

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

## Commune d'ALLONZIER LA CAILLE



### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme par le  
Maire

Le Maire  
Gilles PECCI

Pièce n°1

Territoires  
—  
demain



# SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE GENERAL	4
1- Localisation et positionnement de la commune	4
2- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin annécien	4
3- Le PLU d'Allonzier la Caille	4
II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	6
1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés	6
2- La procédure de modification simplifiée	14
III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	15
1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièce n°3-1 du PLU)	15
2- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièce n°3-2 du PLU)	16

# I. LE CONTEXTE GENERAL

## 1- Localisation et positionnement de la commune

La commune d'Allonzier la Caille, d'une superficie de 9,6 km<sup>2</sup>, compte 2042 habitants (INSEE, RP2016, exploitation principale) et bénéficie d'une situation et d'une accessibilité privilégiées, aux portes des agglomérations d'Annecy et du Grand Genève, qui lui confèrent une forte attractivité pour l'habitat et les activités économiques.

La commune a su tirer parti de ces atouts, en développant un parc d'activités économiques emblématique à l'échelle du bassin annécien, mais également, au cours des dernières années, un parc d'habitat diversifié en accompagnement de ce développement économique, qui a permis :

- un dynamisme démographique et un équilibre social et générationnel de la population communale.
- un développement de l'urbanisation économe en termes d'espace et de coût d'infrastructures,
- et de préparer les conditions d'un fonctionnement plus "durable" : renforcement de la proximité, densité compatible avec la mise en œuvre d'un TC performant...

La collectivité poursuit son engagement envers un développement équilibré des fonctions économiques, d'accueil d'une population diversifiée et de renforcement des services de proximité, afin de répondre aux enjeux suivants :

- Le renforcement et l'organisation de la vie de proximité : pour relever les enjeux démographiques et de mobilité de demain, au profit de la qualité de vie des habitants et d'un fonctionnement plus "soutenable".
- Le soutien du dynamisme économique : au profit du développement de l'emploi à l'échelle du territoire du bassin annécien, mais aussi d'un fonctionnement optimisé.
- La protection et la valorisation du patrimoine naturel et paysager.
- Un mode de développement qui renforce la qualité du cadre de vie au bourg, et limite son impact environnemental, au profit de la qualité de vie des habitants actuels et futurs du territoire.

## 2- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin annécien

Le territoire auquel appartient Allonzier la Caille s'organise à l'échelle de la communauté de Communes du Pays de Cruseilles et à celle du bassin de vie d'Annecy, qui porte aujourd'hui le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin annécien, approuvé en février 2014. La place d'Allonzier la Caille dans l'armature urbaine du SCOT du Bassin annécien est celle pôle de rang B : pôle urbain structurant du territoire.

## 3- Le PLU d'Allonzier la Caille

La commune d'Allonzier la Caille a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2016. Il a fait depuis l'objet d'une modification simplifiée (n°1), portant sur la modification de certaines dispositions applicables au secteur de développement du centre-bourg, approuvée le 9 novembre 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir des trois axes majeurs suivants :

1. Renforcer et organiser la vie de proximité :
  1. Conforter Allonzier comme "pôle de vie structurant" à l'échelle du Pays de Cruseilles et du Bassin annécien.

2. Maîtriser et orienter l'évolution de l'urbanisation.
2. Soutenir le dynamisme économique :
  1. Renforcer le pôle d'activités industrielles et artisanales d'Allonzier afin de contribuer à l'attractivité économique du Bassin annécien.
  2. Soutenir les activités économiques contribuant à la qualité de vie et du cadre de vie.
  3. Mettre en œuvre des mesures d'accompagnement pour l'attractivité économique du territoire.
3. Protéger et valoriser le cadre de vie et l'environnement :
  1. Maintenir la dynamique écologique.
  2. Préserver et valoriser le patrimoine paysager.
  3. Promouvoir une approche paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser.

