



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
relatif à la révision générale du plan local d'urbanisme
de la commune de Chens-sur-Léman (Haute-Savoie)**

Avis n° 2018-ARA-AUPP-00426
G 2017-00 4288

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), dans sa réunion du 06 février 2018, a donné délégation à Pascale HUMBERT, membre permanent, en application des articles 3 et 4 de sa décision du 14 mars 2017 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret du 2 octobre 2015 modifié relatif au CGEDD, pour statuer sur la demande d'avis relative à la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Chens-sur-Léman (Haute-Savoie).

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie pour avis par la communauté d'agglomération Thonon agglomération, le dossier ayant été reçu complet le 26 janvier 2018.

Cette saisine étant conforme à l'article R104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, la directrice générale de l'agence régionale de santé a été consultée et a transmis un avis le 19 février 2018.

A en outre été consulté le directeur départemental des territoires de la Haute-Savoie qui a produit une contribution le 06 avril 2018.

La DREAL a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents de planification soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis, le mettre en ligne et le transmettre à la personne responsable. Il est, s'il y a lieu, joint au dossier d'enquête publique ou mis à disposition du public (art. R104-25 du code de l'urbanisme).

Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Le document d'urbanisme approuvé devra comprendre une note sur la manière dont il a été tenu compte du présent avis.

Synthèse de l'Avis

La commune de Chens-sur-Léman, frontalière de la Suisse, se situe dans le Bas Chablais en Haute-Savoie (74), au bord du lac Léman. Elle comptait 2405 habitants en 2014. Elle connaît une très forte croissance démographique : sa population a augmenté de 5,7 % par an entre 2009 et 2014.

Pour la MRAe, les enjeux environnementaux relatifs à ce projet de révision de PLU sont les suivants :

- Assurer la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain dans un contexte de pression démographique très forte ;
- Préserver les nombreux espaces naturels à forte valeur écologique présents sur le territoire de la commune, ainsi que les continuités écologiques identifiées au SRCE Rhône-Alpes ;
- Préserver la qualité paysagère due à la localisation de la commune en bordure du Lac Léman ainsi que le patrimoine bâti ancien (notamment le château de Beauregard et le Port de Tougues).

D'une manière générale, le rapport de présentation est clair dans son contenu et très bien illustré. En revanche, sa structure mériterait d'être clarifiée pour permettre une meilleure appréhension par le public. De même, la cohérence globale du document serait à retravailler dans le but de mieux rendre compte de son processus d'élaboration. En particulier, les enjeux du territoire ne sont pas clairement identifiés dans l'état initial de l'environnement, ce qui ne permet pas de créer un fil conducteur entre les différents éléments de l'évaluation environnementale.

Par ailleurs, la démarche dite « ERC » (éviter>réduire>compenser) semble avoir été menée, mais mériterait d'être présentée plus clairement, notamment en montrant de manière précise les mesures d'évitement des impacts, les mesures de réduction, ainsi que la justification de l'absence d'impacts résiduels et donc de l'absence de mesures de compensation.

Sur le fond, le projet de PLU s'inscrit dans l'objectif d'une croissance démographique plus modérée que par le passé. Toutefois, la construction de logements qu'il permet conduira, compte-tenu des constructions déjà réalisées, à dépasser très largement les prévisions du SCoT du Chablais en vigueur pour ce type de commune encore rurale. L'Autorité environnementale souligne que le projet de PLU peut ainsi participer partiellement à la non-atteinte des objectifs environnementaux du SCoT : celui-ci vise en effet à la consolidation et la densification des communes les plus urbaines, afin d'éviter une uniformisation et périurbanisation de l'ensemble des communes.

A l'échelle communale, le projet de PLU privilégie le développement de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Cependant, les densités préconisées apparaissent relativement faibles pour une commune telle que Chens-sur-Léman, soumise à une forte pression démographique.

Le PLU semble bien prendre en compte l'enjeu de préservation des milieux naturels remarquables de la commune, à l'exception de quelques zones précises dont l'analyse est détaillée dans le corps de l'avis.

Enfin, si le patrimoine bâti des hameaux semble pouvoir être conservé à travers ce projet de PLU, il est en revanche difficile de s'assurer du bon maintien de la qualité paysagère globale de la commune.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale sont présentées dans l'avis détaillé qui suit.

