

COMMUNE DE SCIEZ

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la réunion du 17 juin 2009

Personnes PRESENTES :	
NOM et Prénom	ORGANISME et fonction
BIDAL Jean-Luc	Maire de SCIEZ
VIGNAUD Christian	Maire-Adjoint
BOURGEOIS Fatima	Mairie-Adjointe
BORCARD Jacqueline	Maire-Adjointe
ROCH Monique	Maire-Adjointe
LONGUET Odile	Maire-Adjointe
KUPPER Lionel	Conseiller Municipal
HUVENNE Bernard	Conseiller Municipal
REALE Richard	Conseiller Municipal
ZEGRIR Abdel	Mairie de SCIEZ, Service urbanisme
FAVRE-LORRAINE Anne-Marie	D.D.E.A, SAR / CP
CANELLI Olivier	Chambre d'Agriculture, délégué
LAURENT Jean-Pierre	Syndicat de la défense de la propriété
LEDUC Delphine	Direction Régionale de l'Environnement (DIREN)
SARTORI Ange	Urbaniste & Architecte, Agence des TERRITOIRES
BOULLET Valérie	Urbaniste collaboratrice, Agence des TERRITOIRES
Personnes EXCUSEES :	
NOM et Prénom	ORGANISME et fonction
LARUE Jacques	Conseil Général de Haute-Savoie, Service Aménagement
PETIT Carole	Chambre d'Agriculture, Service Aménagement
LAPERRIERE Muriel	Chambre des Métiers et de l'Artisanat



0 – INTRODUCTION

- **Monsieur le Maire** ouvre la séance en saluant les personnes présentes.

Il précise que le compte-rendu de la réunion du 22 avril sera transmis prochainement aux élus et aux personnes publiques.

Monsieur le Maire rappelle l'ordre du jour de la présente réunion, à savoir :

↳ La présentation (par le bureau TERRITOIRES) du diagnostic sur les paysages et les formes urbaines de SCIEZ.

- **Ange SARTORI (urbaniste)** précise qu'il s'agit là d'un vaste sujet, beaucoup plus important qu'il peut n'y paraître, et qui est éminemment culturel.

Il rappelle par ailleurs, que la présente réunion constitue la dernière de la phase de diagnostic thématique, et que la prochaine séance (programmée le 1^{er} juillet) aura pour objet de tenter une synthèse de l'ensemble des diagnostics réalisés depuis le début de l'année, ainsi qu'une première expression des enjeux qui devront inspirer le futur Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Commune.

- Avant d'aborder l'analyse proprement dite, **Mademoiselle BOULLET** expose les raisons et la nécessité d'établir un diagnostic paysager.
- ✓ Parce que le paysage est un système vivant : Le paysage est cette première « peau » qui permet de lire un pays ; ce dessus visible permet ensuite, comme un livre à feuilleter, de voir ce qui était avant et de deviner ce que ce pays peut devenir.

- ✓ Parce que le paysage et les hommes sont en interaction :

Le concept de "Paysage" s'appuie sur trois éléments essentiels :

- Une étendue de territoire,
- Un point de vue,
- Un observateur.

Sans observateur pas de regard, et sans regard pas de paysage ...

Objet de décor et de contemplation, le paysage est devenu aujourd'hui un "objet de consommation", un enjeu parfois autant économique qu'identitaire.

Si le paysage existait avant l'homme, il ne peut être aménagé que par et pour l'homme.

De ce fait, le paysage constitue aujourd'hui :

- l'instrument privilégié de valorisation d'un territoire, en termes d'aménagement, de développement, de protection ou de reconquête.
- Une thématique à part entière des politiques d'urbanisme, un enjeu dont la prise en compte est prônée par l'État, au travers notamment de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

- ✓ Pour tenter de construire une "vision collective" du territoire : Une vision lisible par le plus grand nombre, car s'appuyant sur des "motifs paysagers" et des "émotions paysagères" facile à appréhender.

Cette vision commune devrait permettre de "faire émerger des valeurs paysagères clés", et ainsi, de préciser des enjeux pertinents, hiérarchisés et porteurs de sens pour une majorité des habitants.

L'analyse de ces valeurs est d'autant plus difficile que :

- La perception d'un même territoire par chacun d'entre nous est multiple : le "paysage" constitue pour chaque habitant une représentation personnelle de ses horizons de vie.
- Ces "valeurs paysagères" évoluent dans le temps et avec l'évolution du regard de la société sur son cadre de vie : ce qui était beau hier ne l'est pas forcément aujourd'hui...

Le paysage est un donc un domaine éminemment subjectif :
C'est pourquoi il est aussi l'affaire de tous ...

