

Service aménagement, risques
Pôle aménagement

Annecy, le 04/09/2025

Affaire suivie par Thibaut Lebrun

La préfète de la Haute-Savoie

Tél. : 04.50.33.77.

à

Mél. : thibaut.lebrun@haute-savoie.gouv.fr

Madame la Maire
de la commune de Cruseilles

Objet : Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Cruseilles

Le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune a été notifié et réceptionné à la préfecture le 7 juillet 2025.

La version révisée n°4 du PLU a été approuvée le 4 avril 2023 et n'a encore jamais fait l'objet d'évolution. Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de sa révision. A ce titre la MRAE a rendu son avis délibéré en date du 4 novembre 2022.

Il est prescrit une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en application des dispositions des articles L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les dispositions proposées modifient le règlement écrit et graphique et relèvent du champ de la modification simplifiée. Au travers de cette procédure d'évolution de son PLU, la commune de Cruseilles souhaite traiter les points suivants :

*** Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle N°3 « route de l'Usine » pour :**

- Doubler le nombre de logements collectifs (passage de 40 à 80), avec 35 % de logements sociaux pérennes et 25 % de logements de petite taille,
- Réduire le nombre d'hébergements en résidence senior (passage de 75 à 30),
- Augmenter la superficie de l'équipement public dédié à la santé, de type maison de santé (passage de 700 à 800 m² de surface de plancher),
- Supprimer l'espace collectif d'animation et de rencontre d'environ 100m² de surface de plancher et les commerces, artisans et services.

*** Modifier le règlement graphique pour :**

- Reclassez la parcelle C2896 et la partie de la parcelle C1942, actuellement classées en zone 1AUH-oap3, en zone UE,

- Reclasser la parcelle C1752, actuellement classée en zone urbanisée à vocation dominante d’habitat de faible densité UH1, en zone 1AUH-oap3, et l’intégrer au périmètre de mixité sociale n°2,
- Modifier la destination de l’emplacement réservé n°22 (2 301 m²), supprimer l’aménagement d’un espace public et d’un parc de stationnement.

*** Modifier le règlement écrit pour :**

- Compléter les définitions,
- Préciser les modalités de calcul de l’emprise au sol et de la hauteur,
- Pour la zone UH, en cas de division en propriété ou en jouissance, le PLU s’oppose à l’appréciation de l’ensemble du projet au regard de la totalité des règles édictées par le PLU comme le permet l’article R.151-21 du Code de l’urbanisme,
- Pour les zones UH et 1AUH : actualiser la liste des destinations et sous-destinations,
- Pour le périmètre de l’OAP n°3 en particulier (zone 1AUH) :
 - . Prescrire la réalisation d’au moins 28 logements sociaux en accession pérenne (art.2, 1AUH3-OAP3),
 - . Modifier la pente des toitures pour passer de 50 à 35 %,
 - . Prescrire une bonne intégration paysagère pour l’usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques et toiture,
 - . Préciser les règles de stationnement : 1 place pour 1 logement d’une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m², 3 place au-delà,
 - . Assouplir la distance de recul de 5 m par rapport à l’alignement pour les accès lorsqu’une contrainte technique est justifiée.

*** Modifier le règlement des zones A et N pour :**

- Prescrire un recul minimum de 4 mètres des piscines par rapport aux limites des voies et emprises publiques et aux limites des propriétés voisines, à compter du bord de la margelle,
- Augmenter la hauteur des clôtures agricoles en zone A pour passer de 1,6 à 1,8 m)

*** Modifier le règlement écrit de la zone N pour :**

- Augmenter l’emprise des constructions à sous-destination d’hébergement touristique dans le STECAL °3 (passage de 600 à 920 m² de surface de plancher totale pour l’ensemble des constructions),
- Définir les règles applicables dans le secteur Ntl (confortement des activités touristiques existantes dans le secteur du Château des Avenières) : permettre la réfection et l’adaptation des constructions existantes et permettre l’extension des constructions à destination d’habitations existantes à condition que :
 - . la surface de cette extension ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, sans excéder 60 m² de surface de plancher,
 - . Cette extension ne génère pas la création de logements supplémentaires,
 - . Pour la piscine, sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau à long terme, et d’un volume maximal de 50m³.

