

AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE LA SAVOIE

sur le projet de PLU arrêté de **SAINT-GENIX-SUR-GUIERS**

- au titre de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche : capacité de la commission à s'auto-saisir sur la question de la consommation des ENAF - L 153-17 du code de l'urbanisme – L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime

- au titre du règlement général des extensions et annexes en zones N et A - art L 151-12 du code de l'urbanisme.

- au titre de la création des STECAL – art L 151-13 du code de l'urbanisme



La Commune de Saint-Genix-sur-Guiers est comprise dans le périmètre du SCOT de l'Avant-Pays savoyard. La CDPENAF a examiné en séance plénière le 22 septembre 2022 le projet du PLU arrêté de la commune de Saint-Genix-sur-Guiers.

Le PLU de Saint-Genix-sur-Guiers n'a pas fait l'objet d'une analyse de la CDPENAF au titre de l'article L.1121-11 du code rural et de la pêche maritime, car il ne porte pas atteinte substantielle à une AOP.

Contexte

Dans le département de la Savoie, la CDPENAF a demandé à être consultée sur tous les PLU en cours d'élaboration ou de révision générale au stade de l'arrêt y compris ceux couverts par un SCOT pour donner un avis sur les zones d'urbanisation définies en dehors des secteurs actuellement urbanisés, conformément à l'article 196 de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Loi Climat et Résilience.

Présentation du contexte de PLU

La commune dispose d'un PLU approuvé en 2007, qui a fait l'objet de trois modifications, approuvées en 2010, 2014 et 2017. La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du 5 avril 2017 et a été arrêtée le 23 juin 2022.

Saint-Genix-sur-Guiers fait partie des 9 dernières communes de l'Avant-Pays Savoyard à devoir terminer la mise en compatibilité de son PLU avec le SCOT approuvé le 30 juin 2015.

Les attendus du SCOT

Saint-Genix-sur-Guiers est classée comme pôle d'équilibre dans l'armature du SCOT. A ce titre, la croissance démographique annuelle moyenne prévisible est de +1,6 % par an avec une densité minimale moyenne à l'échelle du PLU de 25 logements par hectare. A l'échelle du projet, la densité minimale devra être de 15 logements par hectare minimum sans toutefois compromettre la densité moyenne.

Le SCOT a affiché pour Saint-Genix-sur-Guiers un objectif de production de 511 logements entre 2015 et 2035 sur 16,3 hectares maximum.

La polarité de Saint-Genix-sur-Guiers (Saint-Genix-sur-Guiers, Grésin et Belmont-Tramonet) a un objectif de production de 163 logements sociaux d'ici 2035.

Les orientations générales du PLU

En matière de développement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) vise principalement à **redynamiser le centre-bourg**.

Les objectifs retenus par la commune de Saint-Genix-sur-Guiers sont regroupés autour de 4 orientations thématiques :

- A – conforter la fonction du bourg centre et renforcer les équipements et services
- B – maintenir et diversifier l'activité économique
- C – valoriser la richesse environnementale et le patrimoine naturel du territoire
- D – préserver le cadre paysager

1. Auto-saisine au titre de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)

Bilan de la consommation d'espace sur 10 ans (2010-2020) présenté dans le PLU

L'analyse de la consommation d'espace a été établie après une analyse fine des permis de construire délivrés sur le territoire **entre août 2011 et août 2021**.

Durant cette période la commune a consommé 13,21 ha de foncier toutes destinations confondues dont 11,04 ha d'espaces agricoles et 1,51 ha d'espaces naturels.

Consommation d'espace dans le PLU arrêté

Le PLU de Saint-Genix-sur-Guiers prévoit la création de 315 logements dont 104 en dents creuses, 44 en dents creuses de superficie supérieure à 3000 m² et 167 en secteurs d'extension.

type de zone	surface	soumises à OAP
dents creuses en potentiel net à 10 ans en zone U	4.01 hectares	26 dents creuses
dont zones d'extension en zone U > 3000m²	1.57 hectares	toutes
zones AU et 2AU habitat	4.92 hectares	toutes les zones AU

	potentiel minimum de logements
en zone U densification	104 logements
en zone U extension	44 logements
en zone AU et 2AU en extension	167 logements

Potentiel de densification et de mutation dans les zones constructibles du PLU

Via une analyse de la capacité de densification conduite sur les parcelles, le projet de PLU identifie près de 5 ha de potentiel net de densification, ainsi qu'une friche sur une parcelle d'environ 4500 m².

Le PLU conclut sur la création de 104 logements minimum sur 26 dents creuses représentant environ 4 ha et faisant l'objet d'une OAP densité et 1,57 ha pour les dents creuses supérieures à 3000 m² considérées comme de l'extension (application de la densité SCOT).

