



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires
Service Aménagement et Risques
Pôle aménagement

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Avis sur le projet de PLUiH de communauté de communes du Haut-Chablais
au titre des articles L.153-17, L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme

Vu les articles L.153-17, L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme ;

Vu le schéma de cohérence territoriale du Chablais approuvé le 30 janvier 2020 ;

Vu le projet de PLUiH de la communauté de communes du Haut-Chablais arrêté par délibération du 14 septembre 2021 et réceptionné en préfecture le 22 septembre 2021;

Vu le rapport d'instruction de la DDT présenté en séance, le 8 décembre 2021, aux membres de la CDPENAF ;

Vu les échanges intervenus lors de ladite séance ;

La CDPENAF tient à saluer la démarche volontaire de la communauté de communes du Haut Chablais (CCHC) pour élaborer un plan local intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat.

La commission relève que la tâche a sans doute été rendue compliquée par la situation de départ : la production de logements est majoritairement orientée vers des résidences secondaires avec des PLU, actuellement opposables, qui gardent encore de larges potentiels d'urbanisation.

La commission souligne la qualité du PADD qui porte l'ambition de resserrer l'urbanisation, de renforcer les polarités, de maîtriser le rythme et d'inverser la proposition entre résidences secondaires et résidences principales au bénéfice de ces dernières. Mais, pour atteindre ces objectifs, la commission se questionne sur les dispositions du PLUiH:

- le document d'urbanisme se projette de manière inhabituelle à 20 ans en poussant au maximum les curseurs du SCoT en matière de production de logements et de consommation d'espace. Il est important de relever que ne sont pas comptabilisés les permis de construire en cours qui, sur une trentaine d'hectares, pourraient générer jusqu'à 1 000 logements ;
- le phasage de l'urbanisation est insuffisant, pour un document d'urbanisme qui se projette à très long terme, avec les 2/3 de la production de logements peuvent être réalisés immédiatement et des zones 2AU qui ne représentent que 13 % de la surface des zones urbanisables ;
- des extensions d'urbanisation, en zones AU ou zones U ne répondent pas à l'ambition de renforcer les polarités ;

- les dispositions pour augmenter substantiellement la part de résidences principales ne sont pas à hauteur de l'enjeu, d'autant plus que les nombreux logements générés par les permis de construire « coups partis » ne sont sous l'égide d'aucune disposition particulière.

La commission relève également des imprécisions dans le document, notamment s'agissant de dispositions de nature à garantir la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers : délimitation des STECAL, points de règlement de la zone N, dimensionnement des emplacements réservés, zones humides, pelouses sèches.

En matière de consommation d'espace, en se penchant sur les PLU actuellement opposables, le PLUiH diminue de 100 hectares, soit une baisse de 40 %, l'enveloppe des secteurs urbanisables. Pour certaines communes, cette baisse est spectaculaire et signe d'une dynamique vertueuse. En se penchant sur la consommation effective constatée ces dix dernières années, la trajectoire reste similaire avec des potentialités d'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers équivalente. Particulièrement sur ce dernier point, au regard des dispositions de la loi climat et résilience, le document d'urbanisme devra, sans doute, être remis sur le métier d'ici 2027, date à laquelle les PLU(i) devront se conformer aux dispositions de la loi en matière de consommation d'espace.

A l'unanimité moins deux abstentions, la CDPENAF invite la CCHC à parachever son document d'urbanisme qui, avant l'approbation, devra connaître impérativement des évolutions positives pour mieux maîtriser le rythme de l'urbanisation, diminuer la consommation potentielle d'espace et le nombre de logements en renforçant parallèlement les dispositifs garantissant la production et la pérennisation des résidences principales.

Aussi, la CDPENAF demande à la CCHC de prendre en compte les réserves suivantes :

- renforcer le phasage de l'urbanisation. A ce titre, le phasage inter OAP devra être retravaillé pour diminuer le nombre de logements pouvant être réalisés immédiatement et la superficie des zones 2AU devra être substantiellement augmentée. Comme en dispose la loi climat et résilience, leur ouverture à l'urbanisation ne pourra être prévue que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés ;
- reclasser en A et N, les extensions d'urbanisation visées :
 - à l'annexe 1 du présent avis (enveloppe urbaine trop large des hameaux et écarts au regard des risques naturels, de leur incompatibilité avec le PADD ou d'extensions de zones constructibles par rapport aux PLU actuellement opposables)
 - et à l'annexe 2 (zones AU à reconsidérer, notamment au regard de leur emplacement qui ne contribue pas à l'objectif du PADD de renforcer les polarités) ;
- renforcer les dispositions, particulièrement pour les communes stations, de nature à garantir la production, la pérennisation de résidences principales et le réchauffement des lits froids ;
- intégrer les demandes d'évolutions listées dans l'annexe 3 portant sur le règlement des zones A et N, les dispositions relatives aux trames environnementales, celles en matière de STECAL, la réduction du périmètre des domaines skiables, la limitation du nombre de constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination et le dimensionnement au plus juste les emplacements réservés.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général,



Thomas FAUCONNIER