

COMMUNE DE SCIEZ

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la réunion du 25 février 2009

Personnes PRESENTES :	
NOM et Prénom	ORGANISME et fonction
BIDAL Jean-Luc	Maire de SCIEZ
VIGNAUD Christian	Maire-Adjoint
TRIVERIO Christian	Maire-Adjoint
LONGUET Odile	Mairie-Adjointe
BORCARD Jacqueline	Mairie-Adjointe
BOURGEOIS Fatima	Mairie-Adjointe
ROCH Monique	Mairie-Adjointe
BRAIZE Liliane	Conseillère Municipale
COUASNON Thierry	Conseiller Municipal
HUVENNE Bernard	Conseiller Municipal
KUPPER Lionel	Conseiller Municipal
REALE Richard	Conseiller Municipal
CATTANEO Diego	Conseiller Municipal
ZEGRIR Abdel	Mairie de SCIEZ, Service urbanisme
CLERTON Mickaël	Mairie de SCIEZ, Service urbanisme
FAVRE-LORRAINE Anne-Marie	D.D.E.A, SAR
ECHERNIER Carole	Communauté de Communes du Bas-Chablais (CCBC), chargée de mission Habitat
BOUCHET Paul	Chambre de Commerce et d'Industrie 74
PETIT Carole	Chambre d'Agriculture, Service Aménagement
CANELLI Olivier	Chambre d'Agriculture, délégué
SARTORI Ange	Urbaniste & Architecte, Agence des TERRITOIRES
BOULLET Valérie	Urbaniste collaboratrice, Agence des TERRITOIRES
Personnes EXCLUSEES :	
NOM et Prénom	ORGANISME et fonction
	Direction Régionale de l'Environnement (DIREN)
CHATELAIN Frédéric	Région Rhône-Alpes, Direction générale des services
PILLON Annick	Préfecture, Bureau de l'urbanisme
PRUVOST-BEAURAIN Marion	Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC), chargée de mission SCOT.
WEBER Nicolas	Institut National de l'Origine et de la Qualité
EME Jean-Pierre	Maire-Adjoint



I – INTRODUCTION

- **Monsieur le Maire** ouvre la séance en souhaitant la bienvenue aux personnes présentes et en excusant celles qui ne peuvent y assister. Il sollicite d'éventuelles remarques sur le compte rendu de la précédente réunion du 21 janvier, dont toutes les personnes publiques associées ou consultées ont été destinataires.
- **Monsieur CATTANEO (Conseiller Municipal)** s'interroge sur les contraintes liées à l'application de « l'amendement Dupont », qui risque de rendre inconstructibles certains secteurs situés au bord de la RD 1005 (classée route à grande circulation).

↳ **Monsieur SARTORI** répond à cette inquiétude, en rappelant :

- D'une part, que l'article L 111.1.4 du Code de l'urbanisme s'applique en dehors des espaces urbanisés de la commune.
- D'autre part, qu'il peut être dérogé à l'interdiction de construire dans une bande de 75 m., à certaines conditions (pour certains bâtiments ou équipements), ou en cas de projet urbain justifié et motivé « *au regard notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ».

■ En l'absence d'autres commentaires, Monsieur le Maire déclare le compte rendu entériné et laisse la parole aux urbanistes pour la présentation de l'ordre du jour, à savoir :

↳ le diagnostic démographique et socio-économique de la commune.

0 – PREAMBULE : Pourquoi un diagnostic ?

■ **Mademoiselle BOULLET (Agence des Territoires)** rappelle la nécessité et l'utilité de réaliser un diagnostic du territoire.

✓ Pour une connaissance fine et actualisée, des composantes et des tendances d'évolution de la commune :

- Quantitatifs et statistiques : démographie, économie et emploi, urbanisme, fonctionnement (social, culturel, équipements, réseaux).
- Qualitatifs et spatiaux : cadre physique, paysages et perceptions, cadre bâti, milieux naturels, risques et nuisances ; ...

... Et ce, dans un contexte intercommunal de plus en plus influent ...

✓ Pour partager cette connaissance et susciter le débat entre élus, techniciens, associations, habitants (dans le cadre de la concertation).

✓ Pour dégager une vision commune des enjeux et des perspectives d'avenir, qui inspireront les futurs choix d'aménagement et de développement durable.

✓ Pour une nécessaire connaissance des enjeux de l'Etat et des diverses contraintes juridiques à prendre en compte (*qui ont été présentés lors de la précédente réunion*).

✓ Pour répondre aux dispositions du Code de l'urbanisme (articles L 123.1 et R 123.2), stipulant que :

- Le P.L.U. "*expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographique, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services (...)*".
- "*Le rapport de présentation expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L 123.1 (...)*".

Par souci de simplicité et de meilleure compréhension, les urbanistes ont opté pour une présentation thématique du diagnostic, qui n'exclut pas une analyse transversale des données recueillies.

Bien plus qu'une « formalité » préalable, le diagnostic est donc une étape fondamentale, et doit être considérée comme le fondement du futur projet communal.

- **Mademoiselle BOULLET (Agence des Territoires)** rappelle que l'approche statistique de l'évolution communale, objet de la présente réunion, comporte des limites pour plusieurs motifs :
 - Difficulté d'obtenir des données complètes, fiables et comparables à des échelles territoriales plus vastes, postérieurement au dernier Recensement Général de mars 1999.
 - Un nouveau recensement communal est en cours, mais dont les résultats officiels ne sont pas attendus avant plusieurs mois.
 - Dans cette attente, l'Observatoire Départemental (du Conseil Général), ainsi que des données fournies ponctuellement par certains organismes, ont cependant contribué à cette actualisation, tout au moins partiellement.

D'où une invitation à la prudence, quant à l'interprétation de certains chiffres (surtout lorsqu'ils proviennent de sources différentes), qui ne seront évoqués que pour illustrer certaines tendances d'évolution.

I – LE CONTEXTE TERRITORIAL.

I.1 SCIEZ dans le bassin Lémanique :

- ✓ Le territoire de SCIEZ s'inscrit dans un bassin de vie attractif de par la qualité de son site et son dynamisme économique, mais qui évolue fortement : le Chablais, entre lac et montagne :
 - un espace limité et contraint, donc rare,
 - générant de fortes pressions foncières, parfois des conflits d'usage,
 - impliquant une communauté d'intérêts dans l'aménagement de ce territoire.
- ✓ L'Association Régionale de Coopération (ARC) :

Depuis 2002, les EPCI français limitrophes du Canton de Genève se sont regroupés sous le sigle de l'ARC, afin de répondre à l'initiative du Canton de Genève pour réaliser un Projet d'Agglomération commun, et ainsi peser davantage dans les décisions les concernant, en particulier sur le plan transfrontalier.

L'ARC s'est fixé plusieurs objectifs, parmi lesquels : « *Coordonner l'action et la réflexion de ses adhérents qui ont à traiter au sein des instances politiques françaises et transfrontalières des sujets liés à l'aménagement et au développement du territoire français* ».
- ✓ L'agglomération franco-valdo-genevoise :
 - L'une des plus dynamiques d'Europe, fédérée autour d'un projet commun : la Projet d'Agglomération Franc-Valdo-Genevois (PAFVG) dont la charte d'engagement a été signée en Décembre 2007.
 - L'agglomération transfrontalière FVG compte 232 communes (urbaines, périurbaines et rurales), dont 140 françaises (départements de l'Ain et de la Haute-Savoie), et près de 793 000 habitants (en 2005).

