

direction
départementale
des territoires
de Haute-Savoie

service
aménagement,
risques

Rapport à la CDPENAF

au titre des articles L.153-16, L151-12 et L.151-13 du
code de l'urbanisme

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CORDON

Séance du 11/05/2017



Sommaire

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

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 l'élaboration du PLU

La commune de Cordon est soumise aux dispositions du règlement national de l'urbanisme (RNU). En effet, le plan d'occupation des sols (POS), approuvé le 16 octobre 1992, a cessé d'être applicable à compter du 27 mars 2017, en application de l'article L.174-3 du code de l'urbanisme.

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite le 31 octobre 2014, suivi d'une délibération complémentaire du 25 septembre 2015.

La commune de Cordon est incluse dans la communauté de communes Pays du Mont-Blanc, où un programme local de l'habitat a été approuvé le 19 juillet 2014. La commune est comprise dans le périmètre de SCoT proposé par le préfet qui a recueilli un avis favorable de la commission départementale de coopération intercommunale le 16 décembre 2016, et reçu l'accord des conseils communautaires des quatre communautés de communes concernées.

La loi montagne s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

D'une superficie de 22,35 km², la commune de Cordon a vu sa population augmenter entre 1999 et 2014 ; passant de 881 habitants à 981 habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de + 0,75 %. Sur les 5 dernières années (2009-2014), comme certaines communes de montagne, elle perd de la population de l'ordre de - 0,20% par an.

Par délibération du 3 mars 2017, la commune de Cordon a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Ce projet a été reçu en préfecture le 14 mars 2017 pour avis des services de l'Etat. Il est élaboré selon les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

La commune soumet son projet de PLU à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), au titre de :

- l'article L.153-16 du code de l'urbanisme et ce, conformément au II de l'article 2 du décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole, dans la mesure où le territoire communal n'est pas couvert par un SCoT approuvé ;
- l'article L.151-12 dudit code, pour avis sur les dispositions du règlement des zones A et N.
- l'article L.153-13, en ce que le PLU délimite des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

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

Le PLU est prévu pour une dizaine d'années.

L'évolution des surfaces entre le POS caduc et le projet de PLU est la suivante (rapport de présentation – page 58) :

Zones POS caduc	Surfaces (ha)	Zones PLU arrêté	Surfaces (ha)	évolutions
<i>U</i>	64,5	<i>U</i>	62,2	-2,3
<i>NA/NB</i>	27,16	<i>AU</i>	2,07	-25,09
Total U+NA	91,66	Total U+AU	64,27	-27,39
<i>NC</i>	249	<i>A</i>	666,37	417,37
<i>ND</i>	1894,34	<i>N</i>	1496,16	-398,18
Total NC+ND	2143,34	Total A+N	2162,53	19,19
Total surfaces	2235		2226,8	

Le rapport de présentation (page 58) précise que la différence de surface totale correspond essentiellement au domaine public non cadastré (routes, aménagements publics, rivières,...).

Dans le projet de PLU arrêté, les enveloppes U et AU représentent un peu plus de 64 ha, soit une diminution, par rapport au POS caduc, de 27 ha environ de zones constructibles. La zone agricole a été augmentée de 417 hectares, passant de 249 ha à 666 ha. En revanche, les surfaces des espaces naturels a été réduite de 398 ha. Les 19 ha reclassés en zones agricoles, naturelles et forestières étaient des zones urbanisables ou d'urbanisation futures inscrites dans l'ancien POS.

Le projet de PLU prévoit de recentrer l'urbanisation sur le centre village afin d'en faire un véritable lieu de vie. Néanmoins, le rapport de présentation (page 41) prévoit d'urbaniser les hameaux de manière raisonnée en définissant leur enveloppe urbaine au plus près des constructions. L'urbanisation se fait à la fois dans l'enveloppe urbaine, par comblement de dents creuses et en extension.

Le rapport de présentation du projet de PLU (page 54) prévoit une hypothèse de croissance démographique annuelle de 1,4 % (+ 215 habitants) pour atteindre, à l'échéance du PLU, une population de 1217 habitants. Cette hypothèse est optimiste par rapport à l'évolution démographique constatée sur la période 1999-2014 (+ 0,75 % par an).

