

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE
THONON AGGLOMERATION

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHENS-SUR-LEMAN



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU 30 OCTOBRE 2018

Groupement
PLURIS - P. HAUTCOEUR

REVISION DU PLU

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire
A Thonon-les-Bains, le

Le Président

Jean NEURY

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) repose sur une approche globale et durable du territoire de la commune de Chens-Sur-Léman.

Les notions de projet urbain, de valorisation et de préservation, sont au cœur du P.L.U. et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) qui en constitue le document de référence. Le P.A.D.D. découle des objectifs communaux et définit les grandes orientations générales d'urbanisme et d'aménagement, nourries par les conclusions du diagnostic territorial, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces orientations s'inscrivent dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels*
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3 La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4 La sécurité et la salubrité publique ;

5 La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6 La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Selon l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme,

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

I. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Maîtriser la croissance urbaine et l'organiser de façon progressive

L'objectif de la commune est de permettre, pour les dix prochaines années, une croissance modérée de sa population d'environ 1,4% par an en cohérence avec les capacités d'accueil de son territoire et de ses équipements publics.

L'accueil de nouvelles populations s'effectue principalement par l'urbanisation des espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle : dents creuses et espaces interstitiels.

Les espaces dits "interstitiels", au sens du SCOT, feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente ces ilots libres en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existants.

En matière de programmation, il est envisagé d'urbaniser progressivement ces différentes zones en cohérence avec la capacité d'investissement public en matière de réseaux et d'équipements publics.

Conforter et valoriser le pôle de centralité

La commune souhaite organiser le développement de l'urbanisation à proximité du noyau central (église / mairie / commerces) et Les Fichard. Une orientation d'aménagement et de programmation déterminera les principes d'aménagement de ces secteurs.

L'objectif est de renforcer le cœur du village en intégrant les futurs aménagements organisés à partir de la construction d'une nouvelle mairie, d'un parvis et d'un parc. Il s'agit de rendre plus attractif cet espace central notamment pour les commerces et services. Il est envisagé d'aménager les espaces publics en réorganisant le stationnement et en créant un maillage de voies douces sécurisées en s'appuyant sur une étude de définition urbaine du centre-bourg confiée au CAUE.

Les futurs aménagements permettront de limiter l'impact de la circulation automobile en favorisant un partage plus équilibré de l'espace entre tous les usagers (piétons, cyclistes, PMR, voitures et transports en communs).

Lors de la mutation des espaces bâtis, la commune encouragera les programmes mixtes intégrant les différentes destinations d'habitat, de commerces et de services.

Valoriser les espaces dans le secteur de "Tougues"

La commune souhaite le développement touristique et la valorisation de ce site en conciliant les différents usages avec la préservation de l'environnement.

L'aménagement de ce secteur sera orienté vers la connaissance de la nature et la pratique des activités de sports et de loisirs dans le respect du contexte environnemental. Les activités sportives devront bénéficier en priorité aux associations et aux scolaires de la commune.

Une liaison réservée aux piétons et cyclistes sera aménagée entre le port de Tougues, le centre-bourg et les futurs équipements sportifs prévus à proximité de la salle « Otrement ».

La commune souhaite maîtriser la fréquentation du site en période estivale en limitant le stationnement automobile et en privilégiant l'accès au site par des modes doux. L'aménagement d'une aire de stationnement en matériaux locaux perméables constitue une des premières étapes de valorisation du site.

La réhabilitation des bâtiments existants (ancienne colonie de vacances et maison du gardien) contribueront à la requalification du site.

Poursuivre le développement des équipements publics au service de la population

La commune poursuivra l'aménagement et l'extension des équipements scolaires, périscolaires ou destinés à la petite enfance (école, crèche...), afin de répondre aux besoins générés par l'arrivée importante de jeunes familles.

Dotée d'une vie associative variée et dynamique, la commune complètera les équipements publics communaux afin de fournir à l'ensemble de la population des lieux conviviaux pour exercer les activités culturelles, sportives et de loisirs.