I.2 SCIEZ au sein du Chablais et de la CCBC :

- ✓ Le Chablais : un territoire qui se structure dans le cadre du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais, qui représente :
 - 6 EPCI et 5 communes hors intercommunalités.

- 62 communes.
 - 121 000 habitants début 2007 (+ 16 000 habitants en 17 ans), soit 17 % de la population de Haute-Savoie.
 - 871 km².
 - 139 hab. / km².
- ✓ La Communauté de Communes du Bas-Chablais : créée le 17 novembre 2003, elle a succédé au SIVOM du Bas-Chablais, et représente :
- 14 communes.
 - 137,75 km² (15,8 % de la superficie du Chablais).
 - 31 300 hab. début 2007 (+ 9 600 hab. en 17 ans).
 - 227 hab. / km² (une densité supérieure à la moyenne chablaisienne).
 - Plus du quart de la population chablaisienne.

... Dans l'armature urbaine du Chablais proposée par le futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), la commune de SCIEZ s'est vue accordé un statut de bourg-centre (en limite ouest de l'agglomération Thonon-Evian), assurant un rôle de proximité, mais aussi un rôle de centralité secondaire.

II – LA DEMOGRAPHIE.

II.1 Evolution de la population.

- ✓ Une croissance démographique soutenue :
- SCIEZ a connu une progression importante et régulière depuis 1962, mais plus particulièrement marquée entre 1975 et 1982 (+ 2,33 % par an).
 - La population qui a doublé ces 25 dernières années, pour dépasser les 5 000 habitants en 2009 (contre 2621 en 1982), d'après les chiffres de l'INSEE au 1^{er} janvier 2009 (4 920 habitants sans doubles comptes).
 - L'évolution démographique entre 1999 et 2006 serait supérieure aux moyennes observées du Bas-Chablais (CCBC), du Chablais (SIAC) et du Département.
 - Mais elle tendrait à se tasser depuis 1999 (+ 1,45 % entre 1999 et fin 2008). Toutefois, cette tendance devra être vérifiée à l'appui des résultats du recensement communal en cours.
- ✓ Un poids démographique de plus en plus important :
- D'après les chiffres légaux de l'INSEE en 2009, SCIEZ serait devenue la 1^{ère} commune du Bas-Chablais en nombre d'habitants ! ...
 - La commune fait désormais "jeu égal" avec Douvaine (4494 habitants) et Bons-en-Chablais (4531).
 - Elle représente en 2009, environ 16,4 % de la population de la CCBC 30 021 habitants), contre 15,5 % en 1990.
- ✓ Une forte densité d'occupation :
- Sur un territoire de superficie relativement importante (20,47 km², soit près de 15 % du territoire de la CCBC), la densité de population est supérieure aux moyennes, avec plus de 246 habitants au km² en 2009 (contre 217,9 pour la CCBC, et 137,6 pour le SIAC).

- Cette densité est plus importante en réalité, si l'on ne tient pas compte des surfaces boisées (646 ha) : plus de 351 hab. au km².

✓ Des facteurs de croissance déséquilibrés :

- Période 82-89 : Un solde migratoire plus de 13 fois supérieur au solde naturel (entrées - sorties = + 698 / naissance - décès = + 52).
- Période 90/98 : Un solde naturel qui s'est fortement accru (naissance - décès = + 211), et qui n'est plus que 3 fois inférieur à un solde migratoire un peu moins élevé (entrées - sorties = + 686).

Ce type d'évolution est le signe d'une attractivité forte, et ancienne, de la commune qui figure parmi les premières touchées par le phénomène de déconcentration urbaine (de la ville de Thonon).

Mais si les flux migratoires (fortement liés aux relations transfrontalières) demeurent l'origine principale de l'accroissement démographique, ce phénomène semble désormais moins marqué qu'auparavant à SCIEZ, alors que l'évolution "naturelle" devient de plus en plus significative ... Ainsi :

- Période 99/2008 : sur 650 habitants supplémentaires (d'après le recensement légal), le solde naturel est connu (*d'après sources communales*) : naissance : 583 - décès : 270) = + 313. Le solde migratoire déduit s'élèverait donc à + 337 (*chiffres à confirmer*).

II.2 Profil et structure de la population.

✓ Des ménages de plus en plus petits :

- Le nombre moyen de personnes par ménage diminue constamment jusqu'en 1999, mais le phénomène tend à ralentir depuis 1999.
- Avec 2,51 personnes / logement (résidence principale) estimée en 2006 (contre 2,9 en 1975), cette valeur est comparable, voire supérieure aux moyennes.
- Les petits ménages sont de plus en plus nombreux : les ménages de 1 personne représentaient 26,1 % en 2004 (contre 25,4 % en 1999).

Le renforcement du poids des ménages de petite taille est une tendance structurelle lourde : Elle traduit profondes modifications sociologiques, avec des ménages aux caractéristiques de plus en plus "urbaines" induisant de nouveaux besoins et de nouveaux modes d'aménagement du territoire : décohabitation, vieillissement et veuvage, séparation et diminution du nombre d'enfants par famille, accroissement des familles monoparentales, ...

C'est l'évolution des petits ménages qui alimente les besoins toujours plus importants en logements de taille plus réduite : ainsi, à population égale, un plus grand nombre et une plus grande diversité de taille des logements sera nécessaire.

Mais il ne faut pas occulter non plus, les besoins croissants en grands logements, des familles "recomposées".

✓ Une population jeune :

L'évolution de l'indice de jeunesse (soit le rapport entre la tranche des moins de 20 ans et la tranche des 60 ans et plus) semble traduire une tendance au rajeunissement (*à confirmer*), à l'encontre du phénomène de vieillissement qui est généralement observé : 1,7 estimé en 2006, contre 1,6 en 1999.

- la part des moins de 20 ans a augmenté (entre 1990 et 2006), tandis que :
- la part des jeunes actifs (20/39 ans) a diminué significativement.
- la part des 60 ans tend à diminuer, avec un taux de 16,2 %, inférieur aux moyennes du Chablais et du département.

✓ Une part féminine de plus en plus importante ?

La tendance est à une augmentation de la part des femmes : 51,1 % en 1999, contre 50,4 % en 1990, et surtout à partir de la tranche des 75 ans ou plus, pour cause d'une mortalité masculine généralement plus précoce.

Mais l'on manque de données récentes sur la pyramide des âges, et sur la répartition de la population par sexe.

✓ Une part importante d'étrangers, mais difficile à actualiser :

- En 1999 : le nombre des étrangers n'était pas négligeable avait progressé plus rapidement que la population totale.
 - En valeur absolue : + 55,3 % entre 1990 et 1999 ;
 - En valeur relative : 6,4 % de la population en 1999 (contre 5,2 % en 1990).
- La tendance récente est à l'installation de ressortissants européens, et surtout helvétiques, dont le recensement est loin d'illustrer le phénomène des "faux résidents secondaires". Mais le nombre de résidents suisses est difficile à quantifier (depuis la suppression des cartes de séjour en 2004).
- On retiendra que la population étrangère résidant à SCIEZ connaît une certaine mutation : elle est plus européenne et plus aisée ...

✓ Structure socio-professionnelle :

- Avec 22,9 % en 1999 (contre 19,2 % en 90), la part de la population retraitée ou non active est de plus en plus importante, mais nettement inférieure à la moyenne départementale (50,9%).
- Si l'on excepte ces catégories, la structure socioprofessionnelle de la population de SCIEZ était marquée (en 1999) par une part encore significative des catégories modestes, telles que employés et ouvriers :
 - 49,4 % de la population occupée (contre 58,6 % en 90) ;
 - Mais inférieure à la moyenne départementale de 1999 (56,2 %).
- Pour autant, la part des cadres et professions intellectuelles (12,8%) était supérieure à la moyenne départementale de 1999 (10,4 %).