Compte tenu de l'augmentation prévue de la population, de la taille des ménages (2,2 personnes) et du phénomène de desserrement, le PLU arrêté propose une production de 127 de logements (page 57 du rapport de présentation) : 62 logements dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), 58 logements dans les dents creuses et 7 logements provenant de changement de destination. Le PLU prévoit, page 55 du rapport de présentation, la réalisation de :

- 50 % en habitat individuel, avec une densité de 12 logements à l'hectare, des logements à produire ;
- 25 % en collectif, avec une densité de 40 logements à l'hectare, des logements à produire ;
- 25 % en intermédiaire, avec une densité de 25 logements à l'hectare, des logements à produire.

Par ailleurs, le rapport de présentation (pages 53 et 54) fait la démonstration des besoins nécessaires pour répondre au phénomène du « point mort » qui consiste à déterminer le seuil de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal (absence démographique et sans perte).

Le PLU arrêté détermine la nécessité de 154 logements pour le maintien de la population.

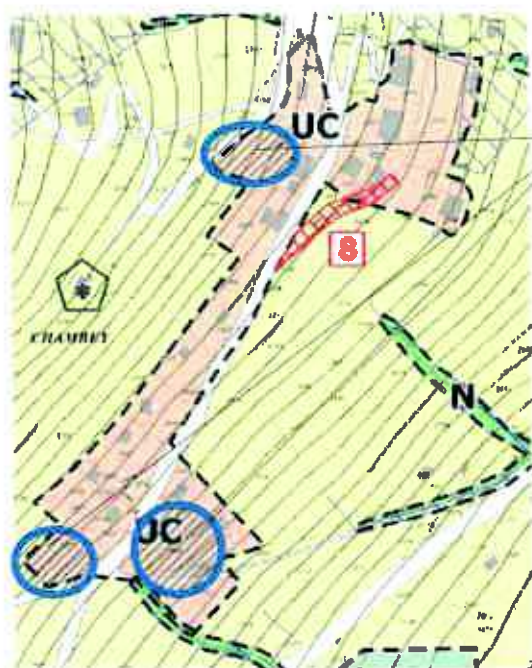
Le PLU estime à environ 7,3 ha de surfaces nécessaires pour répondre à ces nouvelles constructions et accueillir la nouvelle population.

Le RP, page 57, identifie à 10,3ha le potentiel constructible auquel est appliqué un coefficient de rétention de 1,5. Le potentiel constructible ainsi retenu est de 6,8 ha, dont 4,8 ha en dents creuses et 2 ha en extension.

Les hypothèses de croissance démographique sont optimistes et le projet de PLU devrait être plus ambitieux en matière de typologie de l'habitat en privilégiant davantage les logements collectifs et intermédiaires. Le projet apparaît donc surdimensionné en ce qui concerne les surfaces potentiellement constructibles.

Il convient de souligner que, dans certains secteurs, la limite des zones U dépasse la limite de l'enveloppe bâtie actuelle.

Le secteur de « Chambey » illustre ces propos :



parcelles pouvant être retirées de la zone urbaine

Par ailleurs, afin de respecter les dispositions de la loi montagne codifiées à l'article L.122-5 du code d'urbanisme qui énonce le principe d'urbanisation « *en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* », la délimitation de la zone UB, dédiée à l'habitat à proximité du secteur « les Viollaz » devrait être supprimée. Ce secteur, qui se limite à un nombre très réduit de parcelles, délimite un bâtiment d'habitation existant isolé, séparé par une rypisilve et une route et disséminés en zone agricole. Afin de répondre de manière satisfaisante aux dispositions de la loi montagne, un classement en A doit être privilégié, avec un règlement associé permettant d'éventuelles extensions ou annexes limitées, en respect de dispositions des articles L.151-12 et L.122-5 du code de l'urbanisme.



Secteur à reclasser en zone A

3. Espaces artificialisés et Impacts sur l'agriculture

La surface agricole utile (SAU) déclarée en 2015 dans le registre parcellaire graphique (RPG) s'élève à 488 ha, soit 22 % de la surface communale (moyenne départementale : 30 %).

La totalité de cette surface est en herbe : 44 % de prairies et 56 % d'alpages.

En comparaison avec le RPG 2004, la surface considérée comme artificialisée entre 2004 et 2016 est estimée à 3,69 ha, soit une moyenne annuelle de 0,34 ha, bien inférieure à la moyenne annuelle

communale sur le département (0,94 ha). L'activité agricole est très présente, avec 18 sièges d'exploitation et 23 exploitations qui déclarent au moins un filot dans la commune.

Le projet de PLU de Cordon impacterait 6 hectares de surfaces agricoles, dont 4,2 hectares est déclarée à la PAC 2016, soit près de 1 % de la surface agricole déclarée, répartis sur une douzaine d'exploitations.