Diversifier les formes urbaines

Les opérations d'aménagements à venir doivent permettre d'accueillir des typologies diversifiées d'habitat (collectif, intermédiaire et individuel). Les formes urbaines seront adaptées aux caractéristiques des sites qui les accueillent en cohérence avec le réseau viaire et la morphologie urbaine des quartiers limitrophes. Pour toutes les opérations de plus de 5000m², des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) préciseront notamment les liaisons viaires et les conditions d'intégration paysagère à mettre en place.

Valoriser le patrimoine bâti des noyaux anciens

La commune souhaite favoriser la préservation du caractère et du patrimoine bâti des hameaux anciens par une incitation à des réhabilitations de qualité, notamment pour les hameaux de Verancy et de Verchoux. Dans certains secteurs, la démolition des immeubles sera subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ; un zonage et un règlement spécifique seront établis.

II. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Maintenir la qualité des paysages

La rive du lac constitue une entité particulièrement sensible, tant du point de vue écologique que paysager. Le règlement du PLU assure la protection des espaces naturels (boisements et zones lacustres type roselières) et espaces paysagers (le parc historique).

Dans les espaces urbanisés, les nouvelles opérations devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage (respect de la topographie, volumétrie adaptée des constructions, traitement des espaces libres et des jardins, ...). Le PLU met en place des prescriptions dans ces domaines.

Préserver le fonctionnement écologique du territoire

Pour maintenir les axes de déplacement de la faune sauvage et favoriser la mobilité des espèces, la commune envisage différentes actions pour assurer leur pérennité et éviter de nouvelles fragmentations :

- préserver le cordon forestier du Bois d'Arret – Bois Gogue – Les Aglans – Bois de la Chapelle identifié au SRCE comme corridor surfacique et continuum (zone de divagation favorable pour la faune) qui englobe les petits boisements et l'espace bocager limitrophe,
- préserver le réseau de haies et le lit majeur des cours d'eau avec leur ripisylve.

Préserver les terres agricoles

Afin de préserver l'activité et les paysages agricoles et tout particulièrement le plateau de Collongette, aucune terre agricole ne sera impactée par les opérations d'urbanisation futures qui seront toutes situées dans l'enveloppe urbaine existante.

Assurer la gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales a pour objectifs majeurs de limiter le risque d'inondation causé par le ruissellement urbain et d'éviter une altération de la qualité des milieux aquatiques et de la ressource en eau.

Dans le cadre des opérations d'aménagement futures, des dispositifs de gestion visant à compenser les effets de l'imperméabilisation des sols et à limiter les rejets (noues, bassins de rétention...) seront imposées dans les O.A.P.

Prendre en compte les risques naturels

Le développement de l'urbanisation s'effectuera en prenant en compte les risques naturels de crues ou glissements de terrains. Dans les secteurs d'aléa moyen ou fort, toute nouvelle construction sera interdite.

