



PRÉFET DE LA SAVOIE

Le Préfet de la Savoie  
à

Direction Départementale des Territoires  
Service Planification et Aménagement des Territoires  
Affaire suivie par : Fabrice CULOMA  
Tél. : 04 79 71 73 66  
Courriel : [fabrice.culoma@savoie.gouv.fr](mailto:fabrice.culoma@savoie.gouv.fr)

Monsieur le Maire de Yenne  
Place Charles Dullin  
73170 YENNE

Chambéry, le 25 OCT. 2019

Objet : Révision du PLU de Yenne

### **Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de Yenne**

**Le projet de PLU, arrêté par délibération de votre conseil municipal du 25 juillet 2019, répond globalement aux objectifs attendus au regard des politiques publiques portées par l'État.**

Les choix retenus en matière d'aménagement pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sont cohérents avec la plupart des enjeux portés par l'État sur le territoire :

- préserver les espaces naturels supports de biodiversité
- préserver et valoriser le paysage
- préserver et valoriser le patrimoine bâtiments
- pérenniser et diversifier l'activité agricole
- développer l'urbanisation et les équipements tout en limitant la consommation de l'espace
- développer l'économie et le tourisme
- améliorer les déplacements
- limiter les risques, les nuisances et les pollutions

**Cependant son analyse conduit mes services à formuler 5 réserves relatives à l'assainissement, à l'analyse des capacités de mutation, aux risques naturels, à l'eau potable et au patrimoine, qu'il conviendra de lever avant son approbation, ainsi que quelques remarques complémentaires.**

**Sous réserve de ces modifications à apporter, mon avis sur votre projet de PLU est favorable.**

## **1 - Les réserves qu'il est impératif de lever avant l'approbation du PLU**

### **1-1 Assainissement collectif**

En l'état actuel, la surcharge hydraulique du système d'assainissement ne permet pas d'accueillir de nouveaux flux de pollution. De plus, le système d'assainissement est sous-dimensionné pour traiter les charges de pollution organique supplémentaires des projets d'extension envisagés. Les éléments du schéma directeur devront permettre d'identifier les travaux à réaliser pour adapter les capacités en charge et en flux du système d'assainissement au regard des projets d'extension envisagés.

Dans ce contexte, il est attendu :

- la finalisation du schéma directeur d'assainissement avec un programme de travaux et son échéancier
- la réalisation de travaux permettant en priorité de réduire les apports d'eaux pluviales dans le réseau, en privilégiant les actions de réduction à la source, et de limiter les impacts sur les milieux récepteurs les plus sensibles
- la transmission d'un dossier loi sur l'eau permettant de régulariser l'ensemble de ces opérations.

Pour les zones AU à vocation habitat, le règlement prévoit une ouverture à l'urbanisation après travaux sur la station d'épuration. Dans l'attente, l'ensemble des zones à urbaniser quelle que soit la vocation seront classées en AU strictes.

### **1 - 2 Analyse des capacités de mutation et de la consommation d'espace**

En application de l'article L 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit analyser :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.
- la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Ces deux analyses n'apparaissant pas dans le rapport de présentation, il est donc nécessaire de le compléter pour répondre aux exigences législatives.

### **1-3 Risques naturels**

Le porter à connaissance indique que si des zones de développement sont prévues en dehors des zones expertisées par le Plan d'Indexation en Z , il convient de compléter la connaissance. Les OAP N° 12 et 15 étant en partie ou totalement en dehors des zones expertisées, il est nécessaire de compléter la connaissance des risques sur ces sites.

### **1-4 Eau potable**

Pour les sous secteurs « Les Terroux, Bas Somont et Etain » qui ont été zonés en U. Ils ne sont pas desservis par des conduites de capacité suffisante et aucun remplacement n'est prévu à court terme. L'urbanisation devra donc être restreinte sur ces secteurs par une trame de salubrité R151- 34 - 1° du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il n'y aura pas de nouvelles constructions autorisées en zone agricole « A » des secteurs cités.

### **1 - 5 Patrimoine**

#### ***Règlement architectural***

#### **Tous secteurs confondus : règles générales sur le bâti repéré :**

Les prescriptions générales indiquées à l'OAP n°21 patrimoniale ayant valeur prescriptive doivent figurer au règlement écrit.