Dans ce domaine également, les données communales récentes manquent pour l'instant.

✓ Indicateurs sociaux : Ils révèlent une population communale relativement aisée.

- La part des ménages à bas revenus (au sein des bénéficiaires d'allocations familiales) est inférieure aux moyennes (1 873 allocataires recensés par la CAF au 1^{er} janvier 2007, dont 16,3 % de ménages à bas revenus, contre 17,6 % à l'échelle du Chablais).
- Le revenu moyen par ménage est également supérieur aux moyennes. SCIEZ comptait en 2006, 54,8 % de foyers imposables.
- D'après la CAF, SCIEZ comptait au 1er janvier 2007, 28 bénéficiaires du Revenu Minimum d'Insertion (soit plus de 21 % des Rmistes du Bas-Chablais) : une part comparable aux moyennes observées. Et le nombre de bénéficiaires tendrait à diminuer, avec 15 recensés en 2008 (*source communale*).

II.3 Premiers questionnements.

✓ LA DEMOGRAPHIE : Une nécessaire vision prospective, pour :

- Approcher les tendances d'évolution future (évolutions quantitatives, mutations structurelles).
- En déduire les besoins quantitatifs et qualitatifs en matière : de logements, de services, d'équipements, de réseaux et de transports, d'activités et d'emplois.
- Et ainsi contribuer à répondre aux grands enjeux économiques et sociaux de demain.

L'accroissement démographique n'est pas un objectif en soi, d'autant plus que personne n'est maître de la croissance démographique ! Mais les scénarii d'évolution possible de la population constitueront des éléments de cadrage, qui fondera le parti de développement retenu.

✓ Des questions d'ordre QUANTITATIF : Face à la pression démographique :

- Quel rythme de croissance, et quel seuil démographique à l'échéance du PLU (soit 2020/2025) ? En d'autres termes :
- Quel seuil démographique ne pas dépasser ?
- Combien d'habitants supplémentaires (souhaitables et admissibles) dans les 10/15 prochaines années ? ...

Plusieurs hypothèses de croissance annuelle peuvent être avancées, en sachant que le projet de SCOT, préconise une "fourchette" de croissance pour les bourgs-centres, et pour ceux de l'ouest chablaisien (*taux préconisés non encore validés à ce jour*).

✓ Des questions d'ordre QUALITATIF : Face aux mutations de la population (structures familiales, références culturelles, comportements individuels, ...), induisant des besoins nouveaux, et plus diversifiés :

- Comment, et dans quelle mesure permettre l'accueil d'une population plus diverse, et équilibrée ? (structures familiales, tranches d'âges, catégories socioprofessionnelles, ...), facteur de renouvellement démographique, d'animation et de mixité sociale.
- Quelle réponse aux besoins et aux attentes d'une population nouvelle plus "exigeante" ? ... en matière de cadre de vie, d'habitat, d'équipements, de services de proximité, ...

↳ Des tendances et des choix démographiques qui orienteront le choix des capacités d'accueil du PLU : en termes spatiaux (limites de la constructibilité), et en termes réglementaires (densités admissibles).

En tout état de cause, c'est en agissant principalement sur la structure de l'offre en logements, que l'on pourra influencer sur la structure de la population.

COMMENTAIRES ET DEBATS

■ **Monsieur SARTORI** développe des propos généraux sur les perspectives de croissance démographique (que personne ne peut prétendre connaître précisément, et encore moins maîtriser ...). Il évoque le fonctionnement du document d'urbanisme actuel, qui semble avoir montré ses imperfections et ses limites (étant donné les capacités d'accueil potentiellement importantes, mais qui demeurent inutilisées, ou inutilisables, et ce depuis longtemps).

↳ **Monsieur le Maire** rappelle à cet égard, qu'à l'occasion de la précédente révision du P.O.S., une cinquantaine d'hectares avait déjà été « soustraits » de l'urbanisation, non sans quelques réactions ...

Il rappelle en outre, que l'accroissement démographique est à SCIEZ, une condition essentielle de l'optimisation des réseaux (d'eau potable, d'assainissement, ...) qui demeurent actuellement sous-utilisés.

- **Monsieur SARTORI** rappelle qu'à l'avenir, les collectivités locales auront de moins en moins les moyens de poursuivre leur développement démographique et économique dans les conditions (assez souples ...) qu'elles ont connues durant les précédentes décennies. Un développement durable digne de ce nom impose désormais de se doter d'outils de régulation nouveaux et plus efficaces, pour moins « subir » la croissance, mieux optimiser l'occupation de l'espace, et mutualiser les moyens.
- Il est débattu de la notion de densité, qui n'est pas véritablement perçue à SCIEZ. **Mademoiselle BOULLET** rappelle à cet égard, que la densité est une notion très relative, qui peut être diversement perçue ou diversement vécue, et qui ne résulte pas uniquement de la volumétrie et du mode d'implantation des constructions. Tout l'enjeu est de concevoir des modes d'habitat qui soient à la fois, moins consommateurs d'espace et socialement vivables, et de tenter de répondre à la question suivante : comment vivre les uns à côté des autres, sans vivre les uns sur les autres ?
- L'analyse des facteurs de l'évolution démographique, qui laisse désormais plus de place au solde naturel, conforte les élus dans leur sentiment que la qualité de vie et du cadre de vie à SCIEZ, encourage les familles à s'y installer et à s'agrandir ... **Monsieur le Maire** précise à cet égard que la politique communale volontariste qui est menée en faveur de la jeunesse, figure parmi les motivations d'installation des jeunes ménages.
- Concernant la taille moyenne des ménages, qui tend à diminuer, mais qui demeure importante (2,5 personnes par logement en 2006), **Monsieur SARTORI** estime qu'elle peut s'expliquer diversement : l'attrait offert par la commune pour les familles avec enfants (évoqué ci-avant), mais aussi peut-être, une évolution moins marquée (qu'ailleurs dans le chablais) vers un profil de ménage urbain.
- Concernant la structure de la population étrangère, les élus évoquent la présence à SCIEZ, de résidents d'origine biélo-russe.
- Concernant la structure de la population plus globalement, **Monsieur SARTORI** relève un « brassage social » intéressant.

III – L'HABITAT.

III.1 Evolution des logements.

- ✓ Une forte progression du parc : Environ 2800 logements estimés fin 2008 (SOURCE : SITADEL d'après logements commencés entre 2004 et 2007), contre 2 632 logements recensés en 2004 (SOURCE : INSEE, enquête de 2004).
 - Une progression 1999/2004, supérieure à l'évolution démographique de cette période (+ 11,6 % entre 1999 et 2004).
 - La part des résidences principales augmente (72,8 % en 2004, 67,4 % en 1990).
 - Bien que le nombre des résidences secondaires progresse, leur proportion tend à régresser (23,9 % en 2004, contre 27,3 % en 1990).
 Bien que les chiffres bruts ne le révèlent pas, la tendance est à la mutation de certaines résidences secondaires en résidences principales.

- Les logements vacants diminuent en nombre et en proportion (3,2 % en 2004, contre 5,2 % en 1990).