Avis détaillé

1. Contexte, présentation du projet de révision de PLU et enjeux environnementaux.....	5
1.1. Démarche et contexte.....	5
1.2. Présentation du projet de révision du PLU.....	6
1.3. Les principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe.....	6
2. Analyse de la qualité et de la pertinence des informations fournies par le rapport de présentation.....	7
2.1. Articulation du projet de PLU avec le SCoT du Chablais.....	7
2.2. État initial de l'environnement, enjeux environnementaux et perspectives de son évolution.....	7
2.3. Exposé des raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables, notamment vis-à-vis des objectifs de protection de l'environnement.....	8
2.4. Analyse des incidences notables probables du PLU sur l'environnement, et des mesures prévues pour éviter, réduire et, le cas échéant, compenser les incidences négatives.....	10
2.5. Définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour le suivi des effets.....	11
2.6. Résumé non technique.....	11
3. La prise en compte de l'environnement par le projet de révision du PLU.....	11
3.1. Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.....	11
3.2. Préservation des espaces naturels à forte valeur écologique et des continuités écologiques.....	13
3.3. Préservation de la qualité paysagère et du patrimoine bâti ancien.....	14

1. Contexte, présentation du projet de révision de PLU et enjeux environnementaux

1.1. Démarche et contexte

La commune de Chens-sur-Léman se situe dans le Bas Chablais en Haute-Savoie (74), au bord du lac Léman. Elle comptait 2405¹ habitants en 2014. Elle connaît une très forte croissance démographique : sa population a augmenté de 5,7 % par an entre 2009 et 2014². Elle s'étend sur une superficie de 1085 hectares. Frontalière avec la Suisse, elle est bordée au Sud-Est par la route départementale 1005 qui relie Thonon-les-Bains à Genève et se trouve à mi-chemin entre ces deux communes.

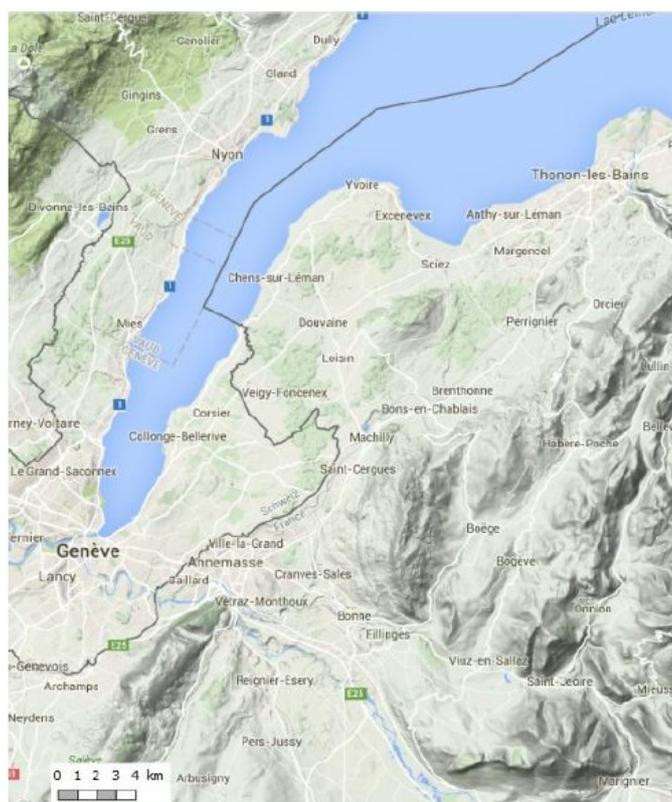


Illustration 1: source : rapport de présentation

Elle appartient à la communauté d'agglomération Thonon Agglomération et se situe dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Chablais approuvé le 23 février 2012 et actuellement en cours de révision.

