

PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale
des territoires
Service aménagement, risques
Cellule planification
Affaire suivie par David BOSSON
tél. 04 50 33 79 45
david.bosson@haute-savoie.gouv.fr

Annecy, le **23 AVR. 2018**

Le préfet de la Haute-Savoie
à
**Monsieur le président
Thonon Agglomération
Domaine de Thénières
74140 Ballaison**

objet : Plan local d'urbanisme de Chens-sur-Léman- Avis des services de l'Etat
PJ : Avis des services de l'Etat sur le projet arrêté

Par délibération du 28/11/2017, le conseil communautaire de Thonon Agglomération a arrêté le plan local d'urbanisme de Chens-sur-Léman, qui a été réceptionné en préfecture le 23/01/2018.

Je vous prie de trouver ci-joint, en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, l'avis des services de l'Etat concernant ce projet de plan.

Vous voudrez bien m'informer de la suite que vous entendez réserver aux observations contenues dans cet avis et prévoir, après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU, une réunion des personnes publiques associées.

Mes services restent à votre disposition pour toutes explications relatives à cet avis. *et vous accompagner dans la suite de la procédure*

Le directeur départemental des territoires


Francis CHARPENTIER

Copies à : Madame le maire de Chens-sur-Léman
Préfecture – BAFU
Sous-préfecture de Thonon
ARS





PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Annecy, le **23 AVR. 2018**

**POLE DE COMPETENCE
« AMENAGEMENT DU TERRITOIRE »**

Direction départementale des territoires
Préfecture
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine Savoie - Haute-Savoie
Agence régionale de santé
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Secrétariat général de la préfecture de Haute-Savoie
Sous-préfecture de Bonneville
Sous-préfecture de Saint-Julien-en-Genevois
Sous-préfecture de Thonon-les-Bains

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de CHENS-SUR-LEMAN

**Avs des services de l'État
sur le projet de PLU arrêté**

La commune de Chens-sur-Léman dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 17/07/2007, qui a fait l'objet de six modifications. La commune a prescrit la révision du PLU par délibération du 10/02/2015. Elle fait partie de Thonon agglomération, qui, depuis le 1^{er} janvier 2017, est compétente en matière de documents d'urbanisme. Un PLU intercommunal, couvrant le territoire de l'ancienne communauté de communes du Bas-Chablais, est en cours d'élaboration.

Par délibération du 28/11/2017, Thonon agglomération a arrêté le projet de PLU de Chens-sur-Léman. Il a été reçu en préfecture le 23/01/2018 pour avis des services de l'État. Par délibération expresse du 28/11/2017, Thonon agglomération a décidé que les articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 s'appliquaient au PLU arrêté.

La commune de Chens-sur-Léman s'étend sur une superficie de 1087 hectares. Située dans le bassin de vie du Chablais, elle est couverte par le SCoT du Chablais qui l'identifie comme un pôle de proximité, soit le plus petit rang de l'armature urbaine.

La population communale est de 2 531 habitants (INSEE 2015). Le taux de croissance moyen annuel constaté depuis 1999 s'élève à 4,38 % (1,44 % en Haute-Savoie).

Chens-sur-Léman est soumise sur la totalité de son territoire aux dispositions de la loi littoral. Elle bénéficie encore d'un littoral de grande qualité, car peu urbanisé. De ce fait, la préservation des rives constitue un enjeu très fort.

Un PLH a été approuvé le 29/01/2015 (2015-2021) sur l'ex-communauté de communes du Bas-Chablais. La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU.

La commune a soumis le projet de PLU à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), en application des articles L.153-17, L.151-12 et L.153-13 du code de l'urbanisme. La CDPENAF, qui s'est réunie le 05/04/2018, a émis un avis favorable assorti de réserves.

La synthèse des enjeux exprimés par l'État, le 15/12/2015, insistait sur la nécessité de respecter les dispositions de la loi littoral, limiter la croissance démographique et l'extension de l'urbanisation, préserver le patrimoine, favoriser la mixité sociale, protéger les terres agricoles et les milieux naturels.

Le projet de PLU, au regard des enjeux identifiés notamment, appelle les observations suivantes.