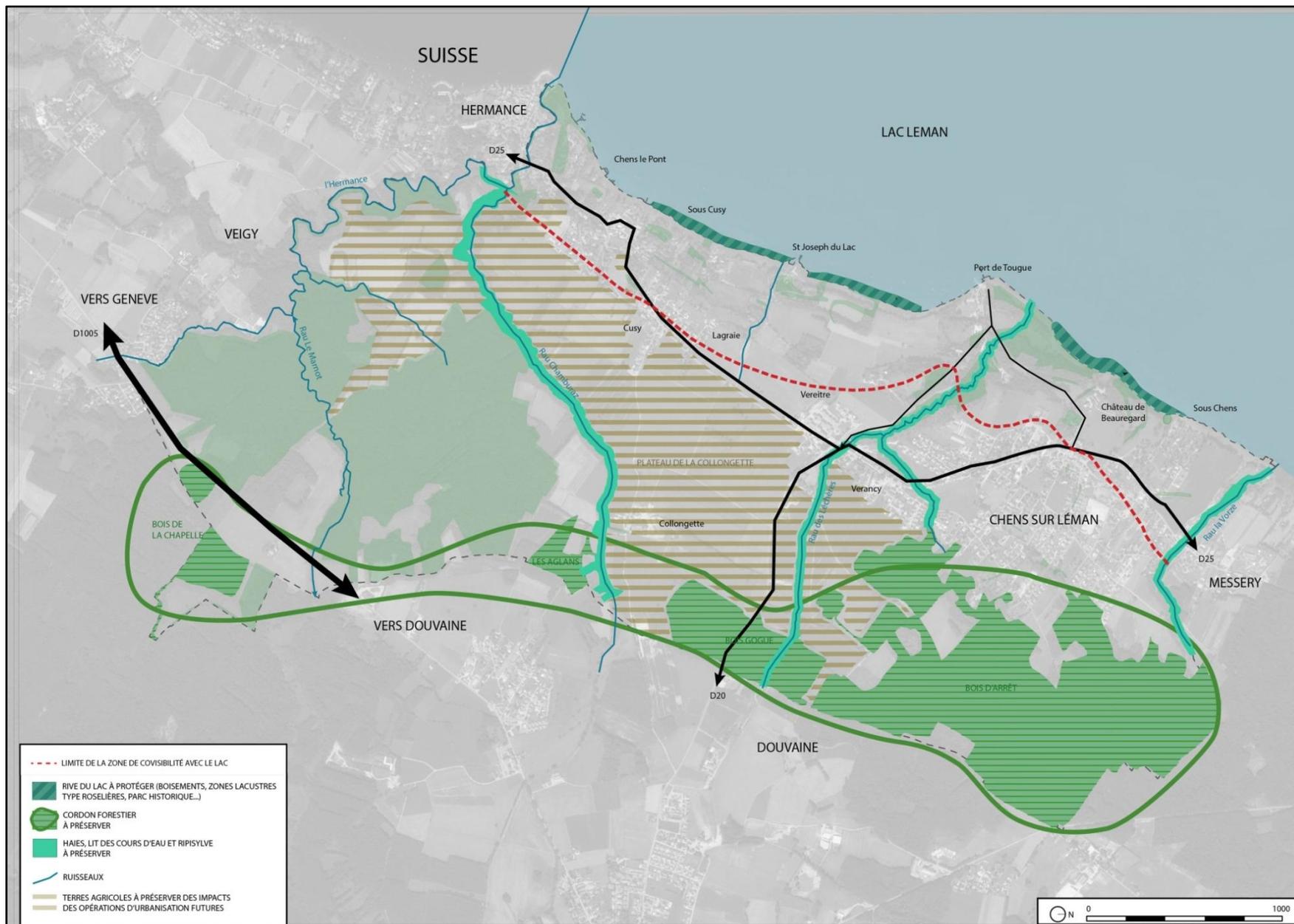


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

III. ORIENTATIONS GENERALES THEMATIQUES

HABITAT

Permettre un parcours résidentiel varié et complet dans la commune

La commune dispose d'un parc de logements locatifs sociaux suffisant permettant de répondre aux besoins. Elle souhaite compléter l'offre locative et en accession afin de favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Améliorer les transports en commun

Pour diminuer les nuisances générées par l'augmentation très importante de la circulation automobile avec l'agglomération genevoise, la commune adhère aux objectifs du projet d'agglomération franco-valdo-genevoise, visant à définir une stratégie de transfert modal vers les transports en commun, à contenir la croissance des trafics automobiles et à structurer les réseaux routiers en limitant les nuisances pour les populations concernées.

Afin de répondre à ces objectifs, la commune soutient les projets d'amélioration des transports en commun en direction de Genève, portés par la communauté de communes, qui permettront à terme de limiter l'usage individuel de l'automobile et de réduire le trafic dans la traversée de Chens-sur-Léman.

