

Rapport à la CDPENAF

au titre des articles L. 153-17, L.151-12 et L.151-13 du
code de l'urbanisme

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

Séance du 05/04/2018



Sommaire

1. CONTEXTE GLOBAL DE LA RÉVISION DU PLU	4
2. LA SURFACE TOTALE DES ZONES OUVERTES À L'URBANISATION	4
3. ESPACES ARTIFICIALISÉS ET IMPACTS SUR L'AGRICULTURE	5
4. LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	6
4.1. LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE.....	6
4.2. LE RÈGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE.....	7
4.3. LES ESPACES FORESTIERS.....	8
4.4. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL).....	9
5. CONCLUSION	9

Avertissement

*Le présent rapport est un **document préparatoire** à l'avis de la CDPENAF. Cet avis, qui sera formalisé dans un procès-verbal, devra être versé au dossier d'enquête publique, en application de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.*

Il ne constitue pas non plus l'avis de l'État, qui, rendu en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme et notifié indépendamment de l'avis de la CDPENAF, fera lui aussi partie du dossier d'enquête publique.

Le présent rapport d'instruction ne doit pas être versé à l'enquête publique.

1. Contexte global de la révision du PLU

La commune de Chens-sur-Leman 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-Leman. 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-Leman 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.

Chens-sur-Leman est soumise sur la totalité de son territoire aux dispositions de la loi littoral.

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), et à 5,98 % sur la période 2010-2015.

2. La surface totale des zones ouvertes à l'urbanisation

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	

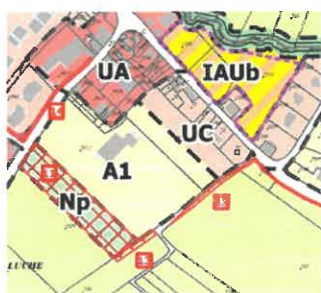
Par rapport au PLU opposable, le projet de PLU restitue environ 24 hectares aux zones agricole et naturelle.

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. Il est à noter que 256 logements ont déjà été construits sur la période 2012-2016. Potentiellement, le PLU ne devrait permettre que la construction que de 58 logements (314 – 256 = 58).

Le projet de la commune consiste à renforcer le cœur du village au chef-lieu en requalifiant le centre par la construction d'une nouvelle mairie, d'un parvis et d'un parc, rendant plus attractif cet espace, 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.

Les zones à urbaniser représentent 10 hectares de foncier, dont 8,2 en zone IAU et 1,8 ha en zone IIAU. La grande majorité des zones IAU est située dans l'enveloppe urbaine et constitue des dents creuses ou des espaces interstitiels (> 5 000 m²). La densité moyenne se situera autour de 30 logements/ha, sensiblement supérieure à la densité minimale prescrite par le SCoT (18 logements /ha pour les pôles de proximité). La commune vise une baisse d'environ 40 % du rythme de la consommation foncière.

Deux extensions, d'ampleur modestes, 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 en place (A1).



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

Le projet communal prévoit un nombre de logements qui se situe dans une fourchette très supérieure au SCoT opposable, et probablement au-dessus du futur SCoT révisé, avec des hypothèses de densité plus élevées, ce qui est pertinent. Compte tenu du nombre important de constructions déjà réalisées, il dépasse les prévisions du SCoT en termes de nombre de logements. Aussi, au vu du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine, les zones IIAU situées en extension de l'enveloppe urbaine et les deux zones UC et UD1 doivent être reclassées en zone agricole ou naturelle.

3. Espaces artificialisés et impacts sur l'agriculture

La surface agricole utile (SAU) déclarée en 2016 dans le registre parcellaire graphique (RPG) est de 304 ha, soit 28 % de la surface communale (moyenne départementale : 30 %), répartie principalement entre prairies (43 %) et céréales. A ces 304 ha, il convient d'ajouter les surfaces déclarées par les exploitants suisses, soit 135,25 ha en 2013. On peut donc considérer qu'environ 40 % de la superficie de la commune est agricole.

La commune compte trois sièges d'exploitation et dix exploitations déclarent au moins un flot en 2016.

L'activité agricole est donc encore bien présente à Chens-sur-Léman.