Le projet communal exprimé dans le PADD d'Allonzier la Caille reflète la volonté d'assurer son rôle de pôle économique et urbain structurant du territoire, reconnu par le SCOT. Ceci induit, à échéance du PLU, un développement des secteurs dédiés au développement économique et un renforcement des capacités d'accueil de la commune pour l'habitat diversifié, qui s'opérera avec l'orientation forte d'un confortement du centre-bourg, et ce, dans l'objectif d'un mode de développement « soutenable ». En effet :

- il permet de rationaliser le fonctionnement du territoire : renforcement de la vie de proximité, de la mixité sociale, optimisation des infrastructures, limitation des déplacements automobiles et de la pollution,
- il économise l'espace, ce qui permet de préserver les terres agricoles, de valoriser les qualités paysagères et environnementales du territoire.

## II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

Une décision du Tribunal Administratif de Grenoble, rendue le 31 octobre 2018, a annulé partiellement le PLU d'Allonzier la Caille, approuvé le 12 juillet 2016, en tant :

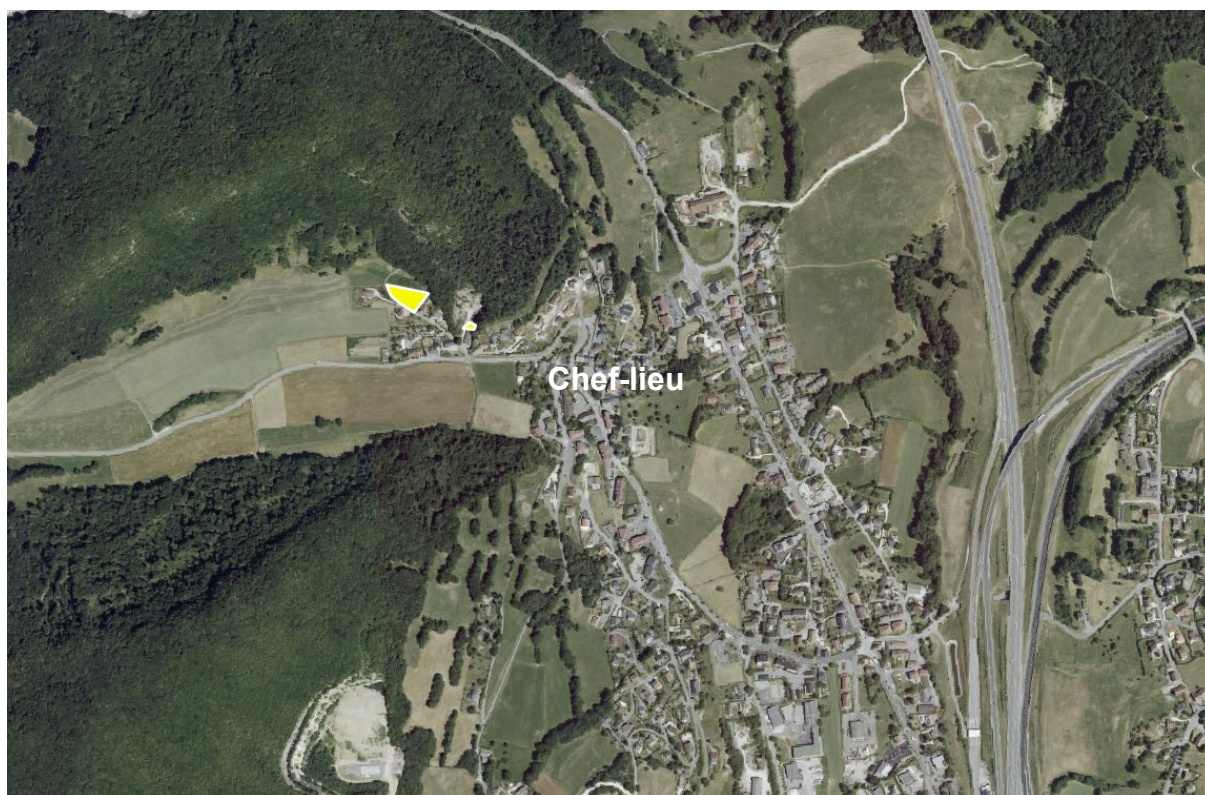
- qu'il classe la parcelle cadastrée A n°960 en zone UH (à vocation dominante d'habitat),
- qu'il classe une partie de la parcelle cadastrée A n°2389 en zone UH,
- et en tant qu'une partie de cette dernière parcelle ne comporte pas d'EBC, la suppression de cet EBC (qui figurait au POS) par le PLU n'étant pas justifiée dans le rapport de présentation du PLU.

