



## Bureau du 06 juillet 2017

L'an deux mille dix-sept, le six juillet à neuf heures, le bureau du syndicat, régulièrement convoqué, s'est réuni dans les locaux du SIAC à Thonon-les-Bains, sous la Présidence de Jean-Yves MORACCHINI, Président.

### Délégués présents :

CHEssel Pascal, 4<sup>ème</sup> Vice-président

MANILLIER Claude, 5<sup>ème</sup> Vice-président

GARIN Jacqueline, Présidente CCHC

NEURY Jean, Président Thonon Agglomération

### Absents/excusés :

MUTILLOD Christophe, 1<sup>er</sup> Vice-président

PFLIEGER Géraldine, 2<sup>ème</sup> Vice-présidente

DENAI Jean, 3<sup>ème</sup> Vice-président

LEI Josiane, Présidente CCPEVA

Secrétaire de séance : Pascal CHEssel

Nombre de délégués membres du Bureau : 9 délégués

Date de convocation : 28 juin 2017

Délibération affichée le :

### Point n°1 – Avis sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de Champanges

Monsieur MORACCHINI, Président du SIAC, rapporteur, précise :

#### **Préambule :**

Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais, créé le 25 avril 2003, a pour compétence la conception, le pilotage et la coordination des actions tendant à l'aménagement et au développement du Chablais. Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été arrêté par le Préfet le 18 septembre 2003. Le SCoT du Chablais a été approuvé le 23 février 2012.

Ce document a pour objectif de permettre aux communes du Chablais de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des équipements, des déplacements et de l'environnement.

#### **Objet :**

Le conseil communal a arrêté le projet de PLU de Champanges le 25 mars 2017.

**Monsieur le Président expose :**

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu l'arrêté préfectoral du 18 septembre 2003 fixant le périmètre du SCoT,

Vu la délibération du Comité syndical du SIAC du 22 janvier 2004 mettant en œuvre le SCoT et fixant les modalités de concertation,

Vu la délibération du Comité syndical du SIAC du 23 février 2012 approuvant le SCoT du Chablais,

Vu la délibération du Comité syndical du SIAC du 23 février 2012 définissant les modalités de mise en œuvre et de suivi du SCoT,

Vu le dossier de projet de PLU de la commune de Champanges reçu au SIAC le 9 mai 2017.

**Considérant ce qui concerne les espaces à protéger, l'armature écologique et la préservation des espaces naturels remarquables :**

La commune de Champanges présente, dans la carte de l'armature écologique du SCoT du Chablais, deux espaces principaux à enjeux, recensés comme espaces d'intérêt écologique majeur-réservoir de biodiversité. Il s'agit de deux zones humides à l'Est et à l'Ouest du territoire. Le projet de PLU intègre ces deux espaces d'importance, en les classant en zones Np dédiée à la protection des marais et tourbières. Les autres espaces de relais de biodiversité recensés par la carte sont globalement classés en zones N voire doublés d'EBC, ou en zone Ap (agricole paysagère), assurant leur préservation. Des EBC sont effectivement mis en place sur les surfaces boisées principales.

**Considérant ce qui concerne l'activité agricole :**

La commune est largement couverte par les espaces agricoles stratégiques recensés dans le SCoT. Une très grande partie de ces espaces est classée en zone A permettant le développement de l'activité agricole, ou Ap, pour sa vocation paysagère. Des zones N complètent le classement, et de manière générale, le projet de PLU n'impacte pas les zones agricoles.

**Considérant ce qui concerne l'urbanisation :**

Village développé en étoile, la tâche urbaine de Champanges nécessite un certain découpage afin de préserver, notamment au Sud, les entités agricoles.

La définition de l'enveloppe urbaine du PLU tient globalement compte de la méthode de définition du SCoT, au plus proche des parcelles bâties, même si par secteur le tracé semble assez large. L'enveloppe actuelle intègre de nombreuses parcelles en dent creuse, de tailles importantes.

Dans certaines parties, le tracé de l'enveloppe urbaine tend à intégrer d'importantes parties non bâties en limite de cette enveloppe, certaines d'entre elles pouvant être extraites si la méthode du SCoT est appliquée précisément. Leur intégration ne concourt pas à la limitation de la consommation d'espace.

**Principaux cas :**

- Deux parcelles apparaissent aujourd'hui en extension, n°423 et n°979, dans un secteur ouvert à fort impact paysager puisque constituant un point de vue sur le lac depuis la RD. Le zonage fait apparaître que les parcelles 1281 et 1282 font l'objet de permis, cette ouverture

paysagère sera de fait fortement dégradée. De plus, l'intégration de la parcelle 423 n'entre pas dans le cas d'une structuration de l'urbanisation.