La diminution de la vacance est un phénomène observable dans presque toutes les communes du Chablais, sous l'effet de la pression urbaine, qui conduit à vendre, acheter, réhabiliter, louer ou occuper tout logement susceptible de l'être.

✓ Une part importante dans le Bas-Chablais :

Les logements occupés de SCIEZ (logements vacants non compris), représenterait en 2007, 17,4 % des quelques 15 000 logements de la CCBB, contre 18,2 % en 1991.

- 17 % des 12 000 résidences principales de la CCBB, contre 16,2 % en 91.
- 19 % des 3 000 résidences secondaires -----, contre 25,7 % en 91.

Cette évolution est révélatrice d'une commune à vocation résidentielle de plus en plus marquée (par rapport à sa fonction de villégiature).

III.2 Structure du parc.

✓ Un parc relativement jeune :

- Plus du tiers des logements de SCIEZ a moins de 20 ans (plus de 36 % ont été construits après 1990).
- Avec 14,3 % La part du bâti traditionnel ou ancien (d'avant 1949) est de moins en moins significative, au sein du parc communal mais aussi par rapport aux moyennes.

Le potentiel de réhabilitation d'une partie du bâti ancien de SCIEZ n'est pas à négliger, malgré la mise en œuvre d'une O.P.A.H. déjà ancienne (entre 1993 et 1996) menée sur les rives du Léman (7 communes, entre Anthy et Meillerie => 203 logements réhabilités).

Mais les coûts de réhabilitation trop importants, sont souvent le principal frein à la réutilisation de ces bâtiments.

✓ Un niveau de confort qui progresse ...

... résultat combiné de la construction neuve récente, et de la réhabilitation de logements anciens. En 1999 déjà :

- 80,8 % étaient dotées d'un chauffage central individuel ou collectif.
- 99,3 % étaient dotées d'au moins une baignoire ou une douche (contre 98,1 % en 1990).
- 98,5 % étaient dotées d'un W.C. intérieur au logement (contre 97,3 % en 1990).

✓ ... mais des logements "indignes" subsistent : Une étude recensait en 2003,

- En Haute-Savoie, 8 931 logements potentiellement indignes (insalubres), soit 3,7 % du parc privé.
- A SCIEZ, cette proportion se situerait entre 3,7 et 7,2 % du parc privé (*à préciser*).

✓ Un habitat collectif bien représenté :

- La part des logements en immeubles collectifs tend à augmenter, avec 23,2 % des résidences principales (contre 15,5 % en 1990), soit plus de 440 appartements recensés en 2004.
- Estimation 2008 : 510 appartements (d'après les logements commencés jusqu'en 2007), soit environ :
 - 18,2 % de l'ensemble du parc de SCIEZ.
 - 12 % des quelques 4 200 logements collectifs de la CCBB (part assez stable).

- ✓ De plus en plus de grands logements :
 - En 2004 : Plus de 70 % des RP ont 4 pièces ou +, contre 67,3 % en 1999 (Département : 57,1 % en 1999).
 - Le nombre moyen de pièces augmente : 4,5 en 2004, contre 4,2 en 1999.

- ✓ La propriété comme principal mode d'occupation :
 - Entre 1999 et 2004, le parc locatif a progressé plus vite que le parc en propriété, avec :
 - Pour les locataires : + 68,2 %.
 - Pour les propriétaires : + 58,8 %.
 - Mais avec moins de 24 % en 2004, la part des locatifs peine à se maintenir depuis 1999.

A SCIEZ comme dans la plupart des communes du Chablais, l'écart se creuse entre propriétaires occupants et locataires, alors le parc à la vente est de moins en moins accessible financièrement, et que le profil de la population laissent supposer des besoins en décohabitation à venir (jeunes qui quittent le domicile familial et se dirigent de fait vers le parc locatif privé ou public).

- ✓ Un parc social non négligeable :

Fin 2008, SCIEZ comptait 178 logements sociaux :

- Détenu par 2 organismes H.L.M. (OPAC : 156 / Mont Blanc : 22).
- Répartis sur 9 sites.
- Composés de 12 pavillons et de 166 appartements de type T1 à T5 (avec une majorité de T3/T4).

- ✓ Mais un parc social encore très insuffisant :

- ... Insuffisance vis à vis de la loi "SRU", et l'obligation de 20 % de logements sociaux.

Avec 169 logements sociaux pour 2039 résidences principales recensées au 1er janvier 2007 (*d'après décompte préfectoral*).

↳ Soit : 238 logements sociaux manquants en 2007 (pour atteindre les 20 %).

↳ D'où le versement d'une indemnité par logement manquant (102,32 euros en 2008).

- ... Insuffisance par rapport aux moyennes :
 - SCIEZ : 8,29% de logements sociaux (environ 20 % du PLS de la CCBB).
 - CCBB : 6,97 % (fin 2006).
 - Chablais (SIAC) : 10,9 % (début 2006).
 - Haute-Savoie : 11,4 % (début 2006).

- L'insuffisance du parc social est patente dans le Chablais, comme dans l'ensemble du département.
 - Le taux de logements locatifs sociaux rapporté à 1 000 habitants est, en Haute-Savoie, très inférieur à la moyenne régionale ou nationale.
 - Selon une étude réalisée en 2006, les besoins en logements neufs en Haute-Savoie, dans un scénario de croissance modérée, seraient de 3 300 logement neufs par an (pour la période 2005 / 2010), dont 1 760 à vocation sociale ;
 - Et pour le territoire de la CCBB, en particulier : 305 logements neufs par an, dont près de 52 % à vocation sociale, également répartis entre locatif aidé (15 PLS et 64 PLUS)¹ et accession aidée (79).

¹ PLS : Prêt Locatif Social / PLUS : Prêt Locatif à Usage Social.

- ...Insuffisance vis à vis de la demande locale :
 - L'offre en logements aidés, et notamment l'offre locative, ne suffit pas à satisfaire les besoins et demandes (qui ne sont pas toujours exprimées).
 - Sur la seule commune de SCIEZ, on recensait 257 demandes en septembre 2008 : Une demande relativement constante, et qui vise pour l'essentiel des logements de taille moyenne (T3/T4 pour au moins 60 % des demandes).
- Un contexte aggravé par le faible taux de rotation au sein du parc social, ...
et donc, de moins en moins de possibilités d'attributions : la manifestation flagrante des difficultés de trouver un logement dans le parc social, et plus généralement, de se loger dans le Chablais.
- ... Insuffisance par rapport au niveau de ressources des ménages :
 - Contrairement aux idées reçues, près des ¾ des ménages hauts savoynards pourraient avoir accès à un logement socialement aidé (PLS /PLUS / PLAI).
 - 71 % ont des niveaux de ressources qui leur permettraient de solliciter un logement social de type PLS : Prêt Locatif Social (contre 80 % au niveau régional).
 - Toutefois, dans le Bas-Chablais : en 2003, 40 % des quelques 10 000 ménages recensés étaient éligibles au parc HLM : une proportion inférieure à celle des autres EPCI du Chablais, compte-tenu d'un niveau moyen de revenus plus élevé (effet frontalier).