Un jugement de la Cour Administrative d'Appel de Lyon, rendu le 9 janvier 2020, n'a pas remis en cause cette décision du TA.

La prise en compte cette décision administrative nécessite d'affecter un nouveau règlement aux parcelles concernées.

#### ■ Concernant la parcelle n°960 :

Cette parcelle non bâtie, entretenue en pré de fauche ou de pâture, est localisée au Nord-Ouest du chef-lieu. Elle est située en continuité d'un tènement bâti à l'Est et bordée par la route d'Entremont au Sud, qui la sépare d'un secteur d'habitat de faible densité en extension du chef-lieu. Au Nord, une parcelle agricole la sépare de l'espace naturel du Mont Pelé.



*Situation de la parcelle n°960*





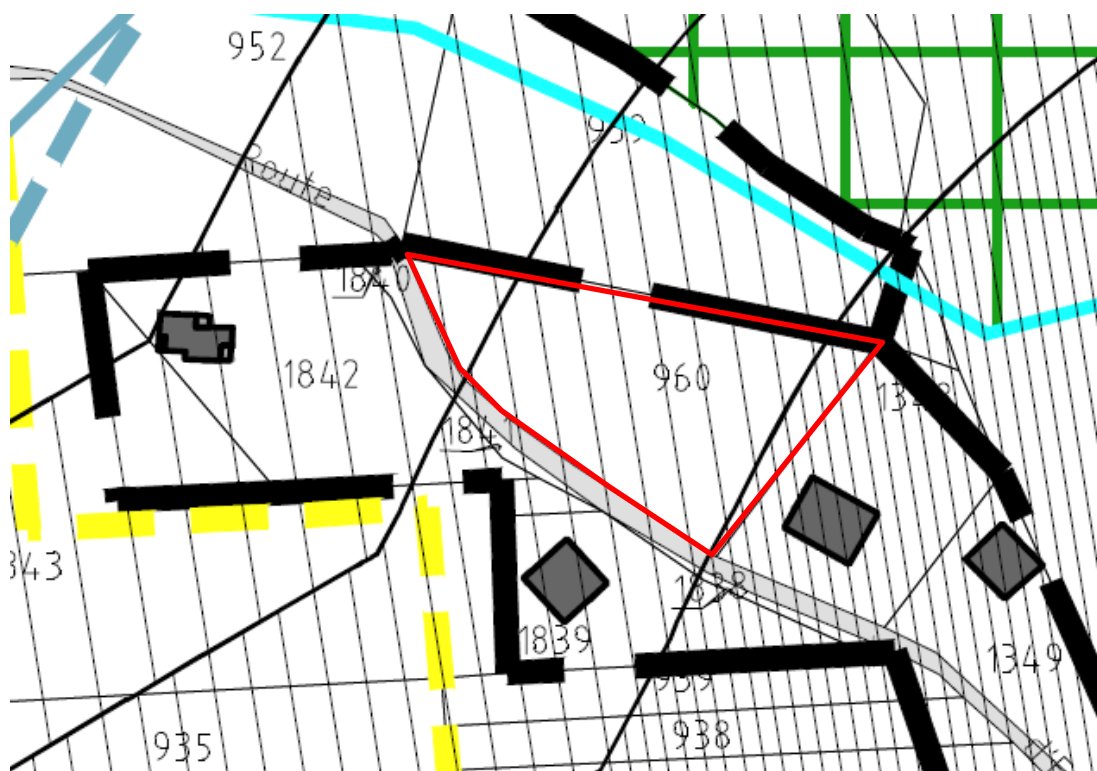
*Vue aérienne de la parcelle n°960*



**Règlement graphique 3-1 du PLU (zonage)**

Zones Urbaines :