I – Diagnostic paysager

Sont abordés successivement, à l'appui de photos et de cartographies :

I.1 Le socle (cadre physique).

Le site de SCIEZ offre des conditions générales favorables à l'occupation humaine, qu'il s'agisse :

- ✓ DES CONDITIONS CLIMATIQUES, globalement agréables, favorables à l'habitat et à l'économie touristique, mais qui peuvent jouer un rôle essentiel dans le déclenchement de phénomènes naturels (précipitations exceptionnelles).

- Le lac Léman exerce une influence modératrice sur la climatologie locale, en atténuant les valeurs extrêmes.
 - La situation particulière de SCIEZ, entre la bordure méridionale du lac et le massif du Chablais, lui fait bénéficier d'un climat continental alpin, tempéré et humide à demi-sec, de par la masse d'eau du lac.
- ✓ DES CONDITIONS TOPOGRAPHIQUES, qui ont peu influé sur l'occupation humaine, et qui expliquent pour partie la dissémination ancienne et récente de l'habitat.
- D'où également : une faible "exposition visuelle" de SCIEZ (même depuis le lac), si ce n'est de façon ponctuelle, en fonction des micro-variations du relief :
- Un site de plaine et de coteau à pente douce, orienté vers le nord et vers le lac (excepté le site particulier de Chavannex) :
 - Entre 370 m. NGF au niveau du lac, et environ 720 m sur la crête forestière du Mont de Boisy.
 - Moins de 100 m. de dénivelé entre le lac et nord et les masses boisées au sud (Mont de Boisy et forêt de Planbois).
 - Une topographie régulière, localement accidentée du fait de la géologie (la Renouillère) ou du réseau hydrographique (Foron de Sciez), qui génère de fortes ruptures de pente.
- ✓ DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE :
- Hormis les ruisseau du Vion, du Dronzet, du Redon, et surtout le torrent du Foron, dont le bief très encaissé marque fortement le territoire (combe entre Sciez et Bonnatrait), ... le reste du réseau est constitué d'axes d'écoulement (vers le lac), le plus souvent non pérennes, et relativement discrets, bien que certains traversent des hameaux (ruisseau de Filly).
 - Mais associé à la végétation environnante, le réseau hydrographique participe à la structuration paysagère du territoire, et au "marquage" d'une partie de ses limites administratives :
 - Côté Ouest (Excenevex / Massongy) : ruisseaux du Vion et du Plomb.
 - Côté Est (Margencel) : ruisseau du Redon.
- ✓ DES RIVES DU LAC, qui ont été en grande partie privatisées par de l'habitat individuel, de part et d'autre du port et de la plage.

Une carte synthétise les principales caractéristiques sitologiques du territoire communal, en distinguant :

- Les principales masses boisées.
- Les principaux cours d'eau.
- Les lignes de force du relief (crêtes).
- L'orientation des pentes principales.
- Les sites collinaires.
- Les ruptures de pente.
- Les plages agraires principales.

1.2 La couverture végétale.

L'espace végétal, naturel ou travaillé par l'homme, est encore dominant à SCIEZ :

Plusieurs types de "motifs végétaux", correspondant à différents types de couverture végétale, peuvent être distingués :

- ✓ LA TRAME BOISEE PRINCIPALE : Les bois et forêts (~ 650 ha) occupent principalement la moitié sud du territoire communal, avec :

- **Une partie du Mont de Boisy** (culminant à 739 m. sur la commune de Ballaison) : un "fond de scène" omniprésent qui tapisse l'arrière plan de nombreux points de vue.
- **Les franges nord de la forêt de Planbois** (la plus vaste forêt de plaine du Chablais, à dominante de feuillus), dont l'étendue ne s'appréhende qu'en la traversant (par la RD 25), ou en la surplombant depuis le versant sud du Mont de Boisy (coteau de Chavannex).

■ **Monsieur le Maire** précise que la surface globale des boisements a augmenté de façon significative sur la commune. A ses interrogations quant à la nature et à la portée des *Espaces Boisés Classés* au PLU :

↳ **Mademoiselle BOULLET** rappelle, que le classement au titre de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme vise des espaces boisés à protéger ou à créer. Ce classement doit faire l'objet d'un examen attentif, dans la mesure où ses effets sont importants :

- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements : tout défrichement volontaire de l'état boisé est donc exclu d'office (sauf exceptions prévues par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (sauf exceptions prévues par l'article R 130.1 du Code de l'urbanisme).
- Le déclassement d'espaces boisés au PLU nécessite une révision de celui-ci.