Évolution des surfaces des zones entre le projet de PLU et les documents antérieurs

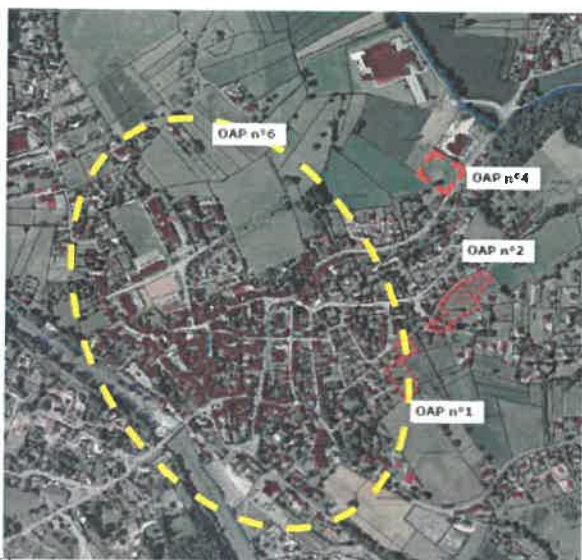
L'analyse de l'évolution de la répartition du zonage, entre le PLU de 2010 et le projet de PLU, fait apparaître :

- une réduction de 64 hectares des surfaces urbaines ou à urbaniser au profit des espaces naturelles ou agricoles,
- une augmentation de 199 hectares des surfaces naturelles et une réduction de 135 hectares de surfaces agricoles

La ventilation au sein des zones NAF fait apparaître une modification de l'équilibre initial, au profit des zones naturelles.

Secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Le PLU de Saint-Genix-sur-Guiers prévoit quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles pour 89 à 95 logements sur une surface de 3,22 ha. A cela s'ajoutent 1,63 ha de zone 2AU qui pourront accueillir de 78 à 97 logements. Cette zone 2AU est matérialisée sur le plan de zonage mais ne fait pas l'objet d'une OAP.



Secteur chef lieu



Secteur Joudin

Le foncier d'activité

Le SCOT a délimité l'ensemble des zones d'activités existantes et leurs extensions possibles. Le PLU de Saint-Genix-sur-Guiers s'est saisi de cette opportunité et prévoit une extension de 10 ha de la zone d'activité Val Guiers en zone 2AU sans justification.

2. Saisine au titre du règlement général des extensions et annexes des constructions d'habitation en zones N et A (art. L.151-12)

Le PLU de Saint-Genix-sur-Guiers intègre au sein du règlement les dispositions suivantes concernant les extensions et annexes des habitations existantes en zones A et N :

En zone Ap : L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 250 m² à la date d'approbation du PLU, non renouvelable, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole de l'exploitant ou la qualité paysagère.

Les annexes isolées ou accolées aux constructions d'habitation existantes doivent être implantées dans un périmètre de 10 mètres autour de la construction principale, dans la limite de 20 m² de surface de plancher par annexe et dans une limite de 30 m² de surface de plancher cumulée.

En zone N, NL : L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 250 m² à la date d'approbation du PLU, non renouvelable, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole de l'exploitant ou la qualité paysagère.

Les annexes isolées ou accolées aux constructions d'habitation existantes doivent être implantées dans un périmètre de 10 mètres autour de la construction principale, dans la limite de 20 m² de surface de plancher par annexe et dans une limite de 50 m² de surface de plancher cumulée.

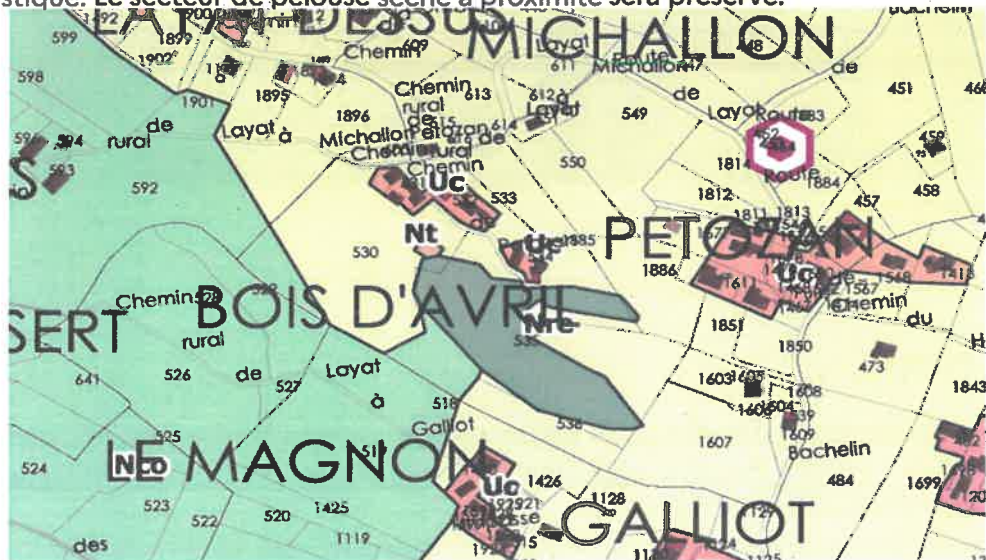
En zone Nco : L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation est autorisée dans la limite de 50 m² à la date d'approbation du PLU, non renouvelable, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole de l'exploitant ou la qualité paysagère.