La commune adhère au projet de prolongement de la ligne B des Transports Publics Genevois qui permettrait de rejoindre rapidement à la ligne E des TPG à partir d'Hermance. Elle soutient le projet de création d'un parking relais sur son territoire et l'inscrira dans le PLU.

La commune veut promouvoir la création d'une navette de la Compagnie générale de Navigation sur le Lac Léman (CGN) en direction de Coppet ou Genève.

Améliorer et recréer des itinéraires de déplacements piétons - cyclistes

Dans le cadre du projet de cœur de village, le réaménagement des espaces publics favorisera l'usage de ces espaces aux piétons et cyclistes.

Il est notamment envisagé la création d'une voie verte traversant perpendiculairement la rue du Léman pour créer une liaison piétonne structurante entre la nouvelle Mairie et le nouveau parc public créé dans le terrain de sport.

La commune prévoit le renforcement des cheminements doux dans les espaces ruraux afin de mieux relier les secteurs urbanisés avec les espaces naturels et de loisirs (notamment liaisons précédemment décrites : Port de Tougues / Espaces « Otrement », / Centre-bourg).

RESEAUX D'ENERGIE

Actuellement, la commune de Chens-sur-Léman n'est pas reliée au réseau de gaz. Celui-ci est désormais présent à Douvaine, commune limitrophe. Compte-tenu du développement de l'urbanisation de Chens-sur-Léman, il n'est pas impossible d'envisager à l'avenir une desserte même partielle de la commune à partir du hameau de Vereitre.

DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La commune est desservie par un réseau dédié à la fibre optique. Sa mise en service effective par les opérateurs est prévue à l'horizon 2020.

EQUIPEMENT COMMERCIAL

Favoriser le maintien et le développement de commerces et services de proximité

La commune souhaite encourager l'implantation de commerces et services de proximité dans le tissu urbain existant préférentiellement à proximité du pôle de centralité de la mairie.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Permettre le développement et l'accueil d'entreprises

La commune veut permettre le maintien des entreprises présentes sur la commune et l'accueil de quelques nouvelles entreprises dans le tissu urbain existant.

Permettre le développement des activités agricoles existantes

La commune mettra en place les conditions favorables au maintien et au développement des activités agricoles existantes dans le respect des paysages et de l'environnement existants.

LOISIRS

Compléter les équipements de sports et de loisirs

La commune va poursuivre la réalisation d'équipements publics afin de répondre aux besoins des nouvelles populations. Elle envisage la réalisation de nouveaux équipements sportifs (terrain de football, vestiaires, etc..) à proximité de la salle « Otremont ».

IV. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.

La commune s'est fixé un objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en favorisant le renouvellement urbain et en limitant les extensions de l'urbanisation à vocation résidentielle.

Une analyse fine des autorisations de construire délivrées de 2007 à 2016 a permis de connaître avec précision les superficies consommées pour le développement de l'habitat. Elle démontre que le développement de l'urbanisation s'est effectué majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante en 2007.

Les superficies consommées s'élèvent de 2007 à fin 2016 à environ 24,3 hectares répartis ainsi :

- 10,9 hectares dans les zones urbaines en dents creuses ou espaces interstitiels à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
- 7,6 hectares dans les zones à urbaniser situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
- 5,8 hectares dans des zones à urbaniser situées en périphérie de l'enveloppe urbaine.

Ainsi sur la période des dix dernières années, la superficie totale d'espaces affectés au développement de l'habitat était d'environ 2,4 hectares par an.

La commune s'est fixé un objectif de réduction de 40 % de cette consommation annuelle sur la période 2017 à 2028 afin de limiter la consommation annuelle à environ 1,5 hectare.

Le développement de l'habitat s'effectuera principalement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante en 2016 par remplissage des dents creuses ou espaces interstitiels.