■ **Monsieur le Maire** évoque la nécessité de réexaminer le classement en vigueur dans le POS/PLU en vigueur, et notamment pour certains petits espaces boisés ; il s'interroge notamment, sur la pertinence de classement d'une petite zone boisée d'environ 2 ha entre Choisy et Bonnatrait, sur laquelle une étude a été commandée auprès du bureau Agrestis, et dont les résultats sont attendus en septembre prochain.

Il s'interroge également, sur la possibilité, ou non, de classer des espaces boisés situés à l'intérieur du lotissement de Coudrée.

↳ **Mademoiselle BOULLET** répond que depuis la loi « Paysage » (du 8/01/1993), il est possible de classer un arbre remarquable isolé.

↳ Toutefois, concernant le domaine de Coudrée, la possibilité de classement devra être vérifiée juridiquement (notamment par rapport au règlement du lotissement), en sachant que le cadre végétal du domaine peut être préservé par l'utilisation de dispositions plus souples (tel que l'article L 123.1.7° du Code de l'urbanisme).

■ **Madame FAVRE-LORRAINE (DDEA)** rappelle, qu'il conviendra d'annexer au futur PLU, le règlement des lotissements existants (pour ceux qui sont encore applicables).

■ **Les élus présents** soulignent, que le domaine de Coudrée tend à accueillir de plus en plus de résidents permanents (à l'année, soit environ un tiers) et rappellent que la commune n'a pas autorité à faire respecter le règlement du lotissement.

■ **Madame LEDUC (DIREN)** souligne l'intérêt de la carte des boisements produite par le bureau d'études, qui révèle notamment, que la protection au titre de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme est d'ores et déjà assurée sur la majeure partie des couloirs et des corridors écologiques de la commune.

✓ **LA TRAME BOISEE SECONDAIRE** : Elle se constitue d'éléments boisés plus modestes et plus "parsemés" sur le site d'occupation humaine.

- Les bosquets, bouquets d'arbres, petits boisements, situés au sein des zones agricoles, ou en bordure de zones urbanisées.
- Les boisements inféodés au cours d'eau (ripisylves).

- ✓ **LES MOTIFS VEGETAUX TRAVAILLES** : Les espaces fauchés, pâturés, cultivés ou simplement "jardinés" sont les plus étendus, mais se constituent de motifs végétaux très divers :
 - **Champs cultivés** : Une emprise encore importante, que favorise la topographie des terrains (facilement mécanisables).
 - **Prairies fauchées et pâturées**, souvent proches de l'urbanisation, voire mêlée à elle, jusqu'à constituer parfois de véritables pénétrantes vertes.
 - **Vignes** : Motif végétal particulier, elles sont concentrées à Marignan, et invisibles depuis la RD 1005 ; elle n'en constituent pas moins un facteur d'ambiance et d'identité propre à SCIEZ et à quelques autres communes du Bas-Chablais.
 - **Vergers** : Éléments typiques du paysage savoyard, constitués principalement de pommiers, poiriers, et pruniers, ils étaient cultivés pour la consommation courante, le cidre et l'eau de vie. La présence d'anciens vergers est aujourd'hui anecdotique à Sciez, mais on relève quelques cas de plantations récentes.
 - **Zones de maraîchage** : Souvent associées à des serres, elles "ponctuent" certains lieux de la commune de la commune, mais restent peu visibles (Jussy / les Hutains, Filly, Chavannex).
 - **Jardins "domestiques"** : le traitement végétal autour des habitations est marqué par l'éclectisme et produit des ambiances contrastées : il traduit des intentions, des références culturelles et des pratiques diverses :
 - De la sophistication des jardins composés (souvent vastes et clos), de l'urbanisation récente, ayant introduit une palette végétale non locales, à caractère urbain (thuyas, sapins bleus, végétaux à feuillage pourpre), voire exotiques (palmiers, bambous, ...) ...
 - ... Au champêtre des (petits) jardins "à l'ancienne", utilitaires, associant fréquemment cultures florales et potagères, mais peu visibles depuis l'espace public, et parfois non attenant aux maisons.

