

PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale
des territoires
Service aménagement, risques

**Commission départementale de préservation des espaces
naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
du 10 octobre 2019**

Affaire suivie par Florent GODET
tél. : 04 50 33 77 73
florent.godet@haute-savoie.gouv.fr

**Avis sur le projet de PLUI du Bas-Chablais,
au titre des articles L 153-17, L.151-12 et L.151-13
du code de l'urbanisme**

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) du Bas-Chablais arrêté par délibération du 16 juillet 2019 et réceptionné le 25 juillet 2019;

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires présenté en séance ;

Considérant la diminution du potentiel urbanisable d'environ 70 ha par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur ;

Considérant l'importance des enjeux paysagers notamment sur les communes littorales ;

Considérant le fait que le projet de PLUI prend en compte non seulement le SCoT en vigueur mais également le projet de révision de SCoT arrêté qui affiche des objectifs nettement plus ambitieux, notamment en matière de consommation d'espace et de préservation du littoral, et intègre les grands projets de mobilité au cœur des stratégies de développement du territoire ;

Considérant que le projet de PLUI met généralement bien en œuvre ces objectifs dans le zonage et le règlement mais que l'examen précis du document révèle parfois des projets d'urbanisation qui provoquent une consommation excessive d'espace ou dont l'usage du sol pourrait être optimisé ;

A l'unanimité la CDPENAF émet un avis favorable au titre des articles L 153-17, L 151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme, sous réserve de :

- reclasser en A ou N :
 - les zones à urbaniser, quelle que soit leur vocation, qui ne trouvent aucune justification au regard des enjeux littoraux ou de leur consommation excessive d'espace en extension sur des espaces agricoles ou naturels : les OAP VEI6 à Veigy, NER8 à Nermier, LUL3 à Lully, CHE11 à Chens-sur-Léman, les secteurs en 2AU et 1AUd sur le hameau de Marcorens à Ballaison et privilégier une densification et un confortement du chef-lieu de Ballaison, 1AUy à Loisin, la zone 2AU à l'entrée Est de Douvaine et celle à l'entrée Ouest, sauf à démontrer qu'elle répond à un besoin logique pour une nouvelle urbanisation liée à la reconfiguration du plan de circulation, elle devra également être reclassée en A.
 - les terrains englobés dans les enveloppes urbaines du fait d'une limite qui n'est pas fixée au plus près du bâti existant : les terrains de la zone UD le champ de la grange à Excenevex, de la zone UD du hameau chez Bernaz à Brenthomme, du secteur Sous-Chens à Chens-sur-Léman, situés entre la zone NI et la rue du Col-Vert, de la zone UE pour des parkings de l'autre côté de l'avenue de Genève
 - les terrains du camping d'Excenevex situés sur des espaces boisés classés ;
- réduire l'emprise de la zone 1AUd de Jouvernex à Margencel, qui doit faire l'objet d'une vigilance particulière sur son intégration paysagère ;

- supprimer l'emplacement réservé n°302 à Fessy ;
- reclasser en zone 2AU la zone 1AUc de Fessy, et conditionner son ouverture à l'urbanisation à l'exploitation préalable du potentiel foncier existant dans l'enveloppe urbaine, en accompagnant l'urbanisation de ce potentiel foncier par un travail de connexions inter quartiers ;
- reclasser en zone 2AU, la zone 1AUt d'Excenevex ;
- veiller à ne pas perturber les corridors écologiques pour des extensions d'urbanisation prévues à Lully, Excenevex et Margencel ;
- garantir la bonne intégration des enjeux environnementaux pour les extensions des zones des Bracots, de la Fattaz et des Niollets, et de conditionner leur ouverture à l'urbanisation à l'aménagement préalable des zones existantes ;
- garantir une limite définitive de l'urbanisation dans l'aménagement de la zone 1AU le long du chemin de la Péreuse à Nernier ;
- conduire des réflexions complémentaires pour envisager d'augmenter la densité et les OAP dans les villages hors littoral, au regard de la nécessaire limitation de la consommation d'espace, de l'intensification de l'usage du sol, tout en tenant compte de l'intégration dans le tissu urbain existant et de la qualité de vie des habitants ;
- maîtriser le rythme d'urbanisation des communes littorales par un phasage des OAP pour éviter une consommation trop rapide des dernières potentialités foncières ;
- reporter sur règlement graphique les périmètres de l'APPB du Grand marais, sur la commune de Margencel et de la zone humide du Chatelard à Bons-en-Chablais et vérifier la reprise de l'ensemble des données environnementales sur les plans graphiques ;
- compléter le règlement de la zone A et N sur les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
- préciser le règlement de la zone A en précisant que les locaux destinés à la vente devront être intégrés ou accolés aux bâtiments agricoles existants et limités en surface de plancher ;
- corriger le règlement de la zone N pour y permettre la réalisation de structures liées à l'exploitation forestière ;
- corriger le règlement des zones NL et NeL pour garantir sa conformité aux dispositions de l'article L.121-17 du code de l'urbanisme ;
- justifier précisément les STECAL destinés à la réalisation de projets, et l'emprise des STECAL destinés à gérer l'existant ;
- corriger les règlements des STECAL en zone Ac1, AC2, NeL et Nc.

Le directeur départemental des territoires

Francis CHARPENTIER