisonnée). Cela fait référence à l'engagement du SCoT en faveur notamment de l'artisanat (DOO IV – La CCG, entrée Sud de l'agglomération 2. Renforcer la lisibilité économique du territoire). La CCG regrette ainsi que le projet de PLU n'encadre pas une extension de la zone d'activités économiques au lieu-dit Grands Chavannoux – Sud (cf. annexe 4).

Zone A

Article 2 :

- La CCG demande à la Commune d'encadrer une distance maximum entre le bâtiment principal et les nouvelles constructions.
- La CCG demande à la Commune d'interdire les murets et toutes clôtures empêchant le libre passage de la faune.

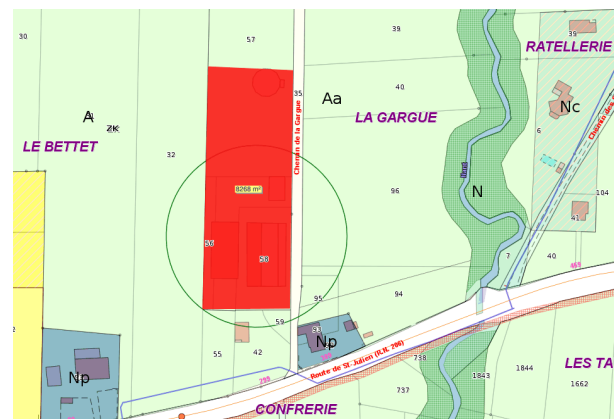
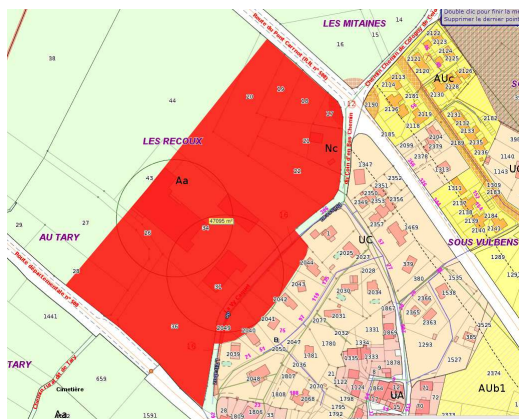
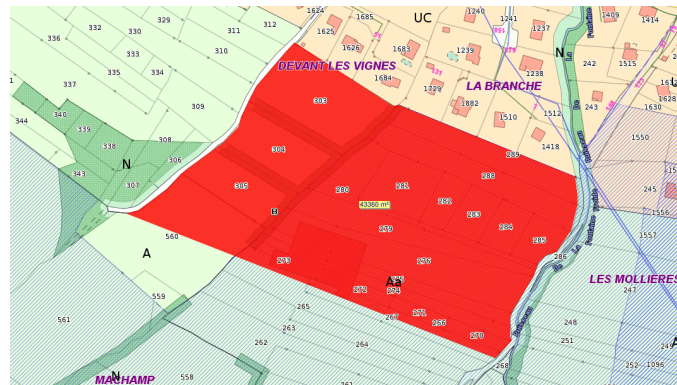
Zone N

Article 2 : la CCG demande à la Commune d'interdire tous types de clôtures, pour veiller au libre passage de la faune.

C. Règlement graphique

La CCG demande à effectuer les modifications suivantes :

- Les parcelles ZE 52 / ZC 19 et 20, ZN 7 sont boisées.
- Il existe un cordon boisé le long de la parcelle ZC 24.
- La CCG demande à diminuer les zones A aux lieux-dits Praz Rue, Les Recoux et Le Bettet, au profit d'un zonage en Ap, tels que proposés ci-dessous. En effet, l'emprise de la zone A empiète en totalité (Praz Rue) ou partiellement (Les Recoux / Le Bettet) sur des corridors écologiques et semble démesurée au regard de besoins de développement des exploitations agricoles.



- La CCG demande un zonage spécifique et un règlement *ad hoc* pour la parcelle communale ZO 15, qui fait l'objet de dépôts d'inertes. La CCG a informé la Commune que les entreprises ont ramené des espèces invasives. Il est nécessaire de traiter le secteur avant que cela s'étende, notamment au cours d'eau situé en contre-bas.
- Délimiter le périmètre de protection du forage de Matailly. La CCG demande à mentionner que le forage de Matailly est repéré en tant que nappe stratégique de la CCG au SDAGE et SAGE Arve, avec des règles spécifiques à faire respecter.

D. Annexes

La CCG demande à ajouter aux SUP celle relative au forage de Matailly-Moissey (SUP AEP) et celle du Vuache (SUP EU). Se référer aux annexes 5, 6 et 7 de la présente délibération.

L'annexe eaux pluviales ne reprend pas correctement dans l'ordre les trois règles du SCoT :

- limiter l'imperméabilisation ;
- favoriser l'infiltration ;
- faire de la rétention avant rejet au réseau, avec un rejet contraint à 15 l/s/ha pour une pluie de temps de retour 10 ans.

Au plan travaux, la CCG conseille à la Commune de ne pas afficher des travaux qui s'imposeraient ensuite à la Commune.

E. Rapport de présentation

Page 57 : LE MODE DE COLLECTE ET DE TRAITEMENT DES EAUX USEES

Le texte n'est plus d'actualité et ne correspond pas à l'annexe sanitaire. La CCG demande à le modifier de la façon suivante :

« La CCG a repris la compétence assainissement (collecte, transport et dépollution) des eaux usées depuis le 1er janvier 2003 et exploite le service en régie depuis le 1er janvier 2010.

La collecte et le traitement sont assurés par 296,36 Km de canalisations, 28 postes de relèvement, cinq stations macrophytes (Chênex, Vers, Jonzier, Savigny et les hameaux d'Essertet/ Germagny à Viry) et deux stations d'épuration classiques : Neydens et Chevrier. Les communes de Viry, Saint Julien en Genevois, Bossey, Archamps et Collonges sont traités sur le territoire Suisse.

La commune de Vulbens fait partie de l'agglomération d'assainissement de Chevrier. La station d'épuration de Chevrier, mise en service en 2011, a une capacité de 9500 EH. En 2017, le nombre d'habitants raccordés était estimé à 6000. »

Page 63 : LA RESSOURCE EN EAU ET LES USAGES

Les chiffres clés 2017 (source RPQS 2017) :

731 abonnés

91 948 m³ facturés

16,24 km de canalisation de distribution

4 réservoirs pour une capacité de stockage totale de 310 m³

84,67 % de rendement de réseau

3,03 m³/j/km de canalisation en Indice Linéaire de Volumes Non Comptabilisés (ILVNC)

1,03 % Taux de renouvellement des canalisations (Moyenne sur 5 ans)

Page 66 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU – Périmètres de protection des captages d'eau potable

Il manque les périmètres des forages de Matailly. Les éléments à joindre au PLU sont annexés (annexes n°5, 6 et 7) à la présente délibération.

La Commission Aménagement du territoire et Habitat a analysé le projet de PLU le 10 septembre 2018 et émis un avis défavorable, en demandant à la commune de Vulbens de prendre en compte les remarques énoncées dans la présente délibération.

Compte tenu de l'ensemble de ces observations, définies dans la présente délibération et ses annexes, le Bureau, réuni en séance le 17 septembre 2018, émet l'avis suivant sur le projet de PLU de la

commune de Vulbens : DEFAVORABLE et demande à la commune de Vulbens de prendre en compte les remarques énoncées ci-avant.

- ADOpte A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 17

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Le Président certifie exécutoire cette délibération

Télétransmise le :

Affichée le :

Le Président,
Pierre-Jean CRASTES