### *Site patrimonial remarquable (SPR)*

Il convient de noter que bien que le futur SPR exclut l'OAP 7, tout permis de construire dans ce secteur recevra un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, dans la mesure où il est en abord du site.

En outre, l'enjeu de revalorisation de l'entrée de bourg est majeur pour le projet de site patrimonial remarquable. Comme convenu avec les élus sur site, l'actuelle plateforme logistique de l'activité de paysagiste doit ainsi faire l'objet d'une revalorisation passant par l'aménagement de hangars pour stocker le matériel et les engins (projet porté par le propriétaire). L'OAP doit indiquer des implantations à privilégier de nature à garantir la restitution du caractère paysager du secteur.

## **2 - Les remarques**

### **2 - 1 Risques naturels**

Il a été fait le choix, dans la représentation, sur les plans de zonage, des secteurs couverts par le Plan d'Indexation en Z (PIZ), de ne pas matérialiser les zones correspondant aux crues du Rhône (fiche 1). Ce choix est cohérent du fait de la réalisation du PPRi du Rhône postérieure au PIZ.

Néanmoins, une mise à jour du PIZ ou a minima une explication dans le rapport de présentation apporterait de la cohérence.

Un tramage ou un contour pour représenter l'emprise du PPRi est à rajouter sur les plans de zonage avec un renvoi adéquat dans la légende.

Concernant la problématique de remontée de nappe, elle est présente sur la commune avec un aléa élevé. Il conviendrait de préciser dans le rapport de présentation les secteurs principalement touchés et les interactions ou non avec les enjeux urbanistiques.

Concernant l'OAP 5, l'information concernant le risque et le report aux règles du PIZ a été omise. Il serait utile de mettre à jour la fiche.

Par ailleurs, le dossier évoque le projet d'une aire de dépôts de matériaux inertes en page 103 du diagnostic territorial. Il conviendrait d'indiquer que cette aire pourrait être mise en œuvre dans la zone « EX » du lieu-dit « les Vernes » sur la cartographie ci-jointe, s'agissant d'une zone déjà remblayée.

( Zone EX en vert)



### **2 - 2 Habitat**

S'agissant de la compatibilité avec le SCOT, il y a lieu de relever que la densité moyenne des constructions neuves s'établit à 23 logements à l'hectare, une densité légèrement inférieure à celle prévue au SCOT.

S'agissant de la mixité sociale, il est à noter un manque de clarté dans les orientations de l'OAP n°1 où il est prévu dans le sous-secteur C, 23 logements en locatif et en accession, sans que la répartition soit indiquée. En outre, le PLU indique que 17 logements sociaux seront à réaliser d'ici 2035, à programmer dans le prochain PLU. Ces logements ne pourront donc pas être réalisés sur la durée du SCOT compte tenu des délais pour leur production effective. Enfin, il est noté l'absence de mention dans le PLU du développement d'une offre sociale dans le parc privé, notamment par le biais des réhabilitations qui pourraient donner lieu à des conventionnements via l'Anah. L'étude habitat à l'échelle de l'Avant Pays Savoyard, dont le diagnostic est en cours, permettra d'approfondir ces différents points en particulier sur les quatre communes constitutives de pôle dont Yenne.

## 2 - 3 Agriculture

### Sur le règlement graphique :

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de l'Avant-Pays Savoyard prescrit que les communes devront protéger par une inconstructibilité les espaces agricoles à enjeu stratégique.

### OAP 1 :

Le diagnostic agricole du PLU identifie ce secteur à enjeu fort. Avec également un potentiel fort de maraîchage.

Si la commune considère que ce secteur est stratégique, l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à la réalisation d'une étude d'évaluation des impacts sur l'agriculture telle que prescrite au DOO du SCoT (page 13).

### 2 - OAP n°6 et OAP n°14 considérés comme stratégiques

Le diagnostic agricole du PLU identifie ces secteurs à enjeu fort.

Ces OAP ne semblent pas indispensables au projet communal et il conviendrait de les reclasser en zone agricole. Si elles étaient maintenues et que la commune considère que ces secteurs sont stratégiques, alors l'ouverture à l'urbanisation serait subordonnée à la réalisation d'une étude d'évaluation des impacts sur l'agriculture telle que prescrite au DOO du SCoT (page 13).