Le parti d'aménagement et son impact sur la consommation de l'espace

Le projet de la commune consiste à renforcer le cœur du village au chef-lieu en requalifiant le centre bourg par la construction d'une nouvelle mairie, d'un parvis et d'un parc, rendant plus attractif cet espace central, notamment pour les commerces et services. Le projet doit se réaliser en trois tranches : la première accueillera principalement des commerces, des services et des équipements publics ; la deuxième aura une vocation plus résidentielle et accueillera une part de logements sociaux ; la troisième aura une destination mixte. Le terrain de football sera déplacé et remplacé par un parc public qui intégrera un espace de rétention des eaux pluviales.

Le rapport de présentation, page 135, indique les surfaces du projet de PLU :

Zones PLU	Surfaces PLU 2007 (ha)	Surfaces PLU arrêté (ha)	Évolutions PLU 2018/PLU 2007
U	152,5	138,22	-14,28
AU	20,5	10,12	-10,38
Total zones urbaines et à urbaniser	173	148,34	-24,66
A	301,5	317,71	+16,21
N	612,5	620,95	+8,45
Total zones naturelles et agricoles	914	938,66	+24,66
Surface Totale	1087	1087	

Par rapport au PLU opposable, le projet de PLU restitue environ 24 hectares aux zones agricole et naturelle.

L'hypothèse de croissance démographique annuelle sur laquelle est fondé le PLU est celle du SCoT du Chablais (1,4 %), ce qui correspond à l'accueil, en 10 ans, de 538 habitants supplémentaires, nécessitant 239 nouveaux logements, plus 75 logements liés à la décohabitation, soit un total de 314 logements à créer à l'horizon 2028. Cependant, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du SCoT en cours de révision vise un ralentissement de la croissance démographique pour les communes littorales hors unité urbaine. L'objectif de production de logements de Chens-sur-Léman pourrait donc se retrouver supérieur à celui résultant du SCoT révisé.

Deux extensions, d'ampleur modeste, n'apparaissent pas justifiées, dans la mesure où elles sont situées en bordure des espaces agricoles stratégiques définis par le SCoT. De plus, celle située au sud du chef-lieu tendrait à rapprocher les habitations de l'exploitation agricole implantée en zone A1. Elles devront être classées en zone A.



Les zones IAub sont en extension sur la zone agricole ou naturelle.

Le projet communal prévoit un nombre de logements qui, compte tenu des constructions déjà réalisées, dépasse les prévisions du SCoT opposable, et probablement celles du futur SCoT révisé, avec des hypothèses de densité plus élevées, ce qui est pertinent.

En conclusion, au vu du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine, et afin de rendre le projet de PLU compatible avec le SCoT, les zones IAU situées en extension de l'enveloppe urbaine et les deux zones UC et UD1 doivent être reclassées en zone agricole ou naturelle.

Prise en compte de la loi littoral

Interdiction d'urbanisation dans la bande littorale

L'article L.121-16 du code de l'urbanisme dispose que « *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux* ».

- Au nord de la commune (Sous Chens), la zone UC comporte une excroissance rejoignant les rives du lac et englobant la bande des 100 mètres. Cette excroissance ne doit pas être identifiée en zone Uc. Malgré quelques constructions, ce secteur revêt un caractère naturel et correspond à une coupure d'urbanisation reconnue par le SCOT. Thonon agglomération et la commune devront retravailler le zonage et le règlement notamment dans le respect de la loi littoral.

La zone IAUC, enclavée dans cette zone UC, est un grand tènement stratégique (1,4 ha) ; elle est encadrée par l'OAP 2 « Les Vignes sous Chens », qui prévoit de l'habitat individuel ou intermédiaire et une densité de 10 à 12 logements à l'hectare. Afin d'optimiser un foncier d'autant plus précieux qu'il est rare et convoité, la densité devra être augmentée.

- La zone Nle, au hameau de Tougues, d'une surface de 4,89 ha, correspond à la gestion des bâtiments publics dans la bande des cent mètres. Le règlement autorise l'aménagement, la réfection, la réhabilitation, la transformation des constructions existantes, ainsi que les constructions nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau, les installations liées à l'accueil du public et répondant à des impératifs de sécurité et de salubrité et les aires de stationnement, à condition qu'elles soient perméables.

Le règlement doit être complété, de sorte que l'éventuel aménagement du secteur Nle n'ait pas d'impact sur l'espace naturel situé à proximité, en particulier sur les roselières, dont la haute valeur écologique est reconnue par un arrêté de protection de biotope.