X – X – X – X – X

Il est prescrit une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) en application des dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l’Urbanisme. Strictement réglementairement, les dispositions proposées relèvent bien du champ de ce type de procédure. À noter aussi, qu’à l’issue de l’examen dit « au cas par cas », la MRAE a décidé de ne pas soumettre cette procédure à Évaluation Environnementale (avis 2025-ARA-AC-3845 rendu le 12/06/2025).

Choix de la procédure et dossier mis à disposition du public :

Concernant le choix de la procédure de modification simplifiée et, par conséquent, de la simple mise à disposition au public du dossier, les services de l'État souhaitent formuler une observation. Compte tenu des très nombreux points présents au sein de cette évolution du PLU et du contexte communal (tension sur la ressource en eau potable, limite de capacité de la station de traitement des eaux usées mutualisée presque atteinte...), le choix d'une procédure s'appuyant sur une enquête publique aurait pu être plus pertinente et robuste.

Concernant la rédaction de la notice, l'absence totale de références aux documents supra-communaux tels que le SRADDET, SDAGE, PTGE (et donc ZRE)... ou encore au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin annécien nouvellement approuvé le 9 juillet 2025 (et arrêté depuis le 02 octobre 2024) affaiblie la présentation et la justification de la procédure. Il aurait en particulier été opportun de faire référence aux objectifs communaux du nouveau SCoT de production de logement (205 logements sur 2025/2035), de densité (40 log/ha pour la décennie 2025/2035 puis 45 log/ha pour la suivante) et ses prescriptions conditionnant tout projet à la démonstration de la disponibilité de la ressource en eau (cf. extrait ci-dessous du DOO approuvé page 85) détaillés dans la dernière version du SCoT. Ainsi, les usagers auraient pu mieux apprécier le degré de compatibilité du PLU ainsi modifié avec le SCoT nouvellement approuvé.

- **La sécurisation de la ressource dans le secteur couvert par la Zone de Répartition des Eaux (ZRE)** du bassin-versant des Usses et des eaux souterraines associées en limitant les prélèvements dans les nappes d'eaux souterraines et les eaux superficielles.
- **le conditionnement de la réalisation de projets d'aménagement aux capacités d'alimentation en eau potable**, afin que les besoins induits par les nouveaux développements, notamment résidentiels et économiques, soient réalisés en appui de capacités d'accueil résiduelle suffisantes. Dans le cas d'un bilan à l'équilibre en matière de ressource en eau potable disponible et besoins induits, des solutions de sécurisation à long terme devront être mises en œuvre.
 - les documents d'urbanisme locaux prévoyant des développements (résidentiel, économique...), tant en extension qu'au sein de l'enveloppe urbaine, **démontreront la cohérence entre les perspectives de développement et les capacités des réseaux d'assainissement et des milieux récepteurs comme d'alimentation en eau potable**, en intégrant aux projections les scénarios de changement climatiques et non uniquement au regard de sa situation actuelle.
- Il s'agira plus largement d'intégrer l'analyse de l'impact sur l'eau et son partage dans l'ensemble des plans, projets et actions.

Aussi, pour améliorer la clarté des pièces mises à disposition du public, il est recommandé de compléter la rédaction et les apports techniques de la notice au moins sur les points cités ci-dessus.

Évolutions des secteurs particulier (OAP et STECAL) :

Concernant l'évolution du STECAL N°3, pour régularisation et augmentation de la surface de plancher de 600 à 920 M2, conformément au rapport de la CDPENAF ayant traité cet objet lors de la dernière révision, cette évolution est acceptable mais il conviendra de porter une attention particulière à l'impact des modifications sur la ressource en eau à l'échelle communale et territoriale. En effet, l'augmentation de surface de plancher représente plus de 50 % de la surface initiale ce qui représente un changement significatif par rapport au projet de STECAL examiné il y a à peine 3 ans. De surcroît, la réinstallation d'un camping sur ce secteur classé "Naturel" ne devra

pas justifier d'autres artificialisations d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) futurs pour compenser les anciens usages du site (notamment en parkings provisoires pour la base nautique des Dronières).