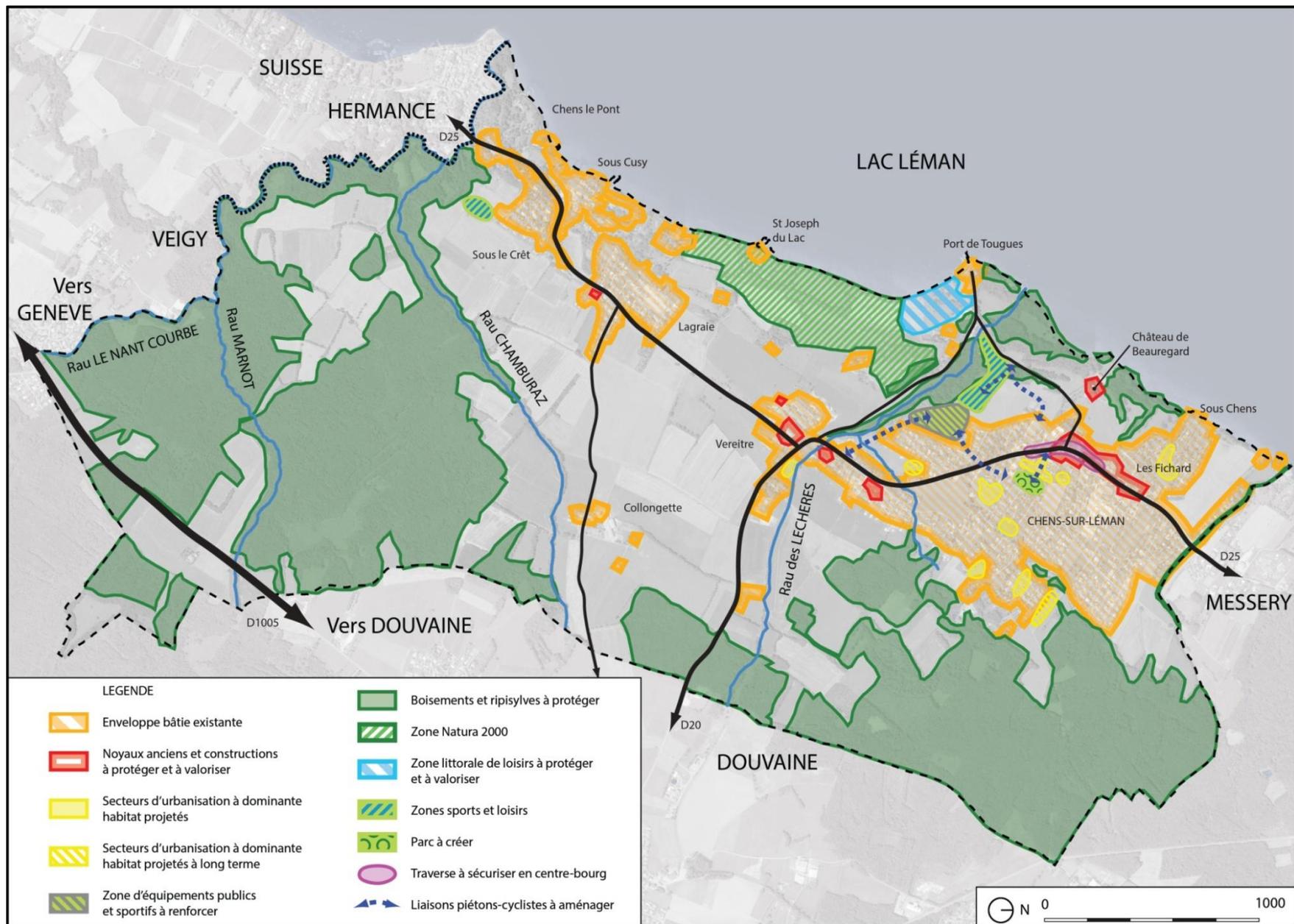


Schéma illustratif sans valeur réglementaire