Le secteur de Tougues possède par ailleurs un grand intérêt paysager. Les occupations autorisées par le règlement sont conformes à la loi littoral. Néanmoins, le PLU devra délimiter l'espace maximum prévu pour les aires de stationnement et les conditions de leur aménagement. Il est rappelé que la réalisation des constructions et installations nécessaires à des services publics est soumise à enquête publique (article L 121-17 du code de l'urbanisme).

- La zone Ns, aux Tartues, qui empiète sur la bande littorale des cent mètres, autorise l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher (SDP). Cette bande littorale devra être classée en zone NI, et les possibles extensions autorisées uniquement en dehors de celle-ci.

Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme prescrit que « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants* ».

- Le groupement d'habitations à Chens-le-Pont est identifié, tant par la note d'enjeux de l'Etat que par le rapport de présentation (p. 7), comme un « hameau ». Or ce secteur est classé, pour partie en zone UD1, dont le règlement autorise les constructions à usage d'habitation et les constructions annexes, et pour partie en zone UD2, où le règlement autorise l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et les constructions annexes. Le règlement écrit devra, pour être conforme à la loi littoral, être corrigé et interdire toute nouvelle construction. Le règlement graphique devra classer en zone agricole ou naturelle les parcelles non bâties en extension de l'enveloppe urbaine.

• Pour les bâtiments agricoles, ils doivent, soit être en continuité de l'urbanisation, soit obtenir une dérogation prévue par l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, s'ils sont situés en dehors des espaces proches du rivage : « *Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* » Le rapport de présentation devra rappeler ces dispositions..

Le SCoT a délimité les espaces proches des rives, où toutes constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières sont interdites (article L.121-10 du code de l'urbanisme). La parcelle recouverte par le zonage A2 (environ 550 m²), au lieu dit Beauregard, se situe dans les espaces proches des rives, au sein de la zone Nn. Ce zonage A2 devra être supprimé au profit de la zone Nn.

Classement des parcs et ensembles boisés

L'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose au PLU de classer « *en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

En application de ce texte, Thonon agglomération a sollicité, le 17/11/2017, l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) sur le projet de PLU de la commune de Chens-sur-Léman.

La commission a émis un avis favorable, sous réserve d'étendre les EBC à la réalité du boisement sur le secteur de « Sur les Crets », de classer en EBC le secteur de « Tougues » et classer les arbres remarquables de la propriété « Alize » ; ces remarques, qui n'ont pas été intégrées dans le PLU arrêté, devront être prise en compte lors de l'approbation.

Prise en compte des espaces naturels et agricoles, de l'environnement et des paysages

Évaluation environnementale

Indépendamment du présent avis de l'État, le projet est soumis à l'avis de l'autorité environnementale. Dans l'hypothèse où l'autorité environnementale, qui a été saisie le 07/07/2017, n'aurait pas rendu son avis dans le délai réglementaire de trois mois, l'attention de la communauté d'agglomération est appelée sur le fait qu'un avis tacite de l'autorité environnementale est réputé « sans observation », mais qu'il ne l'exonère pas de tenir compte des observations émises dans l'avis de l'État sur la prise en considération, par le PLU, des enjeux environnementaux.

Espaces naturels

Les éléments de connaissance fournis sont inspirés des documents de gestions existants : Natura 2000, contrats corridors... Le document devra être complété par l'arrêté préfectoral de protection du biotope des roselières du lac Léman, soumis à la CDNPS en janvier 2018 et en cours de signature.

La zone N contient 11 secteurs, ce qui génère un règlement écrit très complexe.

La zone Nd est destinée à la gestion de l'habitat diffus en zone naturelle et autorise les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher (SDP), ainsi que les constructions d'annexes limitées à deux et d'une emprise totale de 40 m². Afin de préserver le caractère naturel du site, une seule annexe devra être autorisée.

Le règlement de la zone Nn, espace naturel situé dans les espaces proches des rives, autorise l'aménagement dans le volume existant, sans changement de destination, des constructions autres qu'habitation. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de plancher (SDP), les constructions annexes à l'habitation sont autorisées et limitées à deux, d'une emprise maximale de 40 m², à condition d'être implantées à moins de 10 mètres

de la construction principale. Le changement de destination est permis pour les constructions identifiées au document graphique au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme ; afin de préserver le caractère naturel du site, une seule annexe devra être autorisée.