Cette commune très anciennement peuplée est constituée d'un chef-lieu et de plusieurs hameaux et possède un patrimoine bâti très riche avec notamment le port de Tougues et le château de Beauregard³. En termes de patrimoine naturel, le territoire de la commune est également très riche. Il est concerné par

1 Chiffre INSEE.

2 Chiffre INSEE.

3 Le château de Beauregard et le port de Tougues font l'objet du site inscrit, loi de 1930, « Château, domaine de Beauregard et port de Tougues ». Le château de Beauregard est en outre classé monument historique.

les sites Natura 2000 du « Lac Léman »⁴ et des « Marais de Chilly et de Marival »⁵, cinq zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I⁶ et deux de type II, dix zones humides dont la zone humide inscrite au titre de la convention de Ramsar des « rives du lac Léman ». La commune est par ailleurs concernée par un corridor écologique « à remettre en bon état » reconnu dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Rhône-Alpes.



Illustration 2: La rive du Lac : vue depuis le ponton du port de Tougues ; source : rapport de présentation

1.2. Présentation du projet de révision du PLU

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 17 juillet 2007. La commune a prescrit sa révision le 3 février 2015, notamment dans le but de pouvoir intégrer le projet de développement communal dans les orientations définies par le SCoT et prendre en compte les nouvelles exigences législatives et réglementaires (notamment la loi Grenelle 2).

La commune s'est fixée comme objectif de contenir la croissance démographique à un taux de croissance de 1,4 % par an conformément à l'objectif du SCoT du Chablais, taux bien inférieur à celui observé entre 2009 et 2014. Cet objectif se traduira par la construction de 314 logements sur 12 ans en prenant en compte l'apport migratoire et le desserrement des ménages. En termes de consommation d'espace, la commune prévoit un développement de l'habitat principalement dans l'enveloppe urbaine existante et un rythme de consommation foncière de 1,5 hectares par an.

1.3. Les principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les enjeux environnementaux relatifs à ce projet de révision de PLU sont les suivants :

- Assurer la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain dans un contexte de pression démographique très forte ;
- Préserver les très nombreux espaces naturels à fortes valeurs écologiques présents sur le territoire de la commune (Natura 2000, ZNIEFF et zones humides incluant une zone inscrite au titre de la convention de Ramsar relative aux zones humides d'importance internationale) ainsi que les continuités écologiques identifiées au SRCE Rhône-Alpes ;
- Préserver la qualité paysagère due à la localisation de la commune en bordure du Lac Léman, ainsi que le patrimoine bâti ancien (notamment le château de Beauregard et le Port de Tougues).

4 Site d'importance communautaire et zone de protection spéciale.

5 Site d'importance communautaire.

6 Deux d'entre elles recourent le périmètre des sites Natura 2000.

2. Analyse de la qualité et de la pertinence des informations fournies par le rapport de présentation

L'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme est avant tout une démarche itérative visant à interroger le contenu du projet de document d'urbanisme au regard des incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement. Le rapport de présentation doit retranscrire cette démarche, intégrant notamment l'état initial, la justification des choix, l'évaluation des incidences et la description des mesures prises par la collectivité pour éviter, réduire ou compenser les éventuels effets négatifs.

En ce qui concerne le rapport de présentation (RP) de la commune de Chens-sur-Léman, il comprend l'ensemble des éléments relatifs à l'évaluation environnementale mentionné à l'article R151-3 du code de l'urbanisme à l'exception d'une « description de la manière dont l'évaluation a été effectuée »⁷.

D'une manière générale, le document est clair dans son contenu et très bien illustré. En revanche, sa structure mériterait d'être clarifiée pour permettre une meilleure appréhension par le public. De même, la cohérence globale du document serait à retravailler dans le but de mieux rendre compte de son processus d'élaboration. Les remarques liées à ces différents points sont notamment détaillées ci-dessous.

2.1. Articulation du projet de PLU avec le SCoT du Chablais

Le document présente les différentes orientations du SCoT et met en regard les éléments du PLU pour montrer l'articulation entre les deux documents. Cette présentation est pertinente et pédagogique. Toutefois, certains éléments importants sont édulcorés, comme le fait que le SCoT prévoit de 2012, année de son approbation, à 2030, la réalisation de 390 logements pour Chens-sur-Léman. Or, le projet de PLU prévoit la construction de 314 logements pour la période 2017-2028 alors que la commune a d'ores et déjà construit 256 logements depuis 2012⁸.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport et de clarifier l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT sur ce point.