- UH Zone urbanisée à dominante d'habitat
- A Zone à caractère agricole dominant
- N Zone à caractère naturel dominant



Règlement graphique 3-2 du PLU (périmètres)

Au titre de l'article L123.1.5.III.2° du Code de l'Urbanisme

Groupement bâti d'intérêt patrimonial ou architectural

Bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural

Secteur d'intérêt écologique

Zone humide

Secteur d'intérêt paysager

Continuité et corridor écologique

Au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme

Espace boisé classé

Au titre de l'article R123.11.b du Code de l'Urbanisme

GAZ Risques technologiques : canalisation de gaz

Bandes correspondant aux effets létaux significatifs (ELS) = 135 m  
 Bandes correspondant aux premiers effets létaux (PEL) = 185 m  
 Bandes correspondant aux effets irréversibles (IRE) = 235 m

Les conclusions du TA sont les suivantes : « Il ressort des pièces du dossier que la parcelle A n°960 a été classée en zone UH. Cette parcelle n'est toutefois pas bâtie et se situe en zone périphérique du centre-bourg. Si elle est entourée d'une construction implantée sur la parcelle n°1348, elle est séparée de la parcelle bâtie 1842 par une route. La circonstance qu'elle appartienne au domaine du centre communal d'action sociale d'Allonzier-la-Caille et qu'elle soit destinée à la réalisation d'un projet communal d'intérêt collectif n'a pas pour effet de la soustraire au parti d'aménagement défini au point précédent. Les dispositions de

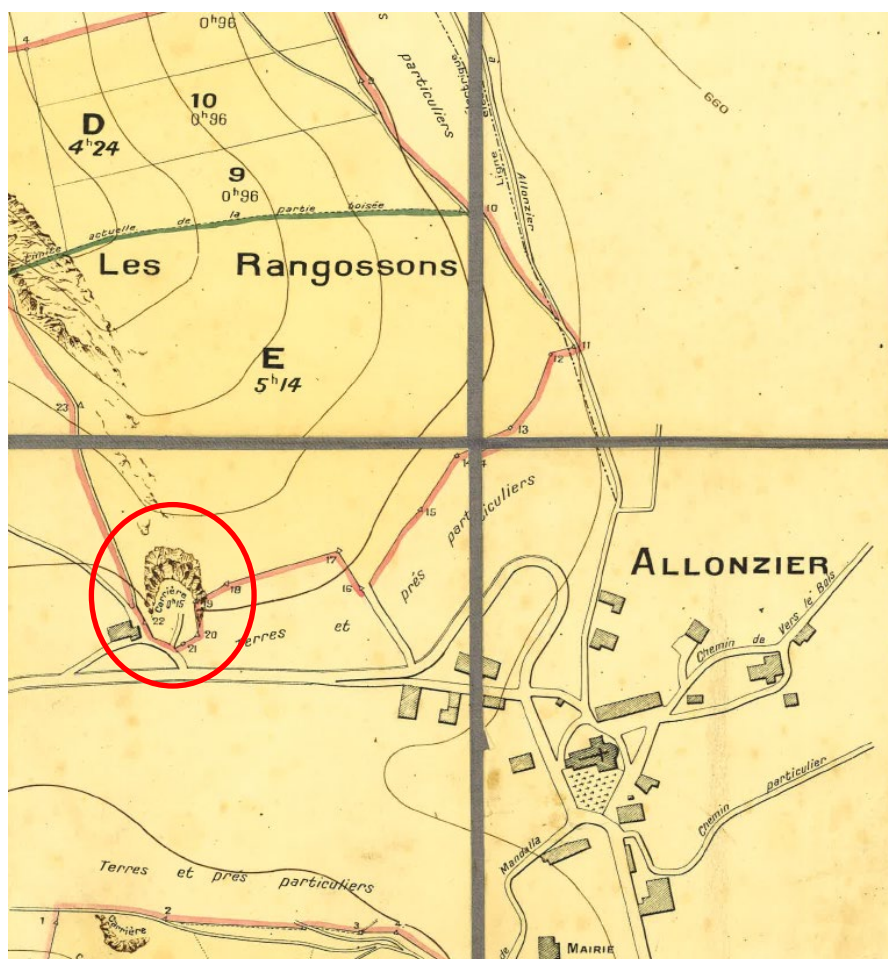


*l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme autorisent d'ailleurs en zone agricole et naturelle les constructions nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans ces conditions, et compte tenu de sa taille, et alors même qu'elle est définie comme faisant partie de l'enveloppe urbaine dans le rapport de présentation, son classement en zone UH apparaît entaché d'erreur manifeste d'appréciation. »*