Les annexes sont interdites

En zone Nj : Les annexes de type abris de jardin sont autorisés à condition de présenter une emprise au sol maximum de 10 m²

3. Saisine au titre de la création de STECAL (art L.151-13 du code de l'urbanisme)(création de STECAL)

Le PLU de Saint-Genix-sur-Guiers prévoit un STECAL en zone Nt pour la construction d'hébergements touristiques limitée à 40 m² d'emprise au sol et à condition d'être un hébergement léger de loisirs. Ce STECAL a pour objectif de répondre à un besoin en lien avec un gîte existant pour compléter l'offre de logement touristique. Le secteur de pelouse sèche à proximité sera préservé.



Les échanges ont porté sur :

- le constat d'un projet globalement satisfaisant, aux ambitions cohérentes avec la place de la commune dans l'armature urbaine du territoire de l'Avant Pays Savoyard. Des efforts de réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans le projet de PLU arrêté par rapport au document en vigueur ;
- le manque de clarté et de précision sur l'analyse du renouvellement/réinvestissement urbain ne permettant pas un jugement éclairé sur l'objectif de réduction de la consommation d'espace. Les éléments chiffrés d'ordre quantitatif et qualitatif des surfaces à prendre en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers permise par le projet de PLU sont difficilement exploitables ;
- la position générale de la commission sur l'emprise au sol des annexes, fixée à 40 m², et non à 50 m² comme le propose le projet de PLU ;
- le problème, pour la profession agricole, du classement en zone Ap de la majeure partie des terres agricoles du territoire du fait que le règlement de la zone Ap n'autorise aucune construction pour les exploitants agricoles mais, contradictoirement, permet la création d'abris destinés aux animaux ;
- le défaut d'association des agriculteurs, présents ou exploitants sur le territoire.

DELIBERATION et CONCLUSION

Considérant :

- que le PLU n'apporte pas suffisamment d'éléments d'éclairage pour permettre la bonne appréhension de la consommation d'espace effective qu'il rend possible, notamment dans les espaces qu'il désigne comme étant en densification et au centre-bourg ;
- que les OAP 3 et 4 sont déjà majoritairement remplies ne garantissant pas la densité affichée dans le PLU arrêté ;
- que l'extension de la ZA Val Guiers n'est pas justifiée dans le PLU et que les membres de la CDPENAF ont indiqué en séance que cette extension aura un impact trop important sur les terres agricoles qui comptent parmi les meilleures terres de la commune ;
- que le règlement des zones A et N comporte des erreurs et/ou des imprécisions.

La commission émet **un avis FAVORABLE** à l'unanimité sous réserve :

- de compléter et mettre à jour l'analyse de densification et de mutation des espaces bâtis en prenant en compte les logements vacants, les réhabilitations possibles, les potentielles divisions parcellaires, les secteurs en friche ;
- de prioriser la réalisation des logements comme suit :
 1. réhabilitation, division parcellaire, friche
 2. densification
 3. extension ;
- de mettre à jour l'analyse de la consommation d'espace passée pour y intégrer les permis de 2021 et 2022 (année de l'arrêt du PLU) et ainsi prendre en compte ce qui a été consommé dans les OAP 3 et 4 ;
- de supprimer l'extension de la ZA Val Guiers ;
- d'interdire les exploitations forestières en zone A, les constructions destinées à l'habitation dans les zones A et Nc ;

- de modifier dans le règlement des zones Ap, N, et NL la phrase « dans la limite de 30 % de la surface de plancher » par « dans la limite de 30 % d'emprise au sol » et de préciser l'objectif de surface de 250 m² ;
- de préciser en zone Nco à quoi correspond la surface d'extension de 50 m² (emprise au sol ou surface de plancher) ;

11 OCT. 2022

Pour le préfet,
son représentant à la CDPENAF



Stéphane VIALLET