2.2. État initial de l'environnement, enjeux environnementaux et perspectives de son évolution

Les éléments attendus dans cette partie sont présentés dans la partie 1 « Analyse de l'état initial de l'environnement » (EIE) et la partie 2 « Le diagnostic territorial » du rapport de présentation.

L'EIE traite de toutes les thématiques attendues⁹ ; il est clair et bien illustré. Toutefois, il serait souhaitable que les enjeux pour chaque thématique soient clairement identifiés en fin de chaque partie, puis hiérarchisés en synthèse.

Le document présente une carte de synthèse des sensibilités environnementales très appréciable¹⁰ mais les enjeux ne sont à aucun moment formalisés. **L'autorité environnementale recommande d'identifier et de décrire clairement les enjeux environnementaux en présence sur le territoire.**

7 Mais quelques éléments de méthode sont décrits à divers endroits du document.

8 Page 72 du rapport de présentation.

9 La consommation d'espace et le paysage étant traités dans le diagnostic territorial.

10 Page 42 du rapport de présentation.

Le diagnostic territorial présente des informations de qualité et est très bien illustré. Toutefois, quelques questions de cohérence et de structure se posent. Ainsi, la présentation des titres et des sous-titres ne permet pas de comprendre clairement à quoi se rapporte la synthèse présentée à la page 64. Il semble qu'elle concerne l'analyse urbaine et paysagère, sans toutefois que l'articulation entre son contenu et les enjeux paysagers identifiés en début de partie apparaisse.

L'analyse de l'espace consommé entre 2007 et 2016 est bien réalisée. Celle de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis est également menée. **Toutefois, les cartes annoncées comme présentant le « recensement des superficies mutables à moyen et long terme »¹¹ semblent avoir été oubliées du document. Ces cartes sont pourtant essentielles à la compréhension de l'élaboration du projet de PLU. Il conviendra de veiller à ce qu'elles soient bien présentes dans le document.**

Tout comme l'EIE, le diagnostic territorial ne formalise pas d'enjeu (à l'exception des enjeux paysagers).

Le diagnostic territorial est conclu par « les perspectives d'évolution et les besoins répertoriés »¹² qui fait en quelque sorte office de synthèse. Toutefois, des éléments de l'EIE sont repris ici, notamment dans le paragraphe sur l'« environnement », ce qui, une fois de plus, ne clarifie pas la structure du document. Les informations disponibles dans ces perspectives d'évolution sont cependant précises et claires notamment en ce qui concerne la croissance démographique attendue et le besoin en logements.

2.3. Exposé des raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables, notamment vis-à-vis des objectifs de protection de l'environnement

En matière d'exposé des choix retenus, le dossier présente d'une part la justification des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et d'autre part les justifications des choix retenus pour établir le règlement (écrit et graphique) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

En ce qui concerne le PADD, les orientations sont classées selon quatre grands thèmes :

- les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme de la commune (croissance urbaine, notion de pôle de centralité, formes urbaines...);
- les politiques 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 thématiques (habitat, transport et déplacements, réseaux ...);
- les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette structure s'appuie sur l'article L151-5 du code de l'urbanisme qui précise le contenu du PADD. Les explications données sont globalement claires et pédagogiques. Toutefois, comme les enjeux n'ont pas été clairement formalisés à l'issue de l'EIE et du diagnostic territorial, la cohérence entre ces parties et l'explication des choix opérés lors de l'élaboration du document n'apparaît pas clairement.

Notamment, en ce qui concerne les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace, une explication plus poussée serait fortement appréciable. Il est indiqué que la commune s'est fixé comme objectif de réduire de 40 % la consommation annuelle pour atteindre une consommation de 1,5 hectares

11 Second paragraphe, page 73 du rapport de présentation.

12 Page 85 du rapport de présentation.

par an. Il n'est pas précisé comment cet objectif de – 40 % a été choisi et le lien avec l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis faite dans le diagnostic territorial. Par ailleurs, il n'est pas précisé si cette consommation annoncée ne concerne que l'habitat ou l'ensemble des besoins de la commune. Enfin, aucun objectif concernant la densité attendue dans les constructions neuves ou la densité globale des secteurs urbanisés de la commune n'est annoncé. **L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation sur l'ensemble de ces points.**

Les choix concernant les OAP et le règlement sont expliqués de façon claire et précise.