- Parcelles 29, 31 et 948 : ces deux parties de parcelles 29 et 31 sont intégrées en U. Si leur intégration permet une homogénéisation de l'enveloppe urbaine, leur extraction (en partie pour la 948), en compatibilité avec la méthode du SCoT, permettrait une limitation du développement en dents creuses par ailleurs très important.
- Parcelle 1212 : même cas que les parcelles précédentes, l'enveloppe n'est pas tracée au plus proche des parcelles urbanisées.
- Parcelle 163 : cette parcelle n'a pas de vis-à-vis bâti de l'autre côté de la rue des Granges, elle apparaît donc en extension.
- Parcelles 161, 1028, 159 : ces parcelles sont plus discutables étant donnée la construction récente au Nord. Leur intégration augmente néanmoins de manière non négligeable le potentiel de développement.
- Parcelles 498, 513, 515, 516, 517 : ces parcelles apparaissent en extension. Elles ne sont par ailleurs visiblement pas comptabilisées dans le potentiel en dents creuses de 6.88ha.
- Cas d'un secteur : un secteur, intégré en zone U apparaît quant à lui de surface importante, au niveau des parcelles 416, 417 et 418. Ce secteur, certes entouré par les zones bâties, couvre néanmoins une surface de près de 4500m<sup>2</sup>. L'intégration au Sud des parties de parcelles 416 et 417 va au-delà de l'enveloppe urbaine définie au plus près des parcelles bâties du SCoT. Si un tel tènement a vocation à être intégré en zone U, son inscription en simple zone Ub ne semble pas concourir à l'enjeu essentiel de développement de la mixité de l'habitat. De fait, même si légèrement inférieur à 5000m<sup>2</sup> et assez étroit, ce secteur pourrait faire l'objet d'une OAP afin d'y engendrer un habitat intermédiaire et éviter une densité trop faible.

→ **Potentiel constructible** : la révision du PLU définit une seule zone d'urbanisation future 1AUb, au Nord de la commune sur un secteur ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

Néanmoins, de nombreux autres secteurs permettent un important développement urbain, avec notamment un secteur Ub couvert par une OAP, et également plusieurs OAP dans les parties actuellement urbanisées, dans une vocation de renouvellement urbain et de densification du centre. Les dents creuses représentent, d'après le rapport de présentation, 6.88 ha.

Cependant, la carte présentée p29 du RPII, sur laquelle a été définie une enveloppe urbaine de 77.47ha, et calculée la surface en dents creuses, ne présente pas les mêmes contours que le plan de zonage réglementaire. Des parcelles non comptabilisées (ex 498, 516, 517...) sont inscrites en U et ne font logiquement pas partie des 6.88ha, induisant un souci de cohérence dans le document.

La quasi-totalité du potentiel de développement se situe dans l'enveloppe urbaine.

#### → **Besoin en logements et surfaces**

Le SCoT fixe une fourchette quant au nombre de logements à produire dans la commune d'ici 2020 et 2030 respectivement à **90 et 170 logements**. Le présent projet de PLU estime le potentiel total en logements :

- environ 109 logements dans les 10 secteurs d'OAP, dont une partie en renouvellement urbain,
- environ 155 logements hors OAP, en comblement des dents creuses et légères extensions.

Le total du potentiel en logement est donc de 264 logements. Les justifications du PLU mentionnent que la prise en compte des autorisations délivrées depuis 2012 (date d'approbation du SCoT) tendrait à faire s'agrandir le différentiel entre potentiel du PLU et cadrage du SCoT. Hors cette prise en compte est explicitement demandée par le SCoT du Chablais. Le PLU indique une cinquantaine de logements autorisés depuis 2012. De fait, le potentiel en logements est environ le double du cadrage prévu par le SCoT du Chablais.

→ **Typologies d'habitat** : le SCoT prévoit pour Champanges une répartition en 25% minimum de logements collectifs, 25% de logements intermédiaires et 50% de logements individuels purs. Le projet de PLU cadre le développement des logements via les OAP. L'effort est porté sur l'habitat collectif et sur le logement intermédiaire.

Une part de logements ne pouvant être cadrée pourra cependant se développer au sein des importantes dents creuses. En totalité, le projet de PLU estime la production de logements à 42% d'individuel, 34% d'intermédiaire, et 24% de collectif. Cette production de logement tend à rééquilibrer la répartition sur la commune, en compatibilité avec les objectifs du SCoT.

En matière de densités, il est fait état de difficultés à atteindre les densités préconisées par le SCoT. Dans l'ensemble, même si localement plus faibles, les densités indicatives prévues par le PLU permettent tout de même une densification et une rationalisation du foncier.