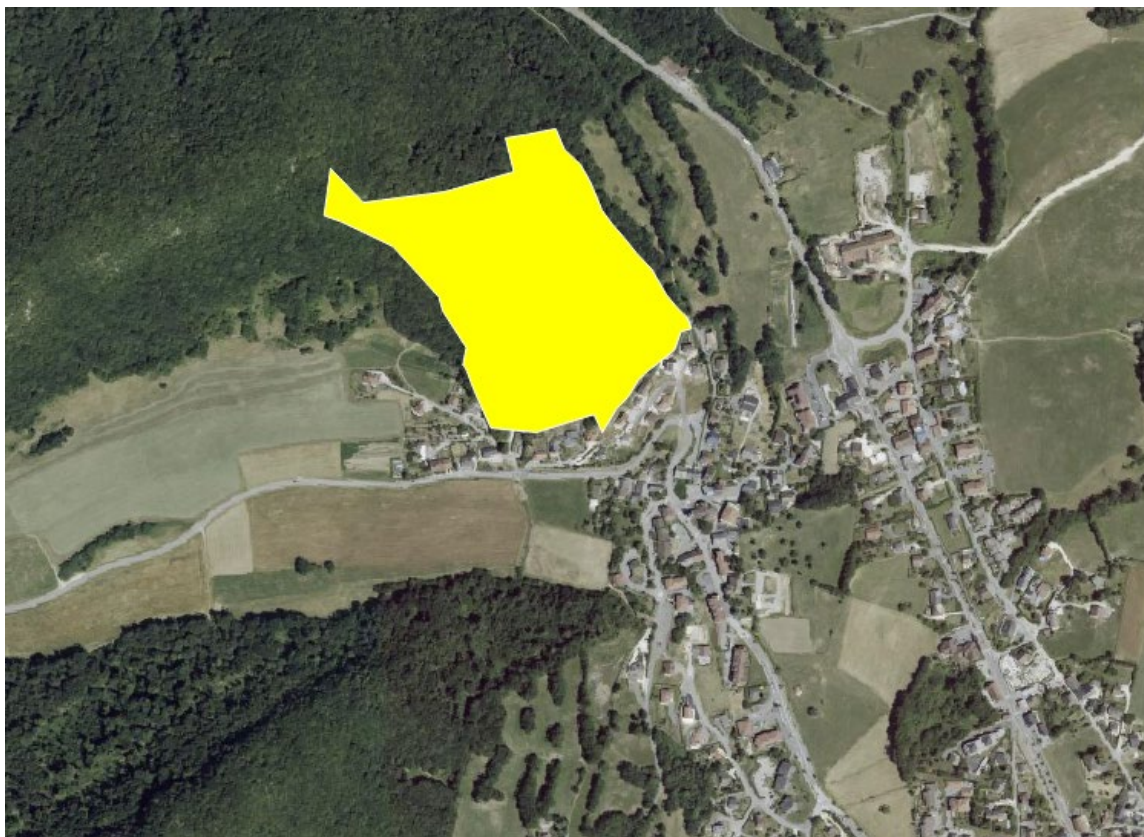
En application de cette décision, et compte-tenu du caractère ouvert de cette parcelle, de sa situation en continuité d'un espace agricole, ayant motivé le classement en zone agricole de la parcelle la jouxtant au Nord, de l'absence de sensibilités naturelles particulières identifiées, la concernant directement (qui auraient été susceptibles de motiver un classement en zone naturelle), la commune envisage son classement en zone agricole (A).