Concernant l'évolution de l'OAP N°3 « Route de l'Usine », le dossier indique que le projet d'évolution ne modifie pas la capacité d'accueil dans la mesure où l'ancien programme prévoyait l'arrivée de 150 à 160 habitants pour un maximum de 170 dans le nouveau projet. L'offre de logement est réadaptée aux besoins de la commune et le périmètre est également adapté pour assurer le développement du secteur. Par conséquent, ces éléments n'appellent pas d'autre remarque des services de l'État que celle formulée précédemment sur l'éclairage souhaitable vis-à-vis du SCoT dans la notice de présentation. Toutefois, il reste important de rappeler la nécessaire attention à porter à la qualité sanitaire des sols (pollutions référencées) en lien avec les usages projetés (cf. avis rendu par l'ARS en 2022). Ce projet d'OAP #3, structurant à l'échelle communale et intercommunale et emblématique du « renouvellement urbain » nécessaire dans les villes attractives, avait été très apprécié et encouragé par les services de l'État à l'occasion de la révision du PLU. La mixité des typologies et des usages de ce secteur (logements sociaux pérennes, résidence senior, maison médicale...) en constitue aussi une force. Au vu des récents ajustements, l'essence du projet peut être adaptée mais doit demeurer en cohérence avec ses objectifs qualitatifs et réduire le plus possible les effets de report sur d'autres secteurs (retrait des commerces/services, aménagements de mobilité...).

Évolutions du règlement écrit :

Concernant le volet écrit du règlement du Plan Local d'Urbanisme, la modification simplifiée n°1 vient préciser de nombreux points qualitatifs au sein de différentes zones. De plus de nombreux éléments sont mis à jour pour parfaire l'application du Plan Local d'Urbanisme (cf. récapitulatifs des motifs en début d'avis).

Un point particulier concerne le secteur Ntl pour lequel il est inséré l'autorisation de l'évolution des constructions à vocation d'habitat pour permettre l'évolution des constructions existantes (en s'appuyant sur la rédaction des zones N).

Sur l'évolution des règles relatives aux dispositifs d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires, il y a lieu de rappeler les recommandations des services de l'État lors de la révision (UDAP et DDT), à savoir : « Les panneaux solaires doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions ainsi qu'à l'environnement patrimonial et paysager. Pour le centre historique et le bâti ancien, ces équipements ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global et seront appréciés en tant que tels. »

Les autres points d'évolution du règlement écrit n'appellent pas de remarques de notre part.

Evolution du règlement graphique :

Concernant la mise à jour de l'Emplacement Réservé N°22 (ER), le travail de mise à jour n'appelle pas de remarque de notre part.

De même, les autres points de la modification n'appellent pas de remarque des services de l'Etat.

En conclusion, j'émet un avis favorable au dossier de modification simplifié n°1 du PLU de Cruseilles tout en rappelant la nécessaire compatibilité des projets et de la stratégie de développement communale avec la ressource en eau et les capacités d'assainissement des eaux usées présentes sur le territoire comme le conditionnait l'avis de l'État lors de la révision du PLU (actualisation du bilan besoins/ressources) et désormais la nouvelle version du SCoT approuvée le 09 juillet dernier. Le

travail engagé il y a 2 ans à l'échelle de la Communauté de Commune Pays de Cruseilles avec celle-ci et les 4 communes raccordées à la même STEP mérite d'être poursuivi.

X – X – X – X - X

Vous veillerez à verser le présent avis au dossier mis à la disposition du public de manière pour en garantir la meilleure information et à pouvoir faire évoluer votre projet de modification simplifiée en vue de son approbation.

Le dossier approuvé devra comprendre toutes les pièces modifiées.

Enfin, je vous précise qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, votre commune devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). À cet effet, un compte utilisateur et un code d'accès vous ont été attribués. Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il correspond bien au document opposable papier, et qu'il comportera, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour la Préfète et par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires,
Le chef du service aménagement, risques