→ **Logements aidés** :

Le PLH de la Communauté de Communes du Pays d'Evian prévoit à Champanges la production de 5 à 10 logements aidés. L'OAP 4 prévoit 20% de logements aidés sur l'opération. Le projet de PLU semble répondre de manière minimale aux attentes du PLH, sans anticipation apparente d'un futur objectif. D'une manière générale pour ce qui concerne l'urbanisation et le potentiel du PLU, on constate que l'enveloppe urbaine telle que définie, offre des possibilités de production de logement dépassant les données de cadrage du SCoT.

Face à ce constat, il est dans un premier temps important de souligner le fait que le projet présente peu d'extensions, et qu'une grande partie des OAP concerne le centre bourg dans une volonté intéressante de renouvellement urbain et de densification de ce dernier.

De plus, dans ces OAP, si la densité est parfois limitée, l'effort est tout de même porté sur le développement d'une mixité de l'habitat, avec la production de collectifs et de logements intermédiaires.

Cependant, le projet de PLU de la commune de Champanges dépasse le cadrage du SCoT et pourrait de fait fortement se développer dans les années à venir.

Peu de secteurs peuvent être extraits du potentiel tel que défini car intégrés dans l'enveloppe urbaine. Cette dernière intègre toutefois par endroits des parcelles qui pourraient visiblement être extraites, de surfaces importantes, en légères extensions, ou ne participant pas au renforcement de l'enveloppe bâtie comme le préconise le SCoT. Ces parcelles, en plus d'augmenter le potentiel total du projet, ont toute possibilité de s'urbaniser de manière consommatrice de foncier, sous forme de maisons

individuelles. Davantage d'OAP, même à minima sur des tènements importants, auraient pu peut-être être mises en place.

Enfin, le rapport de présentation indique qu'il ne paraît pas nécessaire d'établir d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Etant donné l'important potentiel porté par le projet, il paraît au contraire nécessaire de calibrer le PLU sur une période plus longue, et d'y insérer de fait un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, afin d'éviter un développement trop rapide, ayant des impacts sur l'ensemble des équipements et dépassant les orientations du SCoT.

#### **Considérant ce qui concerne le développement économique et commercial :**

Le projet de PLU intègre la zone d'activités actuelle en zone Ux, en permettant la densification interne du secteur. Aucune extension n'est prévue.

Par ailleurs, le règlement du PLU permet l'installation en zone U, de commerces sous réserve d'être des activités de restauration.

Concernant l'activité touristique, le projet de PLU permet le développement des installations existantes. Deux zones UT sont inscrites au PLU, dédiées au tourisme vert. Le secteur UT au Nord permettra notamment la mutation de l'ancienne colonie des Alouettes. La zone UTc permet la gestion du camping existant.

Une petite zone Nt au Nord vise à permettre une extension mesurée d'un gîte à la Bennaz.

#### **Considérant ce qui concerne la qualité paysagère, architecturale et urbaine :**

Le PLU prend en compte la richesse paysagère de la commune avec notamment l'inscription de zones agricoles paysagères Ap et la préservation des espaces naturels. Le bâti patrimonial est relevé sur les plans au titre de l'article L151-19 du CU. La seule prescription réglementaire apparente à leur égard est l'obligation de permis de démolir en cas de projet.

Par ailleurs, une trame au titre de l'article L151-19 du CU permet la prise en compte de haies au sein des espaces bâtis. Le règlement des zones ne semble toutefois pas présenter de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

#### **En globalité :**

Le projet de PLU de la commune de Champanges s'inscrit globalement dans l'esprit du SCoT du Chablais, avec en particulier, des efforts effectués sur le développement d'une mixité de l'habitat et sur le développement des logements collectifs et intermédiaires.

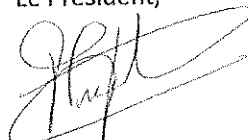
Toutefois, le potentiel en logements est important, dépassant largement le cadrage du SCoT. Etant donnée la structure urbaine de Champanges et le fait qu'une majeure partie des espaces de développement se situe au sein des enveloppes urbaines, il paraît essentiel de :

- De définir l'enveloppe bâtie au plus près des espaces urbanisés comme le préconise le SCoT, et comme demandé en 2013 lors du premier arrêt,
- De mener une réflexion sur la mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP, en ajoutant éventuellement certains secteurs en OAP, afin de programmer le développement dans le temps et d'envisager le PLU sur un plus long terme.

Ces points étant précisés, à l'unanimité des membres présents, le bureau du SIAC, dans les limites de ses compétences, acte les réserves concernant le projet d'élaboration du PLU de la commune de Champanges, au vu des remarques précisées ci-dessus.



Le Président,



Jean-Yves MORACCHINI

Acte certifié exécutoire après télétransmission le 11/07/2017 et affichage le 11/07/2017  
Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.