

Service aménagement, risques

Pôle aménagement

Affaire suivie par :

Virginie Buisson / virginie.buisson@haute-savoie.gouv.fr

Jacques Delfosse / jacques.delfosse@haute-savoie.gouv.fr

La préfète de la Haute-Savoie

à

Monsieur le Maire

de la commune du Grand-Bornand

Objet : Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune du Grand-Bornand

Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de votre commune a été notifié et réceptionné à la préfecture le 2 juillet 2025.

La modification n°2 du PLU porte sur les objets suivants :

- la création de deux STECAL (n°20 et 21) permettant la démolition et la reconstruction, avec implantation légèrement différente, de constructions existantes situées aux Outalays (secteur du Chinaillon) et aux Troncs (vallée du Bouchet) ;
- l'inscription d'un emplacement réservé n°131 en centre-village, en zone UE, pour l'acquisition de parcelles privées nécessaires à la réalisation d'équipements publics de centralité ;
- l'adaptation du règlement graphique dans le secteur du Bouchet Nord, par rectification de limites des zones NDe et NDr relatives au transfert de coefficient d'emprise au sol ;
- la modification de l'OAP « Entrée Villavit », visant à subdiviser la tranche A en deux tranches (A et C) afin de faciliter l'opérationnalité de l'aménagement ;
- la modification du règlement écrit, intégrant des dispositions relatives à l'implantation des panneaux photovoltaïques, au traitement des façades et toitures, à des précisions terminologiques et la réglementation des équipements d'intérêt collectif en zone UE ;
- la mise en place d'une OAP patrimoniale pour les bâtiments traditionnels identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et plus largement pour l'architecture communale.

Concernant la création des STECAL n°20 et 21 : leur création permet d'encadrer la démolition et la reconstruction de bâtiments traditionnels identifiés pour leur valeur patrimoniale, avec un léger ajustement de leur implantation :

1. Le STECAL n°20 concerne un bâtiment communal situé dans le secteur du Chinaillon, au lieudit Les Outalays (section B n°2483). Cette construction, repérée pour son intérêt patrimonial, est

actuellement implantée en bordure de voie, en vis-à-vis d'un autre édifice, ce qui crée un goulot d'étranglement. L'instauration de ce STECAL a pour objet de permettre une opération de démolition puis de reconstruction, avec une nouvelle implantation en retrait, en amont de la route, afin d'améliorer la lisibilité et la sécurité de l'espace public tout en préservant le caractère architectural de la construction.

2. Le STECAL n°21 concerne un bâtiment situé au fond de la vallée du Bouchet, au lieu-dit Les Troncs (section C n°2552). L'édifice existant se trouve partiellement en zone rouge du plan de prévention des risques d'avalanche (PPR), ce qui interdit toute réhabilitation, et partiellement en zone à prescriptions limitées (aléa exceptionnel). Le STECAL vise à permettre la démolition puis la reconstruction du bâtiment, avec un léger décalage (6 à 8 mètres) à l'intérieur du périmètre de la zone à prescriptions limitées. Cette nouvelle implantation réduit l'exposition des habitants au risque tout en maintenant la continuité avec l'urbanisation existante, en conformité avec les dispositions de la loi Montagne

Ces ajustements répondent à des contraintes techniques et réglementaires qui rendent impossible la réhabilitation des bâtiments en l'état, tout en permettant la préservation du patrimoine bâti traditionnel, l'amélioration de la sécurité publique — notamment par la réduction de la vulnérabilité aux risques naturels — ainsi qu'une meilleure fonctionnalité des voies et des sites concernés, dans le respect des équilibres agricoles, environnementaux et paysagers.

La délimitation des deux STECAL demeure proportionnée et strictement limitée aux besoins identifiés, sans entraîner d'ouverture nouvelle à l'urbanisation, et elle s'inscrit pleinement dans les objectifs de protection des espaces agricoles et naturels prévus par le code de l'urbanisme ainsi que dans la doctrine de la CDPENAF.

Une consultation écrite des membres de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestier (CDPENAF) a été organisée, en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, concluant à l'unanimité à un avis favorable sur le projet de création de ces deux STECAL, sous réserve du respect des prescriptions du PLU et du PPR (avis de la CDPENAF joint au présent avis).

S'agissant des modifications du règlement écrit et de l'OAP patrimoniale : Les nouvelles dispositions relatives à l'intégration des panneaux solaires, au traitement des façades et toitures, à l'utilisation de matériaux, aux précisions terminologiques ainsi qu'aux prescriptions patrimoniales relèvent de l'analyse architecturale et patrimoniale. Sur ces aspects, les services de l'État renvoient expressément à l'avis de l'UDAP, qui est joint au présent avis.

En complément de cette contribution spécifique sur votre évolution de PLU, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (service des ABF) recommande plus généralement de se référer au « Guide d'intégration des panneaux photovoltaïques en espaces protégés » édité conjointement par les Ministères en charge de la Culture et de la Transition Ecologique ainsi qu'à la fiche « conseil » dédiée qui sont téléchargeables sous :

https://www.culture.gouv.fr/content/download/339070/pdf_file/MIN_CULT_GUIDE_INSERTION_ARCHI_V231120-2.pdf?version=6

https://www.culture.gouv.fr/Media/medias-creation-rapide/01_capteurs_solaires_drac_ara_20250703.pdf

Concernant les autres points :

L'Emplacement réservé n°131 : son inscription en zone UE, au cœur du centre-village, permet de sécuriser l'implantation future d'équipements publics de centralité. Cette mesure s'inscrit dans la cohérence du projet communal et n'appelle pas d'observation particulière.

L'adaptation du règlement graphique (Bouchet Nord) : le léger déplacement de limite entre secteurs émetteurs et récepteurs (NDe et Ndr) concerne un même tènement, il reste marginal (environ 30 m²) et n'a pas d'incidence sur l'équilibre du dispositif de transfert de CES.

La modification de l'OAP « Entrée Villavit » : la subdivision de la tranche A en deux sous-tranches (A et C) améliore l'opérationnalité et la faisabilité des opérations. Aucune observation particulière n'est formulée.

Au regard de l'ensemble des éléments analysés, les services de l'État émettent un avis favorable à la modification n°2 du PLU du Grand-Bornand, assorti de deux recommandations :

- veiller à la bonne prise en compte de l'avis de la CDPENAF lors de la mise en œuvre des STECAL n°20 et n°21 ;
- se référer à l'avis de l'UDAP pour l'ensemble des dispositions relatives à l'architecture et au patrimoine.

Vous veillerez à verser le présent avis au dossier mis à l'enquête publique de manière à pouvoir faire évoluer votre projet de modification 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

Copie : Préfecture – DRCL/BAFU