La zone Nr, d'une surface de 105,7 ha, est destinée à protéger les secteurs les plus sensibles à dominante humide ou soumis à des risques naturels. La zone Nr n'est pas dotée d'un règlement spécifique. Il conviendra, à l'article N2, d'interdire en zone Nr tous travaux, constructions ou installations incompatibles avec le caractère naturel de la zone.

La zone Nb couvre les espaces majoritairement boisés, classés pour certains en espace boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Aucun règlement n'est associé à la zone Nb ; il est demandé qu'un règlement soit établi.

La zone Np correspond à l'emplacement réservé n° 11 (4 727 m²) et est destinée à la création d'un parking relais situé le long de la RD 25, en sortie sud du village. Aucune construction n'est permise dans cette zone. Le règlement doit préciser les exigences paysagères liées à ce nouvel aménagement (perméabilité, plantations et éléments de paysage...).

La zone Ngv comprend deux sites pour l'aménagement d'équipements pour les gens du voyage. Le règlement autorise les plateformes pour caravanes, blocs sanitaires et local commun, à condition que ces aménagements soient indispensables à la sédentarisation des gens du voyage. L'emprise au sol est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière et la hauteur limitée à 3,5 mètres.

Si le règlement limite les hauteurs de ces constructions à 3,5 mètres au faitage, en revanche il ne limite pas suffisamment leur emprise au sol ; en effet, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,10, ce qui pourrait permettre d'importantes constructions sur le tènement. Il conviendrait donc d'associer au coefficient d'emprise au sol une surface de plancher maximum autorisée par bâtiment.

Espaces agricoles

Le projet de révision du PLU de Chens-sur-Léman impacterait environ 10 hectares de surfaces agricoles, dont 5 déclarés au RPG 2017, soit 1,64 % de la surface déclarée. Ces surfaces sont réparties sur 5 exploitations, dont 2 ont leur siège sur la commune.

Les surfaces concernées se situent principalement dans les zones classées IAU et IIAU.

La perte de surface agricole pour les exploitants les plus impactés pourrait notamment avoir des incidences financières, soit parce que ces exploitants sont engagés dans le label Suisse garantie, soit parce qu'ils sont autorisés à vendre leurs productions en Suisse, du fait que la commune est en partie située en zone franche.

La suppression des zones IIAU se justifie donc également par la préservation de l'activité agricole.

Le règlement de la zone A1 autorise tout ce qui est admis dans la zone Apa, plus les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières, ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées au logement, à condition qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment d'exploitation et que la surface soit limitée à 180 m². Cette surface, trop importante pour un local de surveillance, devra être ramenée à 40 m².

Prise en compte du programme local de l'habitat (PLH)

Le PLH 2015-2021 fixe à Chens-sur-Léman l'objectif de réaliser 18 logements locatifs sociaux (LLS) sur six ans, ce qui correspond à 20 % de la production nouvelle de logements, et 48 logements en accession sociale.

Le projet de PLU impose la réalisation de :

- 6 logements sociaux dans l'OAP n° 6 de Vernet ;
- 2 logements sociaux dans l'OAP n° 2 de Vereitre ;

- 25 % de logements sociaux dans l'OAP n° 1 du centre bourg ;
- 25 % de la surface de plancher (SDP) du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements aidés pour toute opération de plus de 500 m² de SDP ou plus de 12 logements, en zone UA, UB et UC.

Ces dispositions permettent de répondre à l'objectif fixé par le PLH et d'être compatible avec celui-ci.

Néanmoins, à l'échéance du PLU, la commune atteindra 3 500 habitants et sera donc soumise à l'article 55 de la loi SRU. Il est conseillé à la commune d'anticiper, au moins en partie, ces dispositions et de prévoir, dans une optique de rattrapage, un taux de mixité sociale dans les opérations nouvelles de 30 % au lieu de 25 %.

Patrimoine à préserver ou à mettre en valeur

Dans sa note d'enjeux, l'État a souligné l'importance de protéger le patrimoine de la commune. Si l'un des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est de « valoriser le patrimoine bâti des noyaux anciens » (page 5), en revanche, il n'est pas traduit dans le règlement. En effet, l'article 11 du règlement écrit est commun à chaque zone, rendant de fait son contenu inadapté pour le type de bâti identifié dans les zones. Le règlement ne comporte pas de prescription concernant le traitement des façades (conservation des modénatures existantes), des percements (respect du rythme, de l'écriture en façade), des enduits (aspects, teinte, finition), des ouvertures en toiture (type de lucarnes autorisées, nombre et taille des fenêtres de toit). Il est difficile d'obtenir des réhabilitations de qualité sans un cadrage réglementaire permettant d'orienter les futures interventions sur le bâti existant. C'est pourquoi, il est demandé que le PLU approuvé :

- intègre au plan de zonage un repérage du bâti patrimonial (bâti isolé et groupé) ;
- assortisse ce repérage d'un règlement écrit spécifique avec des prescriptions architecturales adaptées ;
- complète l'article 11 du règlement, afin d'encadrer les interventions sur le bâti dans un objectif de qualité architecturale.