De plus, la municipalité devra s'assurer que l'accès agricole est bien maintenu et suffisant sur l'OAP n°14

3) à l'Ouest du lieu-dit « Chevru » et jusqu'en limite de commune de La Balme, de nombreuses parcelles sont exploitées en prairie. Il conviendra de classer ces prairies en zone agricole A ou A indicée si une protection est nécessaire au lieu de N.



### **Sur le règlement écrit :**

- remarque préalable :

La loi ELAN n° 2018-1021 du 23/11/2018 a complété l'article L 151-11 du code de l'urbanisme en prévoyant désormais que « dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF ». Le projet de PLU peut si la commune le souhaite, se saisir de cette faculté.

- Le règlement écrit a bien identifié au secteur « Chevru » un STECAL zoné « Nré » qu'il conviendrait d'indicer « Nrést » par exemple afin de le différencier des autres zones, et de mettre en cohérence le document graphique qui a mis ce STECAL en « A ».

- Changement de destination : en zone A et N : Pour une bonne information du public, il serait souhaitable que le règlement précise que le changement de destination autorisé en application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF et en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS

## **2 - 4 Assainissement individuel**

Le secteur « les Couleurs » a été zoné en agricole compte-tenu d'une situation défavorable en matière d'assainissement individuel de ce hameau. Ce zonage « A » interroge du fait de l'importance du hameau. Il pourrait être envisagé un tramage, soit d'interdiction en application de l'article R 151-31-2° du Code de l'Urbanisme, soit de conditionnalité en application de l'article R 151-34-1° du même code.

## **2 - 5 Économie**

Le PLU présente un projet cohérent avec les objectifs qui lui sont assignés par le SCOT en tant que pôle d'équilibre.

Cependant il est regrettable qu'aucune approche qualitative des espaces actuels n'ait été menée. Une approche globale de la zone des Fontanettes, en complément de l'OAP 17 serait nécessaire pour requalifier les espaces et inciter les entreprises en place à optimiser leur foncier. Il en est de même sur la zone commerciale de Praz Ferra.

Règlement écrit

Les dispositions en matière de volumétrie devraient permettre d'optimiser au maximum l'utilisation de la ressource foncière :

- introduire un recul maximal par rapport aux limites séparatives.
- imposer une emprise au sol minimale pour les constructions à destination tertiaires ou commerciales
- permettre le dépassement de volumétrie autorisé au titre de l'article L151-28-3°.

Le PLU n'aborde pas non plus la question de la transition énergétique. Notamment il pourrait être demandé dans les zones Ue :

- d'autoriser les toits terrasses y compris pour l'implantation de panneaux photovoltaïques.
- sur les toitures d'un ou deux pans d'imposer une orientation qui favorise leur implantation et leur rendement.
- prévoir une aire couverte pour le stationnement des vélos pour l'ensemble des activités (non seulement les ERP).

- Concernant la zone artisanale de « Gravelle », il est noté la volonté de ne pas avoir inscrit cette zone en « Ue ». Toutefois, il conviendrait de l'inscrire en agricole strict afin de conserver une réserve foncière à moyen ou long terme en évitant toutes constructions sur ce tènement prévu au SCOT de l'Avant Pays Savoyard comme zone économique.

- Un enjeu concernerait l'amélioration des zones d'activités existantes (au nord du bourg) qui longent la déviation, sous 3volets:

- amélioration paysagère voire densification,
- à l'intérieur de ces zones, la clarification des fonctions zone d'activité / zone commerciale,

- et par ailleurs la jonction entre les zones d'habitat ( du centre bourg) et ces zones d'activités dont les limites sont très imbriquées.

Cette approche devrait dépasser la frontière des compétences territoriales : les ZA sont de compétence communautaire de la Communauté de Communes de Yenne, et les zones d'habitat de la compétence commune.

## **2 - 6 Aménagement de la zone des bords du Flon (OAP n°1)**

L'OAP 1 constitue le pôle principal de développement urbain de la commune. Elle se situe aussi au centre d'un développement à l'ouest du centre-bourg avec des enjeux d'insertion et de cohérence.