- ✓ **FONCTIONS ET INTERÊTS DE LA VEGETATION** : Qu'ils soient ponctuels ou de grande étendue, les différents éléments végétaux présentent plusieurs intérêts et jouent plusieurs rôles :
 - **Boisements** :
 - La forêt constitue un espace d'aménités : le lieu privilégié de promenades et de pratiques sportives (tourisme et loisirs de proximité), de sensibilisation pédagogique et "d'éveil" à la nature.
 - Les boisements jouent un rôle important dans la limitation de l'érosion, le maintien de la stabilité des terrains et la qualité des eaux.
 - Ils structurent le paysage et contribuent (pour partie) à l'absorption visuelle de l'urbanisation, ainsi qu'à l'alternance (plus ou moins nette) entre espaces urbanisés et espaces agraires.
 - La diversité des habitats de la forêt et des cultures (telles que la vigne et les vergers), ainsi que l'alternance de ces milieux, favorisent la diversité de la flore et de la faune qui en dépendent (pour leur abri, leur nourriture, leur reproduction) : d'où un intérêt également cynégétique (présence d'une réserve de chasse).
 - Associés aux ruisseaux ou autres zones humides, les boisements constituent donc un lien écologique important (réseau agri-environnemental).
 - **Espaces agraires** : Outre leur fonction économique, les espaces pâturés ou cultivés présentent plusieurs intérêts :

En tant qu'espaces entretenus, ils maintiennent des paysages ouverts et de qualité :

 - Constituant de véritables espaces de "respiration", de transition entre secteurs urbanisés et boisés.
 - Dégageant des points de vue souvent larges, et constituent le premier plan d'éléments du paysage proche ou lointain (front boisé, lac, montagnes).
 - Animant des rapports de contrastes avec les ensembles boisés, qui varient avec les saisons (formes, couleurs).

Ils caractérisent encore (pour partie) le paysage de SCIEZ et participent ainsi à la préservation :

- d'un paysage encore "lisible" (dans certains secteurs seulement ...);
- d'une image rurale encore présente, à forte valeur identitaire, en particulier à Chavannex;
- d'un cadre de vie de qualité.

Une carte synthétise les principales plages agricoles et les principaux éléments boisés du territoire communal, dont une majorité (710,54 ha) est classée en EBC (au titre de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme) :

I.3 Les principales entités territoriales.

✓ LE LITTORAL :

- **La bande côtière urbanisée** : Avec environ 3,5 kms de rives, le littoral de SCIEZ présente un caractère largement urbanisé.

L'urbanisation résidentielle, ancienne, organisée selon une trame viaire très orthogonale, a "colmaté" la quasi-totalité des rives, jusqu'à une profondeur de 450 m. à l'intérieur des terres, avec :

- **A l'ouest du port : le domaine de Coudrée** (résidences du Vernay, du Foron et du Buis : soit plus de 330 maisons), vaste entité au fonctionnement autonome, "fondu" dans un cadre fortement végétalisé, et peu perceptible globalement.
Généralement fermé à la circulation automobile des non résidents, l'intérieur du domaine et les vues sur le lac ne se découvrent principalement qu'à pied ou à vélo.
- **A l'est du port et de la plage : la Renouillère**, dont l'urbanisation s'étire de part et d'autre de la route de la Renouillère, jusqu'au ruisseau du Redon, avec la construction en cours, de quelques parcelles interstitielles au sud de la route.
Cloisonnées par des "murs végétaux", les propriétés bâties ne laisse que de rares et furtives percées visuelles sur la lac.

- **Quelques ensembles naturels et bâtis significatifs** : Le littoral de SCIEZ est ponctué d'espaces significatifs, voire remarquables, qui créent de rares alternances avec l'espace résidentiel.

- **Pour les espaces construits** : Le domaine privé du château de Coudrée, son parc, sa plage et son port / La ferme de Coudrée, précèdent l'entrée du domaine / Le port et la plage de SCIEZ, aux espaces publics de grande qualité, qui lui ont valu le label "Pavillon bleu" (décerné le 6 mai 2009) : Le seul espace aisément accessible au public, offrant une vue large et dégagée sur le lac, mais aussi sur une partie des rives (depuis la jetée en avancée sur la lac), jusqu'aux pointes d'Yvoire et du Redon.
- **Pour les espaces naturels** : La buxaie de Coudrée / Le bief boisé du Foron (la seule coupure naturelle significative au sein de l'espace résidentiel de Coudrée, bien que son débouché sur le lac soit aménagé pour l'amarrage des bateaux) / en limite avec Excenevex et à l'est du débouché du Vion : un espace naturel partiellement boisé, s'étirant sur environ 450 m. de rives / En limite Est (avec Margencel) : le bief du Redon, dont le débouché s'élargit d'un espace naturel d'environ 6 000 m² et pour laquelle la commune a affiché des intentions d'acquisition (emplacement réservé au POS actuel).

- **Une vaste coupure agraire et ponctuellement boisée** : elle s'étend sur une largeur variable, depuis Excenevex à l'ouest est (Champs Malans), jusqu'aux lieux-dits les Buis /la Coudrette.

Elle se constitue pour l'essentiel de prairies, parsemées de quelques boisements ...