✓ Pas d'hébergements spécifiques :

- La commune n'offre pas de structure d'hébergement temporaire ou spécifique (de type F.J.T., résidence sociale, ...) pour des populations en difficulté (d'acquiescer ou de se maintenir dans un logement autonome), ni pour les travailleurs saisonniers.
- En cas d'urgence : 1 logement communal et un mobil-home sont mobilisables.
- L'insuffisance de structures de ce type est notable à l'échelle de tout le Chablais, malgré l'existence (notamment), à Douvaine, d'un CHRS² de 30 places ("Foyer du Léman" : structure privée accueillant en priorité des familles monoparentales).
- Pour l'accueil des gens du voyage, la commune ne dispose pas encore de site propre aménagé (en projet) ; mais il existe, "de fait", plusieurs sites :
 - 3 terrains ou sont installées de familles sédentarisés, dont deux seulement sont "acceptées" par la commune.
 - 1 camp temporaire de 15/20 caravanes (terrain loué par la commune, sur la route d'Excenevex), qui est sources de nuisances.
 - 1 autre camp sur des terrains appartenant à des gens du voyage.
- Le territoire du Bas-Chablais accueille deux structures intercommunales d'accueil de personnes âgées, dont il est prévu le doublement des capacités, et situées à :
 - Veigy : EHPAD³ de 50 lits ("Les Erables").
 - Bons : EHPAD de 42 lits, dont une unité spécifique Alzheimer, de 10 lits ("La Roselière"),

Le nouveau schéma gérontologique a été adopté pour la période 2008/2012, avec deux grands objectifs :

² CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale.

³ EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.

- Diversifier les moyens d'accompagnement de la vie à domicile ;
- Développer le nombre de places en maisons de retraite médicalisées.

Les besoins de place en EHPAD ont été estimés pour le Chablais à 134 places supplémentaires.

✓ Mais une diversification qui va se poursuivre ...
... observable à travers l'évolution de la construction.

- Une construction soutenue (avec 411 logements construits en 10 ans), malgré un tassement observé en 2007/2008.
 - 118 logements collectifs, soit 28,7 %.
 - 68 logements individuels groupés soit 16,5 %.

... Mais aussi, des projets en gestion et des réflexions en cours :

- Une aire d'accueil pour les gens du voyage : Un nouveau projet est à l'étude au lieu-dit "La Longeraie", au bord de la RD 1005, et à l'est du site d'activités des fours Guyon.
 - Un site actuellement agricole, d'environ 1,3 ha.
 - Une aire d'accueil dite "de petit passage", d'une capacité d'accueil de 26 places, accessible en période estivale.
 - Des terrains appartenant actuellement au Conseil Général, qui a donné un avis favorable au projet.
 - Une situation intéressante à plusieurs égards.
 - Une étude de faisabilité est en cours, pour l'aménagement de l'aire d'accès et de son accès par un tourne-à-gauche sur la RD 1005.
- Pour 2010 : 45 logements aidés supplémentaires sur 2 sites (projets de Haute-Savoie Habitat, ex-OPAC) :
 - Vers le cimetière, ch. de la Rouette.
 - Vers les Crêts (extension du site existant).
- Et d'autres réflexions en cours :
 - 4 logements de type PLAI, dans des bâtiments du Département, à réhabiliter (vers Filly).
 - Structure d'accueil de personnes âgées (privée).
 - Etc.

III.3 Marché, consommation spatiale.

✓ Une inflation des prix du foncier :

- A SCIEZ, comme dans le Chablais, l'augmentation des prix de l'immobilier bâti ou non bâti, conjuguée à la rareté des biens proposés, limitent de plus en plus les possibilités de se loger.
- L'augmentation du coût du foncier pénalise également les capacités d'intervention de la Commune.
- Malgré la phase actuelle de "respiration du marché" (stabilisation de la hausse des prix, voire une légère décrue amorcée 2007), la tension foncière subsiste et le marché du logement demeure "sélectif", voire discriminatoire. Les prix de l'immobilier haut-savoyard restent largement au-dessus de la moyenne nationale

Cette situation (conjuguée au manque de logements socialement aidés) est préjudiciable aux équilibres sociaux et territoriaux, mais elle est également pénalisante pour l'économie locale (l'insuffisance de logements adaptés, et l'attractivité des emplois suisse font "fuir" la main d'œuvre locale).

✓ Une consommation spatiale importante :

- En 2007, les sols classifiés urbanisés représentaient 299 ha, soit 25 ha urbanisés supplémentaires depuis 1999 (et 15,1 % du territoire communal).
- Cette proportion des sols urbanisés est toutefois supérieure aux moyennes enregistrées (par les services fiscaux) :
 - Pour le Bas-Chablais : 12,2 %.
 - Pour le Chablais : 6,9 %.
- L'évolution de la construction s'est faite aux dépens principaux des espaces agricoles, qui représenteraient encore 47,6 % du territoire communal (*d'après déclarations aux services fiscaux*).
- En réalité : environ 19 % du territoire sont consommés par l'urbanisation, soit :
 - 349 ha d'urbanisation groupée + 33 ha de bâti dispersé.
 - 6,9 logements/ hectare, ou 581 m² par habitant permanent : une densité faible, correspondant pour l'essentiel à des formes d'habitat individuel (libre ou avec procédure).
 - 1 451 m² /logement.

Mais la tendance est à une diminution de la surface moyenne de terrain consommée par logement (action combinée de la raréfaction et du coût des terrains constructibles).

■ Concernant le P.L.H., Mademoiselle BOULLET sollicite les commentaires de Madame ECHERNIER (chargée de mission Habitat, à la CCBC) :

- ↳ Celle-ci souligne la volonté forte traduite dans le PLH, quant à la quantité de logements aidés à produire ; elle précise que les objectifs quantifiés du PLH en matière de logements sociaux demeurent cependant en deçà des objectifs imposés par l'Etat, car ces objectifs ont été de préférence « lissés » sur l'ensemble du territoire communautaire. Interrogée sur l'opportunité d'une nouvelle OPAH dans le Bas Chablais, **Madame ECHERNIER** précise que le diagnostic du PLH n'a pas relevé la nécessité d'une telle opération, ce qui n'exclut pas des démarches plus légères, de sensibilisation et d'accompagnement en faveur de la réhabilitation du parc (en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat : ANAH) ; interrogée enfin, sur le recensement de l'habitat « indigne »⁴, Madame ECHERNIER transmettra les chiffres issus du diagnostic du PLH.
- ↳ **Monsieur le Maire** précise à ce sujet, que les démarches engagées par certains particuliers n'ont pas abouti à la reconnaissance des logements mis en cause, comme étant des logements indignes.
- ↳ **Ange SARTORI** souligne tout l'intérêt d'un Programme Local de l'habitat (dont toutes les intercommunalités du Chablais ne sont pas encore dotées), qui offre une vision communale et propose des orientations précises (quantitativement et qualitativement), qui à la fois, facilitent et donnent plus de légitimité à chaque commune du Bas-Chablais, dans la mise en œuvre de sa politique de l'habitat.

⁴ La notion d'habitat indigne recouvre celles d'insalubrité, dont le risque d'intoxication au plomb, d'indécence et d'inconfort.

III.4 Premiers questionnements.

- ✓ Combien de logements, pour satisfaire les perspectives de croissance démographique envisagées à échéance du PLU ?
- ✓ Quels types de logements promouvoir, pour quels besoins prioritaires et pour quelle "mixité sociale" ?
- ✓ Quelle localisation préférentielle des futures opérations de logements ?
- ✓ Quel équilibre entre logements collectifs et logements individuels, et quelle place pour d'autres types de logements "intermédiaires" ?
- ✓ Quelle implication directe de la commune (notamment foncière), dans la production de logements "aidés" (pour laquelle le marché privé est défaillant) ?

... Le tout en tenant compte des capacités d'accueil du territoire, au regard de ses ressources et de ses sensibilités (environnement, paysages, réseaux).