- Les enjeux de rapports au bourg et traitement paysager en bord de Flon, impliquent un cahier des charges précis pour cette OAP [dont il conviendrait de retirer l'appellation « écoquartier » ce qui nécessite une labellisation. A minima le projet pourrait s'inspirer de la démarche écoquartier sans nécessairement atteindre la labellisation ». Ce secteur devrait participer à la vie du bourg (et à la revitalisation du centre-ancien). Pour ce faire il conviendrait de :

1- Veiller à une bonne insertion de la voie de contournement en la localisant à l'ouest de la zone, parallèlement au Flon.

2- Tenir compte de la morphologie du bourg voisin pour optimiser par exemple la continuité des formes urbaines.

3- Étudier l'opportunité d'un phasage de la zone C qui reste très important.

- En outre, au nord l'insertion est conditionnée par le raccordement à la RD 1504 à travers les ER 1 et 6. En l'absence de programmation de cet accès nord, la desserte globale de l'OAP (160 logements) semble insuffisante. Il conviendrait donc de garder la zone AU en stricte pour insuffisance de cette desserte.

- Dans les secteurs B, C, D, les possibilités de bureaux et services en rez de chaussée interrogent au regard de la stratégie communautaire qui vise à développer les activités tertiaires sur la ZACOM de Praz Ferra. Sur ces secteurs de l'OAP, des activités de commerce de proximité, de services à la population pourraient être ciblées.

- Les secteurs B à F, avec un phasage possible dans cet ordre, comportent un axe central nord sud commun dont les caractéristiques devraient être définies globalement afin d'assurer la continuité et les capacités, ainsi que la cohérence des partis d'aménagement que la notion de compatibilité, propre à l'OAP, ne permet pas de garantir.

## **2 - 7 Déplacements mobilité**

On peut s'interroger sur l'ampleur du renforcement du hameau d'Ameysin avec 31 logements à proximité de la COOP et de la future zone agroalimentaire, mais situé à 1,5 km du centre-bourg, ce qui risque d'augmenter les déplacements motorisés.

## **2 - 8 Patrimoine**

Concernant le plan de zonage :

Le règlement graphique ne repère au titre du L151-19 du code de l'urbanisme que le bâti hors zone Up : il conviendrait de repérer en totalité, à la parcelle, le bâti identifié sur les documents D9 page 71 à 90 de l'OAP n°21 sur le règlement graphique, afin que le repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme soit effectif.

Le hachurage vert (jardins) concernant le bourg sur le document graphique, devrait être cohérent avec le plan de l'OAP n°21 annoté D9 page 71. Il serait à compléter sur le Faubourg Tournachat (cœur d'îlot).

## **2 - 9 Tourisme**

Le zonage prévoit l'« Aménagement d'une base Base de loisirs vers le Flon (rive gauche) », inscrit sous forme d'Emplacement Réservé ER n° 11 d'une surface de 19 000m<sup>2</sup>, avec pour bénéficiaire la commune.

En lien avec le PADD, la vocation de cet aménagement conséquent devrait être précisée :

- soit espace de loisirs à vocation communale, complémentaire à l'opération de développement urbain du secteur du Flon, concrétisée par une forme de liaison douce (passerelle par-dessus le Flon dans le schéma de l'OAP 1)

- soit une vocation plus large « plan d'eau et camping » selon le rapport page 11- tome 2 qu'il conviendrait alors de relier à la stratégie communautaire.

Par ailleurs le zonage Nt concerne 4 secteurs pour 3 types d'activité : camping, HLL, restaurant.

Le règlement écrit devrait être précisé en fonction de la typologie des zones (sinon un restaurant par exemple pourrait être construit dans n'importe lequel des 4 secteurs Nt).

## **2 - 10 Orientation d'aménagement et de programmation**

### **OAP n°2, zonée U prévue pour réaliser 20 logements**

La mobilisation du foncier pourrait être optimisée pour accueillir davantage de logements, notamment par l'intermédiaire d'une opération d'ensemble. La zone U pourrait être zonée « AU ».

OAP n°4 : il apparaît nécessaire de densifier cette OAP en prévoyant de l'intermédiaire ou du petit collectif et de créer une aire de retournement en extrémité de voirie.