■ **Concernant la parcelle n°2389 :**

Cette vaste parcelle appartenant à la commune s'étend au Nord d'un secteur d'habitat de faible densité en extension du Nord-Ouest du chef-lieu. Elle présente un caractère naturel et boisé sur la majorité de sa surface, mais comporte au Sud, un ancien site d'extraction de matériaux, dont l'empreinte est encore perceptible. Ainsi, la falaise entaillant le flanc Sud-Est du Mont-Pelé, n'a été que faiblement regagnée par la végétation et le plateau correspondant à l'ancien site d'exploitation est en partie artificialisé. Pour autant, ce site est faiblement perceptible, dans le paysage lointain, autant qu'en vue rapprochée.



*Plan datant de 1924 sur lequel apparaît l'ancien site d'extraction*



*Situation de l'ensemble de la parcelle 2389*

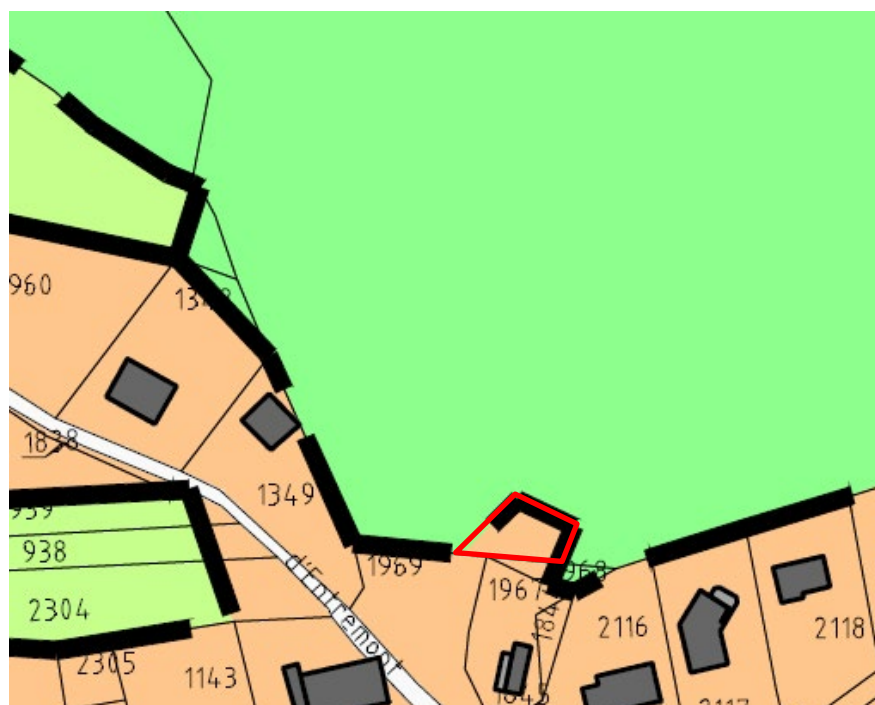


*Vue aérienne de la partie de la parcelle n°2389 concernée par la décision administrative annulant le zonage*

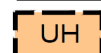




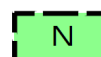
*Perception de la partie de la parcelle n°2389 concernée par la décision administrative, depuis la route de Frangy*



Zones Urbaines :