En comparaison avec le RPG 2004, la surface considérée comme artificialisée entre 2004 et 2017 est estimée à près de 20 ha, soit une moyenne annuelle de 1,52 ha (moyenne annuelle communale sur le département : 0,94 ha) et un taux annuel d'artificialisation de la surface agricole de 0,35 % (moyenne communale sur le département : 0,20 %).

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

Les pertes de surfaces sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

N°	Perte de surface en Ha	Surface totale exploitée en hectare ¹	% de perte de surface / surface exploitée
1	-1,97	129,63	-1,52 %
2	-1,76	238,59	-0,74 %
3	-0,8	102,1	-0,78 %
4	-0,37	40	-0,93 %
5	-0,14	214,78	-0,36 %

Deux exploitations auraient une perte de surface supérieure à 1 ha, respectivement de 1,97 ha et 1,76 ha, représentant une diminution de 1,52 % et 0,74 % de leur surface totale exploitée.

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.

L'OAP des Rossets (IIAU) consomme 1 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2017 par le second exploitant le plus impacté, l'OAP des Champs Courbes (IIAU) consomme 0,76 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2017 par ce même exploitant.

L'impact du projet de PLU sur les terres agricoles est donc important et la suppression des zones IIAU se justifie également au regard de l'impact agricole.

4. La protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

4.1. Le règlement de la zone agricole

La zone agricole couvre environ 318 ha. Le règlement distingue :

- la zone Apa, zone agricole stricte destinée à la préservation des espaces ayant un potentiel agronomique,
- la zone A (A1 et A2), où sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Le règlement de la zone Apa autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux, l'aménagement dans le volume existant, sans changement de destination, des constructions autres qu'habitation, l'aménagement, la réfection, la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher (SDP) existante, les constructions annexes à l'habitation limitées à deux et d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m² à condition d'être implantées à moins de 10 mètres de la construction d'habitation, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

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. La doctrine de la CDPENAF est de n'autoriser qu'un seul local de surveillance de 40 m² de surface de plancher. Le règlement de la zone A devra être modifié en ce sens.

Le règlement de la zone A2 autorise uniquement les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières.

Ces dispositions répondent à l'article R 151-23 du code de l'urbanisme.

La commune est soumise aux dispositions de la loi littoral. 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 d'une grande zone Nn. Ce zonage A2 devra être supprimé et remplacé par un zonage Nn.

La loi littoral (article L121-8 du code de l'urbanisme) impose que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

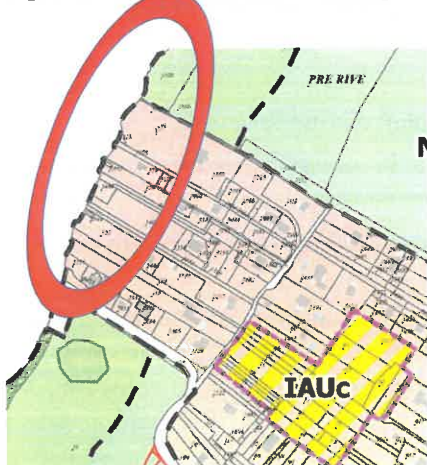
Pour les bâtiments agricoles, ils doivent, soit être en continuité de l'urbanisation, soit obtenir une dérogation prévue par l'article L121-10 du code de l'urbanisme, s'ils sont situés en dehors des espaces proches du rivage : « *Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions 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.

4.2. Le règlement de la zone naturelle

La zone naturelle, de 621 ha, est subdivisée en onze secteurs spécifiques :

- la zone NI, qui correspond à la bande littorale des 100 mètres, autorise l'aménagement, dans le volume existant, sans changement de destination, des constructions existantes, ainsi que les constructions nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau et les installations liées à l'accueil du public et répondant à des impératifs de sécurité et de salubrité.