III.5 Plans et programmes supra-communaux à prendre en compte.

- ✓ La CCBB est compétente en matière d'habitat depuis 2004.

Un Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé le 29 novembre 2007, pour l'ensemble de la CCBC. Etabli pour 6 ans, ce programme s'engage sur un objectif volontariste de production de logements locatifs aidés (action 1.1 du PLH).

- L'objectif global de production de logements locatifs aidés s'élève à 480 logements, soit 80 par an, dont :
- Pour SCIEZ : 50 logements, soit 8 à 9, par an, répartis comme suit :
 - 10% de PLAI.
 - 70% de PLUS.
 - 20% de PLS.

Le PLH définit également un certain nombre d'orientations stratégiques, pour répondre aux enjeux suivants :

- Développer et diversifier l'offre de logements accessibles pour mieux répondre à l'évolution des besoins.
- Répondre aux besoins spécifiques du territoire.
- Mettre en oeuvre un dispositif d'appui, de coordination et d'animation des actions du PLH.

- ✓ Le Plan Directeur de l'Habitat Transfrontalier :

Le PDHT constitue une des bases du volet logement du projet d'agglomération franco-valdo-genevois. Il est évolutif et constitue une base de réflexion pour le développement de la région franco-valdo-genevoise (10 communautés de communes françaises (ARC), canton de Genève, canton de Vaud.). La première charte d'engagement du 5 décembre 2007 a fixé :

- Des objectifs qualitatifs (9 principes d'une politique concertée de l'habitat).
- Des objectifs quantitatifs : 50 000 logements en 10 ans, en augmentant de façon significative la part du logement locatif aidé.
- Et pour le Bas-Chablais : 300 nouveaux logements par an, dont 80 logements locatifs aidés par an.

Dans le cadre du PDHT, les communautés de communes françaises se sont engagées à réaliser au moins 20 % de logements locatifs aidés dans l'offre nouvelle de logement.

III.6 Cadrage national.

Les fondements juridiques de la politique nationale de l'habitat (dont le PLU doit tenir compte), sont :

- ✓ Loi du 31 mai 1990 modifiée, relative à la mise en œuvre du droit au logement.
- ✓ Loi 05 juillet 2000 (dite loi Besson) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (complétée par la loi du 18 mars 2003 pour la sécurité intérieure).
- ✓ Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (dite loi "SRU"), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (dite loi "UH").
- ✓ Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite loi "ENL").
- ✓ *Projet* de loi "Mobilisation pour le logement & la lutte contre l'exclusion" (projet déclaré d'urgence le 28 juillet 2008).

IV – L'ECONOMIE ET L'EMPLOI.

IV.1 Population active.

- ✓ Une population de plus en plus active :
 - Entre 1982 et 2004 : La population active de SCIEZ a doublé, progressant plus rapidement que la population totale (+ 82,2 %).
 - En 2004 : Le taux d'activités (des 15/64 ans) s'élevait à 76,4 %, contre 73 % en 1999.
 - En 2006 : La proportion des actifs est supérieure aux moyennes.
 - En 1999, la population active de SCIEZ représentait 15,9 % de la population active de la CCBC.
 - La part des femmes se maintient à 51,1 % de la population active (en 1999 comme en 2004).
- ✓ Mais la proportion des actifs tend à diminuer, avec l'augmentation du nombre des "inactifs", et notamment des retraités.
- ✓ Une majorité d'employés (28,9 % en 2006) et de professions intermédiaires (26,1 %) :

La représentation de ces deux catégories socioprofessionnelles est supérieure aux moyennes départementales en 2006 (*d'après la source COMETE*).
- ✓ Une part dominante de salariés :
 - En 1999 : avec 1620 salariés (sur 1903 actifs ayant un emploi), la part des salariés tend à augmenter (40 %).
 - Au sein des rares actifs non salariés (240 en 1999), les employeurs étaient les plus nombreux (132).

Dans ce domaine, les données communales récentes manquent pour l'instant.

- ✓ Un chômage qui a régressé entre 2004 et 2008 :
 - En 2006 : le taux de chômage SCIEZ : s'élevait 7,4 % (de la population active), contre 9,5 % en 1999 et 7,4 % en 1990.
 - C'est un taux supérieur aux moyennes du Chablais (6,7 %) et du département (6,3 %).

Mais la récession amorcée courant 2008 s'est traduite par une nouvelle hausse du chômage, (158 chômeurs recensés en février 2009, contre 117 en février 2008), mais qui n'atteint pas encore le niveau de 2004 (220 chômeurs).

✓ Une forte dépendance à l'emploi frontalier :

- En 1990 : déjà plus de 600 personnes, soit 40 % des actifs occupés travaillaient hors du Département, c'est-à-dire principalement en Suisse.
- En 1999 : cette proportion était de 39,2% (747 actifs occupés).
- En décembre 2008 : 1 128 travailleurs frontaliers (et suisses) étaient recensés (*SOURCE communale*), la plupart travaillant dans le canton de Genève.
- La forte progression des travailleurs frontaliers a été favorisée notamment, par :
 - l'entrée en vigueur (en juin 2002) des accords bi-latéraux entre la Suisse et l'Union Européenne et l'évolution du marché de l'emploi transfrontalier ;
 - la proximité de la frontière suisse (côté genevois) ;
 - le passage axe routier structurant du Chablais (RD 1005).
- Les conséquences de cette situation sont diverses :
 - De moins en moins d'actifs travaillent dans leur commune (il était encore 39 % en 1982) ; d'où une "spécialisation" territoriale de plus en plus marquée (des fonctions "habiter" et "travailler").
 - Une forte mobilité des actifs : les migrations alternantes ("pendulaires") sont de plus en plus nombreuses : en 1999, 1580 actifs occupés (sur 1903) quittaient quotidiennement la commune pour se rendre sur leurs lieux de travail.
 - Une proportion de travailleurs frontaliers qui augmente le niveau moyen de revenus des résidents de SCIEZ.
 - Une forte influence sur l'évolution des prix de l'immobilier.

IV.2 Emplois et activités.

✓ Le pôle d'emploi de SCIEZ :

- En 2006 : SCIEZ offrait 691 emplois, avec une prédominance des emplois salariés (533 emplois, soit 77 %) : une proportion qui augmente (elle était de 70,4 % en 1999).
- Le nombre d'emplois offerts à SCIEZ progressant moins vite que le nombre d'actifs occupés, le ratio emplois / actifs⁵ diminue, confirmant l'accentuation du profil résidentiel de la commune : il est ainsi passé de 0,32 en 1999 à 0,28 en 2004.

Ce ratio est très faible, comparé aux moyennes, car sous forte influence du taux d'emplois frontaliers.

✓ Une structure de l'emploi, qui confirme une tertiarisation de l'économie communale, avec :

- Près de 65 % des emplois dans les services et commerces (contre 61,7 % en 90).
- Mais une activité industrielle encore présente et dont les emplois ont progressé en nombre, + 22, mais régressé en proportion (de 16,3 % en 1990 à 13,9 % en 2006) ; avec en 2006, près de 25 % des emplois salariés privés (proches de la moyenne départementale).

La tertiarisation de l'économie est un phénomène généralisé, même si l'activité industrielle est encore très présente en Haute-Savoie, avec 27 % de l'emploi salarié privé.