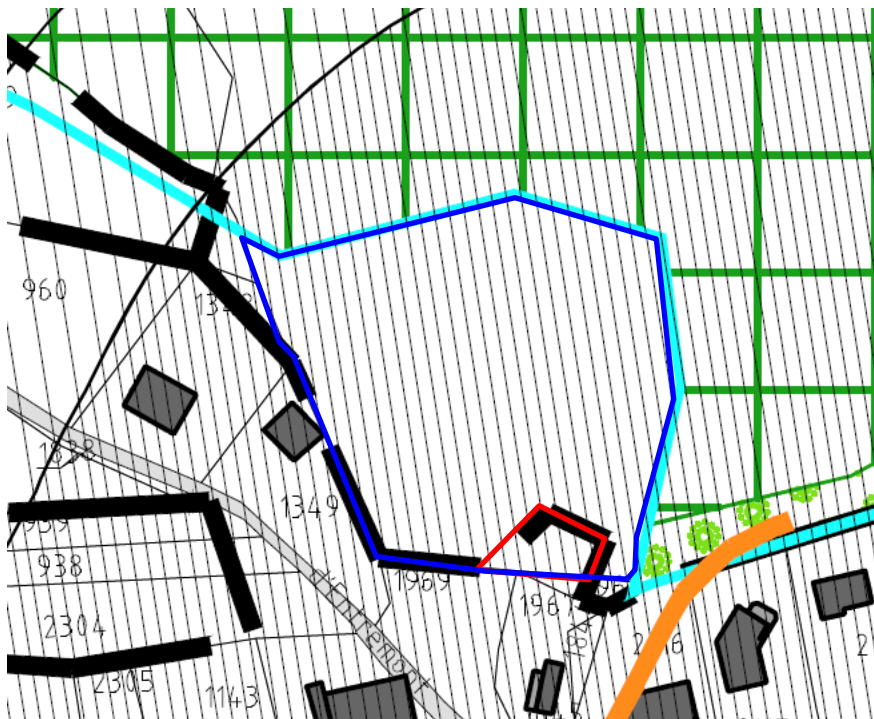


Zone urbanisée à dominante d'habitat



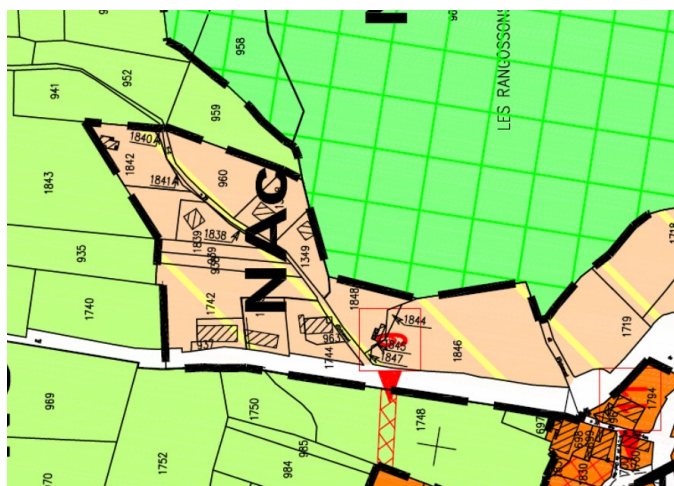
Zone à caractère naturel dominant

*Règlement graphique 3-1 du PLU (zonage) - Localisation de la partie de la parcelle n°2389 concernée par la décision administrative :  Zonage UH*



Règlement graphique 3-2 du PLU (périmètres) - Localisation de la partie de la parcelle n°2389 concernée par la décision administrative : ■ Zonage UH ■ Absence d'EBC non justifiée