Au nord de la commune (Sous Chens), la bande des 100 mètres est classée en zone UC. Malgré quelques constructions, ce secteur revêt un caractère naturel et correspond à une coupure d'urbanisation reconnue par le SCOT; il doit être classé en NI ;



- la zone Nle est créée 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 ; il est impératif de prendre en compte la proximité immédiate des roselières couvertes par un arrêté de protection de biotope et de leur haute valeur écologique. L'éventuel aménagement du secteur Nle ne doit pas avoir d'impact sur l'espace naturel situé à proximité.
Le secteur de Tougues est un secteur stratégique en termes de préservation de son intérêt paysager. Les occupations autorisées par le règlement sont conformes à la loi littoral. Néanmoins, il est rappelé que la réalisation des constructions et installations est soumise à enquête publique (article L 121-17 du code de l'urbanisme). Les aires de stationnement, même perméables, ne pourront être autorisées sur ce secteur.
- la zone Nd, destinée à la gestion de l'habitat diffus en zone naturelle, implanté dans les espaces les plus sensibles en termes d'environnement ou de paysage. Le règlement autorise l'aménagement, la réfection, la réhabilitation, la transformation des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de la surface de plancher existante ;
- la zone Nn, espace naturel situé dans les espaces proches des rives. Le règlement 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, 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, couvrant les espaces majoritairement boisés, classés pour certains en espace boisés classés au titre de l'article L.121-17 du code de l'urbanisme (EBC loi littoral). Aucun règlement n'est associé à la zone Nb; il est demandé qu'un règlement soit établi ;
- la zone Ne, destinée aux équipements publics, comprend le cimetière, la ferme de Collongette où il est envisagé d'installer un dépôt de matériel communal et le musée des Granges de Servettes qui accueille des expositions temporaires. Le règlement autorise les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière et les aires de stationnement.
Il est rappelé que les constructions ou installations liées aux activités agricoles et forestières sont interdites dans les espaces proches du rivage;
- les zones Np, Ngv, Ns et Nc sont des STECAL traités au paragraphe 4-4.

4.3. Les espaces forestiers

En application de l'article L121-27 du code de l'urbanisme, 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.

La surface des espaces boisés classés au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, dans le projet de PLU, a augmenté de 8,18 ha par rapport à la surface des EBC dans le PLU opposable,

passant de 376,15 à 384,33 ha, auxquels il faut ajouter 6,16 ha d'EBC « classiques » et 7412 mètres de haies repérées comme éléments de paysage.

En revanche, des EBC apparaissent sur l'emplacement réservé (ER) n° 30, prévu pour l'aménagement d'un bassin de pré-traitement des eaux pluviales au lieu-dit « Beauregard ». Ces boisements sont incompatibles avec la destination de l'ER et devront être supprimés pour permettre les travaux d'aménagement.

4.4. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le PLU détermine six STECAL : un STECAL en zone Np, deux STECAL en zone Ngv, deux STECAL en zone Ns et un STECAL en zone Nc.

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 de zone doit préciser les exigences paysagères liées à ce nouvel aménagement (parking perméable, 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.

La zone Ns comprend plusieurs secteurs de sports et de loisirs. Le règlement autorise l'aménagement, la réfection, la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de SDP et les constructions ou installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif. L'emprise au sol est limitée à 1 % de la surface de l'unité foncière et la hauteur limitée à 6 mètres. Cependant, la zone Ns, au lieu-dit « Les Tartues », en limite avec la Suisse, couvre la bande littorale. Les occupations du sol autorisées ne sont pas compatibles avec la loi littoral ; le secteur correspondant à la bande littorale devra être zoné en NI.

La zone Nc est occupée par un chenil, un bâtiment de stockage et une aire de dépôt de matériaux inertes. Le règlement autorise la réfection, la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes, sans changement de destination, dans la limite de 30 % de SDP, et le dépôt de matériaux inertes.

Pour tous ces secteurs, le règlement précise l'obligation de raccordement à l'eau potable et les eaux usées et pluviales, conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

5. Conclusion

Compte tenu de l'analyse qui précède, il est proposé à la CDPENAF de donner au PLU de Chens-sur-Léman

- un avis défavorable au titre de l'article L.153-17 du code de l'urbanisme, compte tenu du non-respect des prospectives du SCoT quant à la production de logements et du non-respect de la loi littoral;
- un avis favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, sous réserve de la suppression de la zone A2, de la prise en compte de la loi littoral dans le règlement de la zone N et de la prise en compte de la doctrine de la CDPENAF à propos de la surface des locaux de surveillance ;

- un avis favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, sous réserve de rectifier le règlement et le zonage de la zone Ns afin de les rendre conformes à la loi littoral, de modifier les règlements des zones Nle, Nn, Nr et Np et de rédiger un règlement pour la zone Nb.

Le directeur départemental des territoires



Francis CHARPENTIER