Toutefois, plusieurs choix mériteraient de plus amples explications notamment au regard des enjeux environnementaux :

- le choix de classer la zone de Vereitre en IAU, secteur qui se trouve en continuité immédiate d'un secteur identifié comme présentant des enjeux environnementaux forts à l'issue de l'EIE¹³ ;
- le choix de classer une partie de la bande littorale en zone UC alors que celle-ci aurait pu être classée NI malgré les quelques habitations qui s'y trouvent ;
- le choix de placer deux zones IIAU en extension de l'enveloppe urbaine ;
- concernant le secteur Np, le dossier indique qu'une étude paysagère comparative de différents sites a été réalisée en 2015 et a amené au choix de ce site. Il serait très intéressant de présenter une synthèse de cette étude et de montrer en quoi elle a aidé à la prise de décision concernant le choix du secteur d'implantation de ce parking.

De manière générale, le rapport ne présente pas les autres options d'aménagement du territoire qui ont pu être envisagées, ni les raisons pour lesquelles elles ont, le cas échéant, été écartées.

L'Autorité environnementale rappelle qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation doit expliquer les raisons qui justifient les choix opérés au regard des autres options envisageables¹⁴.

Par ailleurs, en ce qui concerne la prise en compte des états limitrophes, si la frontière avec la commune suisse d'Hermance est présentée, aucune analyse n'est faite pour montrer la bonne prise en compte du contexte frontalier.

Enfin, il est à noter que la comparaison entre le projet de PLU et l'actuel document est présentée séparément de la justification des choix. Ce point est très positif. En effet, l'explication de l'évolution du document par rapport au document actuel est nécessaire à la bonne compréhension du projet ; pour autant, la comparaison entre le PLU en vigueur et le projet de PLU, et les évolutions positives qu'elle comprend du point de vue de l'environnement, ne constituent pas une justification à part entière de l'adéquation du projet aux objectifs de prise en compte de l'environnement.

13 Carte page 42 du RP.

14 Cf 4° de l'article R151-3 du code de l'urbanisme: le rapport de présentation "*explique les choix retenus [...] au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement [...], ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan*".

2.4. Analyse des incidences notables probables du PLU sur l'environnement, et des mesures prévues pour éviter, réduire et, le cas échéant, compenser les incidences négatives

Le RP présente les incidences du PLU sur l'environnement à travers plusieurs approches :

- des tableaux présentant des « options d'aménagement » et leurs « incidences prévisibles » respectives et ce pour trois thématiques : zones agricoles et espaces naturels, développement économique et structuration de l'urbanisation (paragraphe 1) ;
- des zooms effectués sur les secteurs des OAP (paragraphe 2) ;
- une analyse des incidences Natura 2000 (paragraphe 3) ;
- l'analyse des incidences sur des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement (paragraphe 4¹⁵).

Le choix de cette présentation n'est pas dénué de sens, mais est toutefois très difficile à appréhender pour le lecteur :

D'une part, il conviendrait d'expliquer à quoi correspondent exactement les « options d'aménagement », que l'on rencontre dans le rapport pour la première fois et qui ne semblent pas découler naturellement de l'EIE et de la justification des choix présentés.

D'autre part, il est difficile de comprendre pourquoi les incidences prévisibles du plan sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement (paragraphe 4) sont traitées à part alors que les thématiques sont communes. Par exemple :

- les options d'aménagement concernant les zones agricoles et espaces naturels (paragraphe 1) sont en lien avec la thématique de la biodiversité et des milieux naturels traitée dans le paragraphe 4 ;
- les options d'aménagement concernant la structuration de l'urbanisation du paragraphe 1 sont en lien avec les sujets de patrimoine naturel et architectural traités par ailleurs dans le paragraphe 4.

Un traitement des incidences en fonction des grands enjeux identifiés sur le territoire aurait été préférable. Une fois encore, l'absence d'identification claire d'enjeux à l'issue de l'EIE et du diagnostic territorial ne permet pas d'assurer la cohérence du document.