⁵ *Ratio emplois / actifs = nombre d'emplois sur le territoire, rapporté au nombre d'actifs y résidant.*

- A l'exception du commerce, qui a perdu des emplois entre 1990 et 2006⁶, tous les secteurs d'activités ont vu leurs emplois progresser (même l'agriculture), et surtout les services principalement non marchands (+ 85 emplois sur 237).
- ✓ Le tissu économique : Le tissu économique de SCIEZ est assez dense et diversifié, avec :
- D'après l'INSEE (répertoire SIRENE) : 204 établissements d'activités recensés au 1er janvier 2007, soit près de 15 % des quelques 1 380 établissements de la CCBB.
 - D'après la CCI : Plus de 80 établissements employeurs, pour 450 emplois au 31 décembre 2007, soit 12,5 % des établissements et 10,3 % des effectifs de la CCBB.
 - Le nombre d'établissements a progressé (+ 54,7 % entre 1993 et 2007) dans tous les domaines à l'exception de l'industrie. C'est le secteur des services qui a le plus progressé (+ 52 %), avec 13 établissements supplémentaires.
 - Les effectifs employés ont progressé plus rapidement que les établissements, (puisqu'ils ont presque doublé entre 1993 et 2007), dans tous les secteurs d'activité, à l'exception du secteur industriel, qui conserve une place non négligeable sur la commune.
- ✓ La structure du tissu économique (d'après la CCI) :
- Elle révèle une part importante d'entreprises de petite taille, voire individuelles, n'employant aucun salariés.
 - SCIEZ accueille environ 3 % des établissements actifs du Chablais, mais aucun établissements de plus de 50 salariés (une vingtaine dans le Chablais).
 - La commune comptait fin 2007 3 établissements de taille moyenne (20 à 49 salariés), parmi lesquels l'établissement industriel des fours Guyon (~ 45 salariés) et l'hôtel du Château de Coudrée, mais aussi l'administration communale.
 - L'une des entreprises les plus importantes et les plus anciennes a fermé ses portes dans les années 90 (CIFRAN-SOTTA).
- ✓ Le tissu artisanal (d'après la Chambre des Métiers) :
- Au 1er janvier 2008 : SCIEZ comptait 91 établissements artisanaux, soit plus de 17 % des quelques 530 établissements de la CCBC (inscrits à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat).
 - L'artisanat comporte des activités diverses (intégrant certains types de commerces ou services commerciaux), mais dominées par :
 - Le secteur du bâtiment (près de la moitié des établissements).
 - Le secteur des transports / réparation (près du quart des établissements).
 - Le tissu des PME artisanales représente une grande richesse pour la vie économique et sociale communale, et contribue à atténuer la dépendance à la Suisse.
- ✓ Une place tertiaire non négligeable, avec :
- L'installation récente (2007) d'un Supermarché de 1 500 m² (enseigne Lerclerc) + une station de carburants (108 m²) : dernière grande surface commerciale en date dans le Chablais, renforçant une situation de "suréquipement" commercial, et surtout en matière alimentaire.
 - Une bonne représentation des commerces et services de proximité, répartis entre les deux pôles de Bonnatrait et Sciez, principalement le long de la RD 1005.

⁶ La situation de l'emploi commercial s'est très certainement améliorée depuis 2006, avec l'ouverture du supermarché Leclerc.

- Les services médicaux y sont bien représentés, ainsi que les services à la personne, qui semblent se développer.
 - Les services de restauration sont également assez nombreux.
 - Quant aux petits commerces alimentaires, ils ne semblent pas avoir pâti directement de l'implantation du supermarché, même si leur situation demeure souvent précaire.
 - Sont également présents : quelques commerces en équipements de la maison (piscine, quincaillerie, antiquaire, fleuriste), ou de la personne (vêtements, lingerie).
 - Des petits commerces continuent de se créer.
- Un marché hebdomadaire se tient sur la nouvelle esplanade de SCIEZ (le samedi matin), qui a trouvé sa clientèle, et son équilibre.
 - Un événement "phare" : la foire-exposition de SCIEZ, qui réunit annuellement environ 200 exposants :
 - Thèmes : Habitat bien-être, vins et gastronomie.
 - Une gestion propre, par un comité de bénévoles.
 - Une foire de proximité qui rayonne au-delà du Chablais.
 - Des retombées positives (directes et indirectes) à l'échelle communale, notamment pour le commerce local.

✓ Une vocation touristique affirmée :

- L'activité touristique s'est développée depuis longtemps à SCIEZ, favorisée en cela, par un potentiel naturel riche, basé à la fois sur le lac et sur un arrière-pays rural et forestier.
- Son appartenance à la "riviera française" du Léman, qui en fait un lieu privilégié de villégiature et de loisirs récréatifs de proximité, pour les suisses comme pour les chablaisiens.
- Sa position littorale (Golfe de Coudrée) avec 3,5 km. de rives, en partie aménagées et accessibles au public, avec :
 - Des espaces préservés, propriété du Conservatoire du Littoral.
 - Une plage aménagée (engazonnée).
 - 1 base nautique.
 - 1 port de 420 places (anneaux, pendilles) : soit 10 % des quelques 4085 places en eau offertes par les 12 ports de la rive française.
 - 2 chantiers navals.
- Sa labellisation "Station Verte", depuis 2005.
- Un cadre rural et forestier favorable aux sports et loisirs d'extérieur, avec principalement :
 - Le domaine de Guidou (public / privé).
 - 4 centres équestres (3 sites).
 - Le passage d'un itinéraire de Grande Randonnée (GR littoral du Léman), inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR).
 - Un sentier pédestre et d'interprétation ("légende du Moulin de la Serpe").
- Une offre en hébergements importante (en théorie), estimée à plus de 5 000 lits, dont :
 - Plus de la moitié en résidences secondaires : environ 630, soit 2 520 lits.
 - 7 campings, (+/- 660 emplacements), mais dont une majorité est transformée de fait en habitations légères de loisirs (HLL), appartenant à des locaux (à titre de villégiature).

- 2 hôtels dont 1**** (de 19 chambres) : L'offre hôtelière est donc limitée en nombre et en diversité, alors que les potentialités existent, notamment en structures de moyenne gamme.
- 1 gîte rural (7 lits).
- Quelques meublés saisonniers et chambres d'hôtes.

Soit, théoriquement :

- Plus de 28 % des capacités totales de la CCBC et un peu plus de 2 % de celles de l'ensemble du Chablais.
- Environ 19 % des quelques 3 000 résidences secondaires de la CCBC.

IV.3 Sites et locaux d'activités.

- ✓ Une construction importante de locaux d'activités :
 - Les années 1999 / 2007 ont vu la construction de près de 135 000 m² de locaux d'activités.
 - Les surfaces construites durant cette période sont :
 - Pour 37%, des bâtiments commerciaux.
 - Pour 27 % des bâtiments agricoles.
 - Pour 17 % des bâtiments industriels.
 - Entre 1999 et 2006, la construction de locaux économiques à SCIEZ a représenté environ plus de 30 % des locaux commencés sur l'ensemble de la CCBC (soit 283 201 m²).
- ✓ SCIEZ ne dispose pas de zone d'activités à proprement parler, mais compte divers pôles d'attraction, pour partie déjà identifiés dans le POS, et répertoriés sur une carte schématique, avec la légende suivante :
 - Sites d'activités industrielles ou artisanales.
 - Bâtiments d'activités isolés.
 - Secteurs de concentration des commerces.
 - Pôle touristique littoral.
 - Pôle hôtelier de prestige.
 - Pôles d'attractions touristiques et culturelles et/ou sportives.
 - Sites équestres.

IV.4 Premiers questionnements.