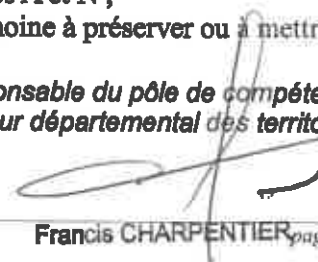
Par ailleurs, le périmètre de l'OAP n° 1 « centre Bourg » est situé en espaces protégés (abords du château de Beauregard, monument historique inscrit) ; il conviendra d'associer le service de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de la Haute-Savoie dès la phase avant-projet.

Conclusion

Compte tenu de l'analyse qui précède, j'émetts un avis favorable au projet de PLU de la commune de Chens-sur-Léman, sous réserve que la communauté d'agglomération de Thonon, en lien avec la commune :

- supprime les deux zones IIAU et les parties de zones UC et UD1 en extension de l'enveloppe urbaine (parcelles n° 85 et 607) ;
- respecte la loi littoral :
 - en inscrivant la bande des 100 mètres tout le long du littoral, en y interdisant toute possibilité de nouvelle construction, en classant en NI le secteur des Tartues et en complétant les dispositions du règlement de la zone N1e relatives aux parkings ;
 - en menant une réflexion d'ensemble sur l'urbanisation de Sous-Chens ;
 - en cernant l'enveloppe urbaine au plus près du bâti au hameau de Chens-le-Pont et en y interdisant toute nouvelle construction ;
 - en supprimant la zone A2 ;
 - en intégrant les remarques de la CDNPS sur le classement des parcs et ensembles boisés ;
- prenne en compte les remarques portant sur le règlement des zones A et N ;
- introduise dans le règlement des dispositions portant sur le patrimoine à préserver ou à mettre en valeur.

*Le responsable du pôle de compétence
Le directeur départemental des territoires*



Annexe comportant des réflexions et suggestions sur certaines pièces du dossier

Le droit de préemption urbain

Thonon agglomération devra délibérer sur l'institution ou la mise à jour du DPU, le cas échéant. Cette formalité pourra avoir lieu en même temps que l'approbation du PLU ; dans cette hypothèse, la délibération instaurant le DPU ne prendra effet que lorsque le PLU sera opposable.

Sécurité incendie

Le service départemental d'incendie et de secours attire l'attention sur la nécessité de mettre en conformité les points d'eau incendie au regard des risques à défendre, adapter le dimensionnement de la défense extérieure contre les incendies au projet de développement urbain fixé par le PLU et s'assurer du dimensionnement des besoins en eau nécessaires à la défense des exploitations agricoles.

Les différentes pièces constitutives du dossier

PLU (version dématérialisée)

A l'approbation du PLU, Thonon agglomération sera tenue, d'une part, de remettre à l'État l'intégralité du PLU au format CNIG, d'autre part, de le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU), au moyen d'un compte utilisateur et d'un code d'accès attribués et communiqués dès lors que le formulaire ci-joint (pour mémoire) aura été renseigné et renvoyé à l'adresse suivante : ddt-geoportail-urbanisme@haute-savoie.gouv.fr.

Dans l'hypothèse où vous auriez déjà renvoyé ce formulaire d'ici la réception du présent avis, veuillez ne pas tenir compte de ce rappel.

Assainissement

A propos de l'assainissement non collectif, il est écrit, en page 23 du règlement de l'annexe sanitaire « les rejets après traitement sont proscrits sur le territoire de la communauté de communes du Bas Chablais » et en page 25 du règlement de l'annexe sanitaire « les possibilités de rejet sont tolérées pour les habitations existantes dans la limite du logement existant ». Cette incohérence devra être corrigée.

Le règlement de l'annexe sanitaire fait référence en page 25 à la carte d'aptitude des sols. Or cette dernière n'est pas jointe dans les documents annexes ; il conviendra de réparer cet oubli.