En particulier, la thématique du paysage semble faire quelques incursions au sein de la partie « structuration de l'urbanisation » et est traitée en quelques lignes dans le paragraphe 4. Compte-tenu de l'importance de l'enjeu paysager sur le territoire, il aurait été préférable de traiter cette thématique plus clairement et de façon plus détaillée. **L'Autorité environnementale recommande d'évaluer de façon plus précise les incidences du plan sur le paysage.**

Le paragraphe 2, consacré aux zooms sur les différents secteurs à urbaniser objets d'OAP, est en revanche fortement appréciable. Toutefois, les incidences de ces OAP ne sont pas clairement mises en avant à la fin de l'analyse.

En ce qui concerne le paragraphe 3, l'analyse des incidences du projet sur les sites Natura 2000 du « Lac Léman » est bien menée et conclut à l'absence d'incidences du projet de PLU sur cette zone. Toutefois, l'analyse des incidences sur le site des « Marais de Chilly et de Marival » n'est pas présentée. **L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier sur ce point.**

15 « Paragraphe 1 » : pages 162 et 163 ; « paragraphe 2 » : pages 164 à 174 ; « paragraphe 3 » : pages 175 à 180 ; « paragraphe 4 » : pages 181 et 182

Le principe de la démarche consistant à éviter, réduire ou compenser (ERC) les incidences du plan sur l'environnement est rappelé mais l'application concrète de cette démarche au projet de PLU n'est pas clairement formalisée. Si des mesures d'évitement et de réduction ont visiblement été prises concernant les milieux naturels et agricoles, celles-ci ne sont pas décrites clairement en tant que telles. Par ailleurs, certaines mesures semblent être prises à travers les OAP¹⁶ mais ne sont pas présentées ici. **L'Autorité environnementale recommande de mieux rendre compte de la démarche ERC qui semble avoir été menée, notamment en présentant de manière claire les mesures d'évitement des impacts, les mesures de réduction, ainsi que la justification de l'absence d'impacts résiduels et donc de mesures de compensation.**

2.5. Définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour le suivi des effets

Le dossier rappelle de façon pertinente ce qu'est un indicateur et l'importance notamment de « la désignation des autorités responsables » du suivi. Ceci étant, il aurait été souhaitable que ces principes soient effectivement appliqués. En effet, si on connaît la source des données utilisées dans le calcul de l'indicateur, on ne sait rien de la gouvernance mise en place pour assurer le suivi de ces indicateurs.

Par ailleurs, les choix des différentes thématiques semblent pertinents, mais les intitulés des indicateurs restent souvent vagues (par exemple : « suivi des EBC ») et on ne sait pas quelle grandeur est effectivement relevée ou calculée.

En revanche, un point très positif du dossier est l'indication des fréquences de suivi, qui sont par ailleurs pertinentes et semblent pouvoir permettre d'identifier les effets négatifs imprévus du PLU « à un stade précoce »¹⁷.

2.6. Résumé non technique

Le résumé non technique est écrit de façon à être très accessible ce qui renforce son rôle pédagogique. Toutefois, il ne comporte aucune cartographie ou illustration graphique permettant de comprendre le projet. Il serait donc pertinent de le compléter en ce sens.

3. La prise en compte de l'environnement par le projet de révision du PLU

3.1. Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le projet de PLU se fonde sur l'objectif de croissance démographique de 1,4 % par an retenu par le SCoT du Chablais en vigueur pour les pôles de proximité (villages), dont Chens-sur-Léman fait partie. Cet objectif de croissance correspond à un fort ralentissement par rapport à la période précédente¹⁸, mais contribue toutefois à une production supplémentaire de logements qui, compte-tenu des constructions déjà réalisées sur la commune, conduira à dépasser très largement les prévisions du SCoT en vigueur¹⁹.

16 Page 171 « enjeux pris en compte dans les OAP ».

17 Conformément à l'article R151-3, 6°, du code de l'urbanisme : le dispositif proposé doit permettre « d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

18 Rappel : croissance démographique de Chens-sur-Lémande : 5,7 % par an entre 1999 et 2014

L'Autorité environnementale souligne que, dans ce contexte, le projet de PLU de Chens-sur-Léman peut participer partiellement à la non-atteinte des objectifs environnementaux du SCoT du Chablais : celui-ci vise en effet à la consolidation et la densification des communes les plus urbaines, afin d'éviter une uniformisation et périurbanisation de l'ensemble des communes.