Cinq exploitations subiraient une perte de surface supérieure à 0,47 hectare, représentant une diminution variant de 1,75 % à 9,71 % de leur surface totale exploitée hors alpages. Ces 5 exploitations ont leur siège sur la commune de Cordon et sont de taille moyenne, voire petite et gérées chacune par un exploitant individuel.

Une exploitation perdrait 0,62 hectare représentant près de 10 % de sa surface totale exploitée. Ces surfaces sont contiguës au siège d'exploitation, au lieu-dit la Léchère.

La perte de surface agricole pourrait avoir des incidences sur le fonctionnement des exploitations et en matière d'autonomie fourragère et de provenance de l'aire géographique par rapport aux cahiers des charges imposés en zone d'Appellation d'Origine Protégée pour la production de Reblochon, d'Abondance et de Chevrotin.

L'emplacement réservé (ER) n° 5, de 2190 m², destiné à des stationnements et situé en zone A à proximité du secteur « les Molliards », devra être intégré à la zone N contiguë à la zone A.

4. La protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

4.1. La prise en compte des espaces naturels et forestiers

Les enjeux environnementaux ont été intégrés dans le PLU arrêté. Néanmoins, s'agissant des zones humides, l'inventaire présenté est incomplet. L'inventaire, mis à jour annuellement par ASTER, identifie 7 zones humides sur le territoire alors que le document arrêté n'en reprend que 6. Il conviendra de rajouter la zone du col de Jaillet.

Par ailleurs, le RP, page 3, a recensé une zone humide potentielle sur le secteur des Darbaillets, couvert par une OAP. Cette zone humide n'a pas fait l'objet d'une étude approfondie afin d'en déterminer le caractère humide et la valeur écologique dans le cadre de la séquence « éviter, réduire, compenser ». Il conviendra d'apporter des précisions sur la prise en compte de cette zone humide.

4.2. Le règlement des zones agricole et naturelle

Selon le rapport de présentation (p. 58), la zone agricole (A) représente une superficie totale d'un peu plus de 666 ha, soit 30 % de la surface du territoire communal, et la zone naturelle (N) 1496 ha, soit 67 %. Totalisant plus de 2162 ha, les zones agricole et naturelle couvrent donc, ensemble, 97 % de la surface de la commune.

Le règlement définit une zone agricole A et trois sous-secteurs :

- Aa : alpage,
- Ae : zone destiné aux équipements et bâtiments publics,
- Ax : zone destinée aux activités artisanales.

Les sous-secteurs Ae et Ax, étant identifiés en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, seront traités dans le paragraphe 4,3.

Le règlement de la zone A ne répond pas aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, dans la mesure où sont autorisées les constructions destinées à la pratique et à l'exploitation des activités touristiques autres que des constructions d'intérêt général.

Hormis cette remarque, le règlement de la zone A et du sous-secteur Aa est globalement satisfaisant.

Le règlement définit une zone naturelle N et deux sous-secteurs :

- Nh : zone humide,
- NI : zone destinée à des équipements de loisirs et de sport.