- En interface des espaces résidentiels : Champs Malans, bois du Vernay, bois des Buis.
- En zone marécageuse : marais de Niva.
- En pénétrantes linéaires : bief du Redon et quelques haies secondaires.

Cet espace a été reconnu dans le projet de la D.T.A., et son interprétation cartographique de la loi "Littoral". Il s'agit en effet :

- D'une entité à part entière au sein de l'espace proche du rivage,
- D'un espace remarquable à plusieurs titres (écologiques et paysagers)
- D'une coupure d'urbanisation significative à l'échelle de la commune et du littoral lémanique français.

✓ LA PLAINE URBANISEE :

COMMENTAIRES
ET DEBATS

- *Concernant l'espace naturel littoral situé en limite avec la commune d'Excenevex, Monsieur le Maire précise qu'il s'agit d'un secteur de roselière, dont une partie appartient à l'Etat (et avait été en partie remblayée).*

Il évoque par ailleurs, le cas particulier d'une parcelle située en partie ouest du domaine de Coudrée, actuellement classée en zone ND du POS/PLU (donc inconstructible), et sur laquelle il conviendra de s'interroger, quant à l'intérêt général à maintenir, ou non, cette parcelle en zone inconstructible.

- **"Les enveloppes agglomérées" de Sciez et Bonnatrait :**

Les principales entités urbanisées traversées par la RD 1005, où se mêlent plus ou moins intimement, un habitat de densités variables, des activités et des équipements.

Elles sont séparées par une coupure naturelle importante : la coulée boisée et la combe du Foron de Sciez, qui (en direction de Thonon), ouvre une "fenêtre" sur les reliefs du Chablais.

L'espace aggloméré de Bonnatrait s'étend vers le sud de part et d'autre de la RD 25 (route de Perrignier), entre les limites naturelles des coulées boisées du Foron et du Dronzet :

- Côté ouest : Excuvilly / Les Crapons.
- Côté est : Content / Chavanne.

L'habitat exclusivement individuel y a progressivement morcelé l'espace agricole et "phagocyté" les structures bâties d'origine (d'Excuvilly et de Chavanne Ouest).

Mais des "poches vertes" subsistent, pour certaines encore significatives : entre la RD 25 et la route de Choisy, ainsi qu'en rive Est du Foron.

L'espace aggloméré de SCIEZ est constitué de 2 pôles, à l'ouest du Redon :

- Le pôle "récent" organisé autour du carrefour de la RD 1005 et de la RD 25 (route d'Excenevex), dont le paysage connaît une importante mutation côté sud, avec de nouvelles formes urbaines (surface commerciale, immeubles collectifs), et à terme, une nouvelle liaison avec le pôle traditionnel.
- Le pôle "traditionnel" plus en amont, dominé par le clocher de l'église, dont la perception s'est modifiée avec la densification des abords de la RD 1005. Desservi par la RD 1 (perpendiculaire à la RD 1005), il présente un caractère de village-rue dans sa partie nord (ancienne), dominé par l'église, prolongé par un habitat individuel quasi continu :
 - Vers le sud : le long de la RD 1, jusqu'au lieu-dit Charli (chemin de Pacco).
 - Vers l'ouest, et en direction de Marignan (route de Servette).

▪ **L'espace résidentiel et rural de Marignan / Prailles :**

A partir des trois structures d'origine (Marignan d'en Bas, Marignan d'en haut, Prailles), l'urbanisation résidentielle s'étire en chapelets :

- Le long de la VC n°1 (route de Prailles et route de Marignan), de façon presque continue.
- Sur les perpendiculaires à cet axe principal :
 - Coté Nord : au carrefour de la VC n°1 et des trois routes rejoignant la RD 1005.
 - Sur le coteau amont (entre Marignan et Prailles), desservi par des voies en impasses, jusqu'aux franges boisées du Mont Boisy.

▪ **À l'ouest : Le village de Filly :**

A partir du village-rue s'étirant le long de la RD 324 (entre la RD 1005 et la route d'Excenevex), s'est greffé une urbanisation résidentielle de formes et de densités variables, le long de voies ou chemins perpendiculaires, ...

... et jusqu'à constituer parfois d'importants appendices linéaires dans l'espace agricole environnant (ex. : les Sablons).

■ **Monsieur le Maire** rappelle la volonté communale forte, d'optimiser l'utilisation des espaces urbanisables de la plaine, où certaines zones offrent encore un fort potentiel.

■ Concernant la partie sud de Bonnatrait, **Ange SARTORI** constate le caractère très « distendu » du tissu résidentiel, qui pose notamment des problèmes de repérage.