A l'échelle communale, le PADD identifie des « objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain » : ainsi il est prévu que la consommation annuelle s'élève à 1,5 hectares entre 2017 et 2028, soit tout de même une consommation de 16,5 hectares. Il n'est pas précisé si ces 16,5 hectares seront dédiés uniquement à l'habitat, mais ce chiffre semble calculé en fonction des 2,5 hectares annuels consommés entre 2007 et 2016 pour l'habitat. On peut donc en déduire que ces 16,5 hectares seront consommés pour la construction des 314 logements prévus, soit une densité moyenne de 19 logements par hectare. **Cette densité de 19 logements par hectare apparaît faible pour une commune de la taille de Chens-sur-Léman, dans un secteur soumis à une forte pression démographique.** Par ailleurs, la densité constatée entre 2007 et 2016 était de 30 logements par hectare.

Un des points positifs du projet de PLU est le phasage du développement de l'urbanisation avec la mise en place de deux zonages différents IAU (court et moyen terme) et IIAU (long terme) mais aussi grâce à des phasages plus fins :

- au sein des zones IAU : 2 hectares maximum seront consommés tous les trois ans ;
- l'urbanisation d'une nouvelle opération d'aménagement ne sera possible qu'après la commercialisation de 75 % de la superficie de l'opération précédente ;
- un phasage est prévu au sein de l'OAP 1 du centre-bourg.

Cependant, il serait été souhaitable que le nombre de logements prévus sur l'OAP du centre bourg, ou a minima la densité attendue, soient précisés. L'ensemble des autres OAP prévoit la construction de 101 logements sur 5,6 hectares soit une densité de 18 logements par hectare. Cette densité est faible pour des secteurs en zone IAU. Par ailleurs, on ne sait pas où se situeront les 213 autres logements prévus. De même, la surface des zones IAU est annoncée comme étant de 8,2 hectares dans le RP²⁰ et de 7,5 hectares dans les OAP²¹. Or, en calculant OAP par OAP, on obtient une surface de 9,3 hectares. La différence vient vraisemblablement du fait que l'OAP du centre-bourg couvre des parcelles déjà bâties. Toutefois, il conviendrait de l'expliquer pour la bonne appréhension du document par le public. Par ailleurs le PADD annonce, de son côté, 16,5 hectares de consommation d'espace, ; on peut donc supposer que le différentiel se trouve *a priori* dans les dents creuses des zones U. Il serait toutefois souhaitable de l'écrire clairement.

Enfin, il est à regretter que le zonage IIAU soit utilisé pour construire en extension de l'enveloppe urbaine.

De manière globale, en privilégiant le développement de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour l'habitat (à l'exception notable des zones IIAU) et le développement économique de la commune, le projet de PLU semble lutter contre l'étalement urbain. Toutefois, l'Autorité environnementale recommande d'expliquer plus clairement au sein du PADD quelle sera la consommation d'espace pour l'habitat et pour les autres besoins de la commune avec notamment pour objectif de mettre en cohérence le PADD et les OAP sur ce point.

19 256 logements construits à Chens depuis 2012 + 314 prévus dans le cadre du PLU de 2017 à 2028, soit 570 au total de 2012 à 2028, pour une prévision du SCoT de 390 logements.

20 Page 115 du RP.

21 Page 43 des OAP.

Par ailleurs, en ce qui concerne la gestion économe de l'espace, il apparaît que les densités préconisées sont relativement faibles pour une commune telle que Chens-sur-Léman, soumise à une forte pression démographique.

3.2. Préservation des espaces naturels à forte valeur écologique et des continuités écologiques

Le PADD a pour objectif de « préserver le bon fonctionnement écologique du territoire » en préservant le cordon forestier présent à l'Est de la commune ainsi que les haies et les ripisylves des cours d'eau. Cet objectif est donc fortement orienté vers la protection des continuités écologiques. Aucune orientation ne vise explicitement les autres zones à enjeux du territoire, notamment le littoral.