OAP n°8, 9 et 17 : comme indiqué dans le rapport de présentation, une attention particulière devra être portée sur les transitions entre zones d'activités et secteurs d'habitat dans le PLU. Sont concernées les OAP 8 et 9 pour l'habitat et 17 pour l'économie, qui constituent cette transition. Le schéma urbain (prolongement de la rue des Fossés) et l'implantation du bâti (réhabilitation et nouveau bâtiment) vont renforcer la nouvelle limite des quartiers d'habitation du centre-ville amorcée avec les nouveaux immeubles existants de la rue des Fossés. Au Nord, le contexte est identifiable : derrière un front bâti assez continu, les parkings et la végétation de fond de parcelle assurent la transition avec la zone d'activité. A l'Est, on peut s'interroger sur la limite avec l'OAP n°17 : la limite foncière et parcellaire est-elle la bonne logique ? Un immeuble d'habitation linéaire (longeant le parking (sous secteur) du côté de l'OAP n°17 aurait permis de prolonger le front bâti et d'assurer une transition.

La zone d'activité des Fontanettes est entre la voie de contournement et le parcellaire du centre ancien. Le gisement foncier est plus précisément en jonction avec les parcelles de l'OAP n°8 prolongeant le faubourg Pailleraie.

Cette OAP demande le maintien de la ripisylve du ruisseau et des arbres en fond de parcelle. Cela ne semble pas suffisant pour assurer une transition réelle. Il y a un problème d'échelle d'intervention. Si la plateforme de la zone d'activités est prolongée, presque 2m au-dessus du sol naturel, le problème à la jonction avec les parcelles d'habitation sera maintenu et il sera difficile d'assurer une vraie présence végétale.

Il conviendrait de :

- trouver un niveau intermédiaire en altimétrie et avoir des parcelles d'activité plus petites que sur la zone actuelle.
- réorienter l'aménagement des façades afin que les arrières de bâtiment se trouvent devant (vers la zone actuelle) pour assurer un tampon végétal sans voirie sur l'arrière.

Avant d'impacter ce nouveau terrain, une densification de la zone actuelle devrait être étudiée. Des extensions (une seule épaisseur) pourraient se faire sur les nouveaux terrains : à l'ouest extension depuis le terrain existant vers la ripisylve, au centre, un terrain entre la nouvelle voie et la ripisylve, au Sud, il faudrait pouvoir mutualiser avec des surfaces inoccupées sur la zone actuelle. Une typologie intermédiaire (bâtiments rectangulaires, pas trop épais) permettrait d'assurer une transition.

Enfin l'OAP n°9 interroge du fait qu'un secteur « A » est concerné par des commerces (voir paragraphe 2-5 économie) et le secteur « B » par de l'habitat, après réalisation des accès sur la partie A. Il convient de revoir l'accès et l'opportunité d'une OAP unique pour 2 sous-secteurs aussi différents. En particulier, concernant le secteur A, l'optimisation de cet espace pourrait s'accompagner d'une obligation de construction sur deux niveaux.

OAP n°10 : il eut été opportun de prévoir un bouclage des constructions en 2° ligne. Cette OAP en extension, qui nuit à la qualité paysagère et à la qualité d'aménagement du hameau pourrait être supprimée.

OAP n°11 secteur « Landrecin » : il apparaît nécessaire de se rapprocher de l'agriculteur afin de maintenir une bonne largeur à la voie de desserte agricole et de créer une aire de retournement.

OAP n°15 : il serait nécessaire de matérialiser les réseaux existants en limite de l'OAP, ainsi que d'en définir un principe de voirie interne. Cela permettrait de visualiser la desserte du secteur B, ainsi que la part des parkings mutualisés, et d'inscrire la densité prévue pour ce secteur.

Par ailleurs, le règlement Uagr devrait rappeler l'objectif de ciblage des activités autorisées pour assurer une occupation du site par des entreprises ayant une vocation agroalimentaire hors maraîchage.

## **2 - 11 Sites et sols pollués**

Il existe sur le territoire de la commune 26 sites potentiellement pollués répertoriés par la base de données BASIAS (voir carte). Ces sites ainsi recensés font l'objet d'une fiche consultable sur internet à l'adresse suivante : <http://basias.brgm.fr>

Il convient d'indiquer ces informations dans le rapport de présentation et d'être prudent concernant le réaménagement des terrains concernés qui ont pu accueillir des activités potentiellement polluantes. En fonction de l'état résiduel des terrains et travaux de réhabilitation effectués, l'aménagement de ces sites peut être soumis à des restrictions d'usage.



**Le Préfet,**

**Pour le Préfet et par délégation,  
Le secrétaire général**

**Pierre MOLAGÉE**