Concernant le secteur de Prailles / Marignan, les tendances constatées à une extension linéaire de l'urbanisation sont assez préjudiciables à plusieurs titres, et notamment en terme paysager.

↳ **Monsieur le Maire** convient, que l'évolution de ce secteur suscite des interrogations de la part des élus.

Il rappelle également, qu'un secteur de Marignan a été « sorti » du champ d'application du PLU en vigueur, suite à une décision du Tribunal Administratif de Grenoble, en date du 13 février 1999. Le retour à l'application du Règlement National d'Urbanisme sur ce secteur a constitué l'un des motifs de mise en révision du PLU.

■ Concernant Filly, **Monsieur le Maire** évoque l'histoire particulière de ce village, ancienne paroisse indépendante, qui entretient un sentiment d'autonomie encore très marqué.

Il précise que certaines situations d'urbanisation linéaire résultent parfois d'anciens conflits entre propriétaires fonciers et la collectivité.

▪ **À l'est : les villages de Jussy et de Choisy**, 3 entités autonomes en léger promontoire.

- **Jussy** : la structure d'origine, adossée à un petit coteau partiellement boisés, et perceptible depuis la RD 1005 en entrée Est, connaît un développement de l'habitat encore mesuré en partie est (site en concavité), mais à fort impact visuel pour les constructions récemment implantées sur le coteau.
- **La Tuillière** : ensemble résidentiel adossé au bief boisé du Dronzet, sur le coteau au sud de Jussy, dont l'urbanisation se poursuit vers l'aval, tout en restant séparé de Jussy par un replat agricole. Son positionnement particulier, offre des vues sur le versant sud du Mont de Boisy (coteau de Chavannex).
- **Choisy** : environné de boisements et d'activités agricoles, touristiques (camping à la ferme) et de loisirs (centre équestre), la structure d'origine a connu un faible développement de l'habitat individuel et conserve un caractère rural encore très marqué.

- *Concernant l'urbanisation récente observée à l'amont de Jussy, **Monsieur le Maire** précise qu'il s'agit là d'un projet conflictuel, qui a fait l'objet de débats et de polémiques, et qui s'est heurté malheureusement à des limites réglementaires et jurisprudentielles, pour finalement permettre la construction, aujourd'hui très visible sur le coteau.*

↳ ***Ange SARTORI** souligne qu'un tel « exemple » illustre la difficulté de se projeter dans l'espace (même pour certains architectes ...), et d'assurer une insertion « réussie » des nouvelles constructions, surtout dans un site visuellement exposé.*

- **Le site de Chavannex** : Une entité détachée du reste du territoire communal, entre le versant sud du Mont de Boisy et la forêt de Planbois.

Il présente un caractère rural dominant, malgré l'importance du développement individuel qui s'étire sur le coteau (vers le Sud), à l'amont du village d'origine, installé le long de la RD 1.

I.4 Les formes urbaines et les densités.

✓ LES STRUCTURES D'ORIGINE :

- **Des ensembles assez nombreux (une douzaine)**, aux dimensions très variables, et à l'identité rurale encore prégnante.
- **Des entités reconnaissables** par la volumétrie des bâtiments qui la composent et leur implantation resserrée (parfois mitoyennes) en bord de voie (effet de rue).
- **Mais peu de silhouettes offrant une perception lointaine intéressante**, hormis Chavannex, et des structures dont la perception s'estompe peu à peu derrière l'urbanisation résidentielle.
- **Quelques corps de ferme isolés**, certains à l'abandon, ou ayant perdu leur fonction agricole.
- **Le patrimoine vernaculaire** : Qu'ils soient isolés ou groupés, les bâtiments anciens sont le reflet d'une logique économique et sociale liée le plus souvent aux traditions terriennes (agricoles et viticoles), et servie par un savoir-faire plusieurs fois séculaire, qu'il s'agisse :
 - du choix d'implantation de la maison,
 - de son adaptation au terrain,
 - de son volume, simple, imposant, utilitaire,
 - de l'orientation (fonction de l'exposition et de l'ensoleillement),
 - de l'utilisation des abords immédiats et des espaces extérieurs.

Les constructions s'adaptèrent ainsi intimement à un genre de vie, à une économie traditionnelle, ainsi qu'aux conditions climatiques et de relief de la région : le type le plus répandu est celui de la ferme tripartite : maison bloc qui réunit sous un même faitage et un volume commun, les différentes activités : habitations, granges, écuries ... : ces divisions sont appelées des épouées.