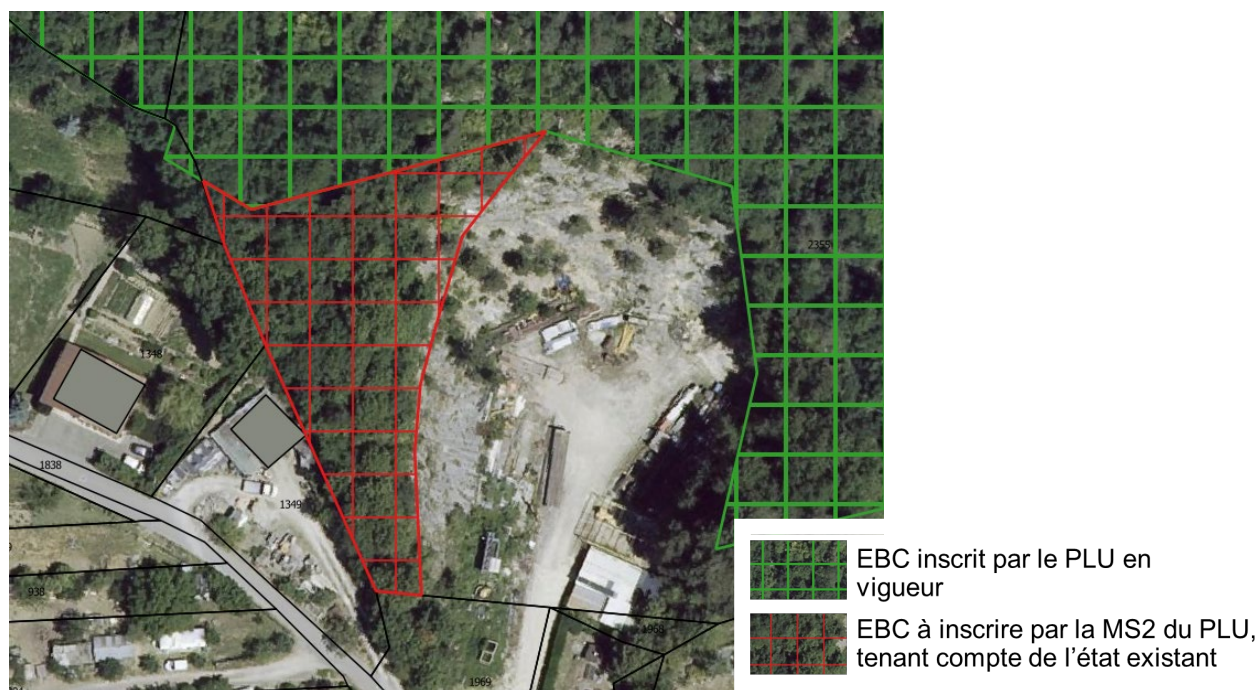
Les conclusions du TA sont les suivantes : « [...] aucune construction n'est reportée sur le plan de zonage sur la parcelle A n° 2389 et son classement en zone UH d'une de ses extrémités n'est pas justifiée par la seule présence d'une construction implantée à une vingtaine de mètres sur la parcelle A n°1967. Compte tenu du parti d'aménagement affirmé par la commune, ce classement est entaché d'erreur manifeste d'appréciation. Par ailleurs, il ressort des pièces fournies par les requérants que cette parcelle était grevée d'un vaste espace boisé classé dans le précédent plan d'occupation du sol. Ainsi que le fait valoir les requérants sans être contredits par la commune, la suppression de cet espace boisé classé n'est aucunement justifiée dans le plan local d'urbanisme et notamment dans le rapport de présentation. Elle doit être, dès lors, annulée. »



Pour mémoire : plan de zonage de l'ancien POS inscrivant un espace boisé classé sur l'ensemble de la parcelle 2389

En application de cette décision, compte-tenu du caractère naturel dominant de cette parcelle, de la proximité d'un espace naturel sensible, la commune envisage son classement intégral en zone naturelle (N).

Concernant l'espace boisé classé, l'état du site et les enjeux en présence permettent d'envisager de l'étendre partiellement sur la parcelle n°2389 (cf. *illustration ci-dessous*), à l'exception de la partie correspondant à l'ancienne plateforme d'extraction et la barre rocheuse majoritairement minérales ou artificialisées. En effet, la plateforme ne comporte pas de boisements, quant à la barre rocheuse elle est ponctuée de boisements sporadiques dont la qualité ne porte pas d'enjeux particuliers. En outre, il n'apparaît pas prioritaire pour la collectivité d'engager une démarche de reboisement et de renaturation (que la topographie rendrait en outre difficiles sur la barre rocheuse) compte-tenu des faibles enjeux paysagers et environnementaux immédiats portés par cette partie de la parcelle n°2389.





## 2- La procédure de modification simplifiée

### ► Le champ d'application de la modification :

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (le zonage UH des parcelles concernées ayant d'ores et déjà été annulé par décision administrative).

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc justifié.

### ► Le régime juridique de la modification :

L'ensemble du projet de modification simplifiée n°2 du PLU d'Allonzier la Caille doit être envoyé au Préfet et aux Personnes Publiques Associées pour information.

Par la suite, ce projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.



Inscription d'un espace boisé classé au titre de l'article L 113-1 (ex L130-1) du Code de l'Urbanisme sur une partie de la parcelle 2389 (emprise du classement : environ 1850 m<sup>2</sup>) :