- ✓ Les perspectives et les potentialités :
 - Des sites d'activités à "reconquérir" face aux mutations économiques actuelles et prévisibles :
 - Réaffectation économique du site de l'usine CIFRAN-SOTTA (en cours de démolition) => pour une pépinière d'entreprise ?
 - Réflexion sur la réaffectation de l'ancienne discothèque (=> services ?).
 - Devenir du site des fours Guyon, en cas de cessation d'activité ...
 - Devenir du site de l'ancienne carrière.
 - Et pour le tourisme :
 - Le développement du domaine de Guidou.
 - La valorisation des propriétés du Conservatoire du Littoral.
 - Un port de pêcheurs (il reste trois pêcheurs professionnels à SCIEZ).
 - Une diversification des hébergements, tournée vers le moyen de gamme ?

- ✓ Quel développement économique ? dans le cadre de l'intercommunalité, et en considérant la nécessité de :
 - Contenir le phénomène de dépendance.
 - Limiter les déplacements domicile / travail – domicile / services.
 - Éviter la concurrence potentielle entre secteurs d'activités.
 - Renforcer la complémentarité entre certains secteurs d'activités.
 - Assurer l'aspect qualitatif du développement, autant que son aspect quantitatif.

- ✓ Quelle politique commerciale ? Surtout en faveur des commerces et services de proximité ? Et qui respecte les orientations du Schéma d'Équipement Commercial du Chablais (de 2005).

- ✓ Quel développement et quelle valorisation touristique ?
 - En compatibilité avec les objectifs de la loi "Littoral" (ouverture des rives au public, ...).
 - En cohérence et en complémentarité avec une politique d'échelle intercommunale, seule garante d'un développement "efficace" du tourisme.

Concernant le constat de suréquipement commercial du Chablais :

- **Monsieur le Maire** défend le fait, que la commune de SCIEZ avait une véritable légitimité à accueillir une grande surface commerciale, étant située à un noeud routier important, et n'étant dotée à l'époque que d'une épicerie. Par ailleurs le choix politique s'est orienté vers un porteur de projet commercial, plus que vers une enseigne.

Il constate que le développement commercial se poursuit (avec notamment l'installation d'une enseigne ED à Anthy).

Il rappelle enfin, que SCIEZ ne comptait pratiquement aucun commerce il y a une vingtaine d'années, et que c'est la densification démographique qui a permis le développement des commerces et services de proximité.

Il est débattu du jeu de concurrence entre les enseignes commerciales, et de la tendance à une diminution de la clientèle suisse.

Concernant la vocation touristique de SCIEZ :

- **Monsieur CATTANEO** (conseiller Municipal) rappelle que la commune est également un lieu de randonnées équestres, dont les pratiquants empruntent les itinéraires piétonniers existants (GR du littoral, notamment).

Il souligne également le potentiel identitaire et touristique de l'architecture traditionnelle locale, qui mériterait d'être préservé et valorisé.

- **Monsieur le Maire** évoque la « dérive » constatée dans l'occupation des campings de SCIEZ (transformés pour partie en HLL, d'occupation saisonnière ou permanente), ainsi que les problèmes sociaux que cela engendre. Une clarification réglementaire de cette question apparaît donc indispensable.

↳ **Mademoiselle BOULLET** souligne plus globalement la nécessité d'une vision plus claire du potentiel touristique de la commune et de ses capacités d'hébergements réelles et actualisées, dont les chiffres ne sont pas encore connus (l'Office du Tourisme devant être sollicité sur cette question). Elle rappelle par ailleurs, que la loi Littoral impose, notamment, une reconnaissance et une gestion spécifique des terrains de campings-caravanage, dans le PLU.

↳ **Monsieur BOUCHET (CCI)** s'interroge quant à la possibilité d'une aire d'accueil des camping-cars.

- **Monsieur le Maire** regrette la disparition de l'Association des Pays du Léman, qui laissait espérer, à terme, une image touristique plus lisible et une stratégie plus concertée, plus complémentaire et plus efficace, en faveur du tourisme.
- **Monsieur SARTORI** retient pour sa part, la faible diversité de l'hébergement touristique, et le « fossé » existant sur la commune, entre une structure hôtelière haut de gamme, et des hébergements « populaires » à la dérive ...
- **Monsieur VIGNAUD (Maire-Adjoint)** rappelle, que le port de plaisance de SCIEZ est un équipement qui vit à l'année, qui a fait l'objet d'important travaux en 2007, et qui a atteint sa capacité maximale. Les projets concernant le site se tournent désormais vers des aménagements côté intérieur.

V – LE CADRAGE SUPRA-COMMUNAL

V.1 LES ENJEUX NATIONAUX.

La satisfaction "sans discrimination" des besoins présents et futurs constitue un enjeu de développement durable, synthétisé par la loi "S.R.U." et sous deux articles "clés" du Code de l'urbanisme :

✓ Article L 110 :

"(...) Afin d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports, répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources (...), et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (...), les collectivités publiques harmonisent (...) leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".

✓ Article L 121.1 : les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer :

2° "La diversité des fonctions urbaines (...), en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales (...), en tenant compte en particulier, de l'équilibre entre emploi et habitat (...)".

V.2 LE PROJET DE SCOT DU CHABLAIS.

Ce projet avance des enjeux et orientations en rapport avec les thèmes de la population, de l'habitat et de l'économie.

ENJEUX	DEFIS A RELEVIER (sur 5)	OBJECTIFS INDUITS
<p>Une gestion maîtrisée de l'espace.</p> <p>Un développement économique compatible avec la préservation des ressources.</p> <p>Une mobilité pour tous.</p> <p>Des coopérations et des solidarités renforcées.</p>	<p>- 1 -</p> <p>Répondre aux besoins de la population, en terme de logement, d'équipements et de services, dans un cadre structuré.</p> <p>- 3 -</p> <p>Accompagner et favoriser le développement de l'économie chablaisienne dans toute sa diversité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Préparer les conditions d'accueil et de vie de la population du Chablais. • Promouvoir une politique du logement qui favorise la mixité sociale, la vitalité et les équilibres sociaux du territoire, et la qualité de l'urbanisation future. • Répondre aux attentes de la population en matière d'équipements et de services (enjeu de cohésion sociale). • Assurer la cohérence entre le développement de l'armature urbaine et celui des équipements publics, des services et des infrastructures. • Renforcer les différentes facettes de l'économie du Chablais (sans privilégier une facette par rapport à une autre). • Se préparer aux mutations en cours et aux défis à venir, et les accompagner : développer une stratégie globale en faveur d'un accueil économique attractif et de qualité.

VI – CONCLUSION

- **Les urbanistes** concluent la réunion, en rappelant le planning des réunions de la phase du diagnostic (planning qui a été adressé à l'ensemble des personnes publiques associées) :

Dates (2009)	Thème	Type de réunion
25 mars	Diag. réseaux divers (sanitaires), transports et déplacements, équipements publics et collectifs.	Groupe de travail
22 avril	Diag. environnement, patrimoine.	Groupe de travail
3 juin	Diag. Paysages, urbanisation. Diag. Agriculture (<i>initialement prévu le 22 avril</i>).	Groupe de travail
1er juillet	Synthèse Diagnostic et enjeux.	Groupe de travail
8 juillet	Synthèse Diagnostic et enjeux.	Conseil Municipal
Fin Septembre	Synthèse Diagnostic et enjeux.	Publique (concertation)

- Au terme des débats, **Monsieur le Maire** remercie l'assistance et clôt la séance.