Quelques maisons rurales, fortifiées, quelques demeures bourgeoises ou encore de villégiature, se distinguent çà et là. On mentionnera en particulier, la Tour de Marignan.

- **Monsieur SARTORI** estime que le patrimoine vernaculaire de SCIEZ, aujourd'hui fortement modifié dans la plupart de ses éléments, vaut plus par les ambiances générées par les cœurs d'origine, que par la qualité intrinsèque des constructions.
- **Monsieur CANELLI** (délégué à la Chambre d'Agriculture) s'enquière des « outils » existants, pour mieux maîtriser l'insertion des nouvelles constructions dans leur site, et notamment aux abords des bâtiments à valeur patrimoniale (Tour de Marignan notamment).
 - ↳ **Ange SARTORI** répond, qu'il s'agit là d'une question effectivement délicate et complexe à traiter, dans la mesure où l'esthétique relève d'une appréciation très subjective, et dans un contexte où le système de production architecturale s'est considérablement élargi. Certains outils existent pour tenter de maîtriser l'évolution d'un paysage, ou de préserver un point de vue, mais le seul PLU n'offre que des possibilités réglementaires limitées.

- **Le "petit" patrimoine** : Qu'ils soient privés ou publics, de nombreux exemples du patrimoine utilitaire et culturel, visibles depuis l'espace public ponctuent le paysage des groupements d'origine, souvent à des carrefours :
 - Église, oratoires, croix, ... : autant de vestiges symboliques, d'une vie collective faite d'entraides et de croyances.
 - Fontaines, bassins, ... illustrant l'importance passée de l'eau utilisée collectivement.
- **De nombreux secteurs de sensibilité archéologique** attestent de l'ancienneté d'occupation des lieux (plus d'une trentaine de sites).
 - Pierre à cupules (Pierre du Carreau) : Monument Historique classé en 1911 (située en forêt de Planbois).
 - Stations lacustres et littorales (Coudrée, Songy), foyers, fosses, sépultures et outils du néolithique, monnaies et tuiles gallo-romaines, ouvrages gallo-romains (murs, canalisations), ancienne abbaye de Filly (moyen-âge classique), cimetières (bronze final, gallo-romain, haut-moyen-âge), édifice fortifié de Marignan, etc.

✓ LES STRUCTURES CONTEMPORAINES :

L'évolution contemporaine de l'habitat (après-guerre) illustre le développement de la fonction résidentielle de SCIEZ, sous l'influence croissante de l'agglomération proche et d'une bonne accessibilité routière.

L'habitat, essentiellement individuel, s'est développé :

- **En fonction** :
 - du niveau d'accessibilité et d'équipement du secteur ;
 - des opportunités foncières ;
 - des conditions sitologiques et paysagères globalement attractives (orientation, exposition, pente, points de vue).
- **Et selon des "logiques spatiales" très diverses** :
 - soit en interstice ou en périphérie immédiate des structures d'origine, jusqu'à les "phagocyter" parfois.
 - soit de manière linéaire, avec le réseau de voiries comme principale logique "d'accroche".
 - en bordure des voies, dans une continuité plus ou moins évidente avec les structures d'origine.
 - soit de façon autonome (ex. : Coudrée, la Tuillière, ...).
 - soit de façon isolée, en totale discontinuité avec les hameaux existants, et pouvant s'assimiler à du "mitage".

L'habitat individuel prédomine largement et s'est développé sous des formes plus ou moins structurées :

- **Depuis les lotissements parfois importants** (surtout au nord de la RD 1005), dont les plus anciens et les plus emblématiques sont ceux du domaine de Coudrée.
- **Jusqu'à des formes "libres"**, souvent linéaires, voire diffuses et notamment :
 - Sur la Plaine, entre Marignan d'en Bas et Prailles.
 - Sur le versant sud du Mont de Boisy (coteau de Chavannex).

L'habitat d'après-guerre présente des formes urbaines le plus souvent en rupture typo-morphologique avec les structures d'origine, et très éclectiques ...

- **Le bâti résidentiel ne présente pas de caractéristiques homogènes**, si ce n'est parfois, des tentatives plus ou moins réussies de "copier" des typologies souvent étrangères à la région ("néorégionalisme"), notamment le style "chalet de montagne", et ce, jusqu'en zone côtière...
- **La production architecturale de ces dernières années est encore plus diverse et aussi plus sophistiquée sur les réalisations récentes**, qu'il s'agisse ... :
 - des volumétries, des toitures, et des ouvertures,
 - des matériaux et des teintes employées (plus claires et plus colorées).
- On relève un net **développement des maisons en ossature bois** ...
- Les **installations solaires** commencent également à se répandre.
- **Des abords et des clôtures très "occultants"** : Associés au jardin, les clôtures répondent souvent à un besoin de marquage de la limite de propriété, motivée par une recherche croissante d'intimité et de sécurité.