À travers les OAP, on constate une volonté de maintenir des espaces verts de respiration au sein de l'enveloppe urbaine notamment dans l'OAP du centre-bourg qui prévoit de maintenir un cœur d'îlot vert d'environ 1700 m² et de créer un parc public d'environ 9000 m². Par ailleurs, les schémas de principe des OAP n°3 et 4 identifient des boisements à conserver.

En revanche, l'OAP 7 dite de « Vereitre » ne présente pas de schéma de principe et n'identifie donc pas d'enjeux environnementaux alors que cette zone est en continuité immédiate d'un secteur identifié à fort enjeu dans l'EIE²². L'OAP est traitée sans grande précision, comme s'il s'agissait d'une zone IIAU²³, alors que c'est bien une zone IAU²⁴. De plus, l'analyse des incidences des OAP présente dans le RP précise que les enjeux de cette zone sont « pris en compte dans le zonage (recul des berges) et dans l'OAP »²⁵. Si le premier point semble vérifié, en revanche on ne voit pas clairement comment les enjeux concernant les milieux naturels sont pris en compte dans l'OAP.

Le règlement graphique identifie de nombreuses zones naturelles. Notamment, il prévoit une zone NI pour la bande de 100 m du littoral mais en exclut un secteur au Nord de la commune qui est alors placé en UC.

Les zones Natura 2000 sont classées en grande partie en zone naturelle Nn, et les ZNIEFF de type 1 sont classées majoritairement en zones naturelles Nr et Nn. Le secteur Nn est le moins restrictif en termes de règles de construction puisqu'il permet notamment « l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU » et « les constructions annexes à l'habitation ». Toutefois la surface de ces annexes est limitée à une emprise au sol de 80 m² maximum. De plus, les bâtis présents dans le périmètre Natura 2000 ont été classés spécifiquement en secteur Nd, où seule la réhabilitation sans changement de destination ni augmentation de la surface de plancher est autorisée.

A l'exception notable du littoral, le PLU apparaît comme prenant correctement en compte l'enjeu de préservation des milieux naturels remarquables de la commune. Par ailleurs, l'OAP n°7 sur le secteur dit « Vereitre » gagnerait à préciser la prise en compte des enjeux environnementaux sur cette zone.

22 Page 42 du RP.

23 zones d'extensions à dominante résidentielle qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification du P.L.U.

24 secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

25 Page 174 du RP.

3.3. Préservation de la qualité paysagère et du patrimoine bâti ancien

Deux objectifs du PADD concernent la préservation de la qualité paysagère de la commune et la préservation du patrimoine bâti. Le PADDse propose en effet de :

- valoriser le patrimoine bâti des noyaux anciens, notamment pour les hameaux de Verancy et de Verchoux ;
- maintenir la qualité du paysage.

Concrètement, la thématique du paysage est peu abordée dans les OAP, la partie consacrée à l'architecture dans chaque OAP étant plutôt tournée vers des règles de construction bio-climatique. Seule l'OAP du centre-bourg va légèrement plus loin mais en renvoyant le sujet à plus tard : « *le parti d'aménager devra définir pour l'ensemble de la zone des règles particulières garantissant la cohérence générale de la composition bâtie* ».

En ce qui concerne le règlement, celui-ci identifie par un classement UA les « *noyaux des anciens villages et hameaux* » et par un classement UD les « *secteurs d'extension existants qui n'ont pas vocation à se développer au vu des dispositions de la loi Littoral* ». Toutefois, il n'existe pas de prescription particulière concernant les deux lieux emblématiques de la commune, à savoir le château de Beauregard et le port de Tougues.

En particulier, les abords du port de Tougues sont classés en zone Nle dans le but de pouvoir créer des espaces de stationnement en vue de l'accueil des touristes. Bien que ces aires de stationnement soient décrites comme étant « qualitatives », l'Autorité environnementale s'interroge sur les effets indésirables potentiels de ces équipements situés à proximité d'un lieu patrimonial et emblématique, qui plus est, sur la rive du lac Léman. De même, le château de Beauregard est identifié au règlement graphique mais en tant que bâtiment pour lequel le changement de destination est autorisé.

Ainsi, si le premier objectif du PADD concernant le patrimoine bâti des hameaux semble pouvoir être atteint, il est en revanche difficile de s'assurer du bon maintien de la qualité paysagère de la commune, aujourd'hui très élevée.