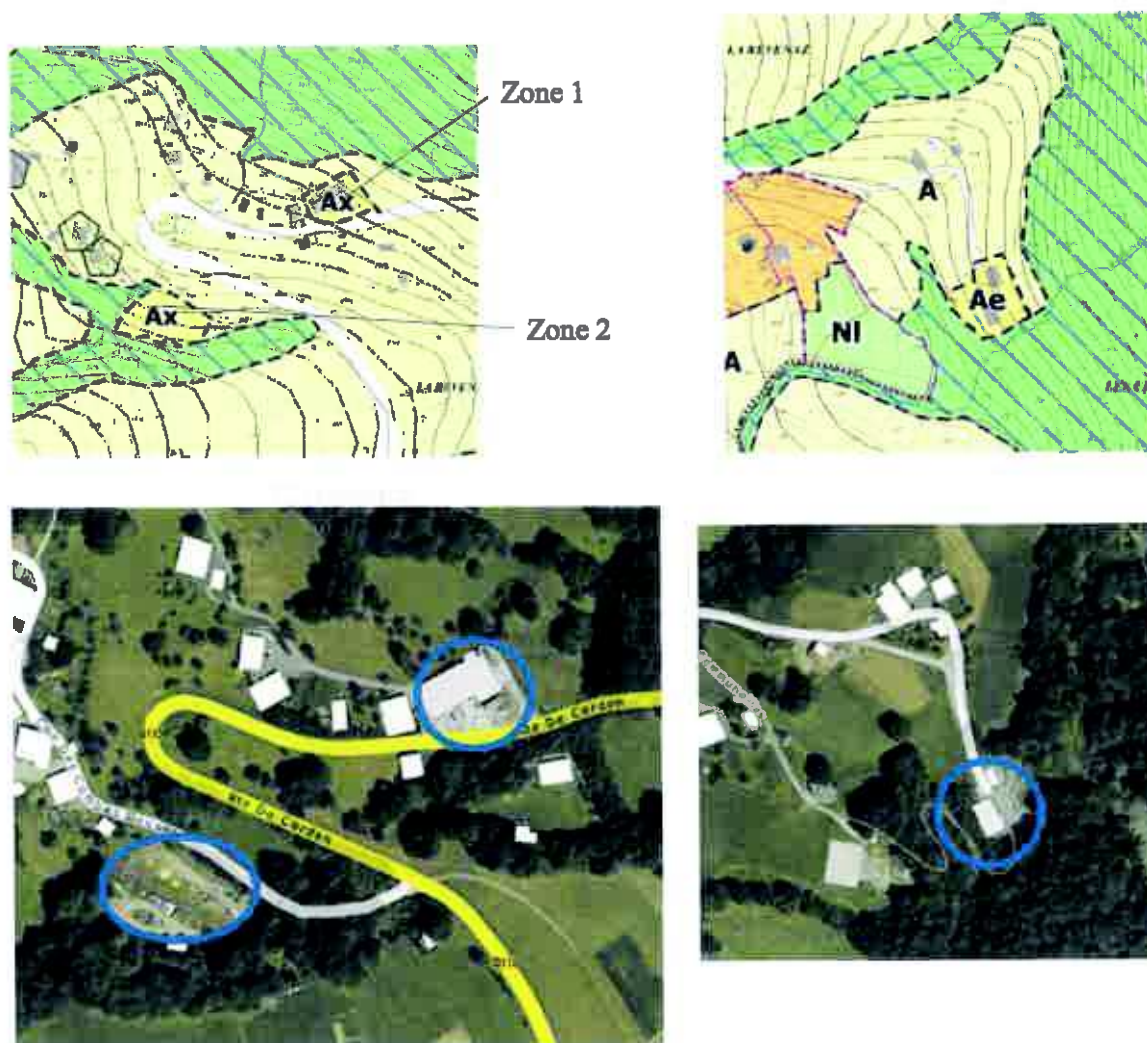
Afin de répondre aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme il conviendra de préciser, pour la zone NI que seules sont autorisées les constructions d'intérêt général telles que un poste de secours et des sanitaires.

Le règlement de la zone N et des sous-secteurs est globalement satisfaisant.

Par ailleurs, au regard de l'article L.122-11 du code de l'urbanisme, un inventaire des chalets d'alpage aurait pu être réalisé.

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

Le PLU délimite deux zones Ax et une zone Ae qui correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), situés en zone agricole, représentant une surface totale de 0,82 ha.



Les règlements des deux secteurs disposent que seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'artisanat, pour les deux premières zones ; et seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées aux garages et entrepôts municipaux, pour la dernière zone.

Il est rappelé que les constructions nouvelles autorisées dans les STECAL doivent respecter le principe de continuité de l'urbanisation existante défini à l'article L.122-5 du code de l'urbanisme. En

discontinuité, seules des extensions limitées des bâtiments existants peuvent être autorisées dans le cadre d'un STECAL

Dans une zone Ax, aucune construction n'est recensée sur le tènement et aucune étude dérogatoire n'a été soumise à l'avis de la CDNPS préalablement à l'arrêt du projet de PLU. Il conviendra donc de reclasser le secteur en zone agricole.

Par ailleurs, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les STECAL des dispositions doivent être prévues par le règlement en termes de hauteur, d'implantation et de densité des bâtiments. Les règlements de la zone Ax subsistante et de la zone Ae, destinée à des garages et des entrepôts municipaux, considérée comme une zone accueillant des installations et des équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, devront donc être complétés sur ce point.

5. Conclusion

- un avis favorable sur le projet de PLU de Cordon au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, sous réserve d'adopter des hypothèses réalistes de croissance démographique, d'augmenter la densité prévue pour l'habitat collectif et intermédiaire et de tracer l'enveloppe urbaine plus près du bâti existant ;
- un avis favorable sur le règlement des zones A et N, sous réserve de prendre en compte les observations mentionnées ci-dessus ;
- un avis défavorable sur les STECAL qui ne répondent aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme et qui devront donc évoluer.

La directrice adjointe,


Isabelle NUTI