Le cloisonnement des espaces privatifs par des haies monovégétales très linéaires, "taillées au cordeau" (thuya, laurier, ...) est particulièrement répandu à Sciez, en particulier dans les lotissements :

Il n'est pas sans impact sur le paysage, tendant à sa "banalisation" et à la fermeture des points de vue.

COMMENTAIRES ET DEBATS

- *Concernant le cloisonnement végétal du domaine de Coudrée, les élus précisent, qu'il traduit principalement la volonté des résidents, de se protéger de la vue immédiate des nombreux promeneurs fréquentant le domaine.*

Monsieur le Maire souligne pour sa part, que la prolifération des espèces végétales de type Thuya, Laurier, ... a des impacts négatifs en terme de recyclage des déchets verts (moins écologique).

- *Concernant le développement des constructions bioclimatiques, Monsieur le Maire dit avoir été sollicité pour mettre en application la possibilité réglementaire de dépasser le C.O.S. maximum, afin de réaliser des maisons de Très haute Qualité Environnementale (THQE).*

Il exprime la volonté communale de promouvoir des opérations « tests » de densification horizontale, mais qui se heurtent pour l'instant au cadre réglementaire du PLU en vigueur.

- **Des formes collectives qui se développent :**

Quelques ensembles collectifs anciens jalonnent les abords de la RD 1005, à Bonnaitrait et au Chef-lieu.

Les formes collectives les plus récentes, (neuves ou issues de réhabilitations) participent plus fortement à la structuration de l'espace urbain de ces deux pôles.

Quelques formes plus modestes se sont insérées au sein du tissu résidentiel ou des structures anciennes, parfois en limite.

L'habitat collectif présente également des typologies assez diverses ...

- **Un bâti diffus, ou discontinu, assez important** (qui a été cartographié).

✓ LES ACTIVITES ET LES EQUIPEMENTS :

Des bâtiments qui marquent ponctuellement, mais parfois fortement, le paysage perçu depuis les voies.

Les abords de la RD 1005 sont jalonnés de bâtiments d'activités isolés de l'agglomération.

✓ L'ENVELOPPE URBAINE DE SCIEZ AUJOURD'HUI :

D'après une estimation cartographique du SIAC, l'enveloppe urbanisée de la commune représenterait environ 385,6 ha (surface établie d'après un cercle de 25 m. de diamètre autour de chaque construction).

En réalité, plus de 20 % du territoire communal sont aujourd'hui « consommés par l'urbanisation.

Par ailleurs, une étude sur orthophotoplan révèle, que les espaces interstitiels des zones U et NAcA du POS offrent encore des capacités d'accueil importantes, avec près de 400 maisons individuelles possibles sur les parcelles restant à construire, en l'absence de régulation des conditions et des formes de l'urbanisation, (en considérant que certaines parcelles sont divisibles Et que l'obligation de surfaces minimum de terrains disparaîtra dans le règlement du futur PLU).

**COMMENTAIRES
ET DEBATS**

- **Monsieur le Maire** exprime son intérêt pour la carte d'estimation des capacités d'accueil du PLU en vigueur, qui doit interpeller fortement les élus et la population.
- Pour Ange SARTORI, il y a là effectivement « un message important à faire passer », car envisager de poursuivre un tel développement « au fil de l'eau », n'apparaît pas comme une solution viable.

I.5 Perceptions et images.

✓ LES PRINCIPALES PERCEPTIONS DE SCIEZ :

- **Un axe majeur de perception : la RD 1005 :**

Cette voie constitue la principale vitrine de SCIEZ pour les automobilistes en transit : s'y succèdent sur plus de 7 km., diverses séquences visuelles, générant des "impressions" mitigées, et souvent "perturbantes".

- **L'entrée Est** : une séquence très routière, jalonnée de quelques bâtiments en bords de voie (activités pour l'essentiel), et assez ouverte :
 - D'abord sur le talus végétalisé de l'ancienne carrière (côté sud).
 - Puis, sur le hameau de Jussy, adossé à une côtière boisée, et que souligne en partie une belle "plage" cultivée.
 - Et en face (côté nord), un vaste espace agricole (en contrebas) ouvrant une large fenêtre sur le lac, et auquel succède les premières bâtisses de Songy.

Le franchissement du Dronzet marque l'arrivée dans une séquence plus urbaine, où le regard s'échappe vers le nord, offrant un nouveau point de vue sur lac : le 2ème et le dernier depuis la RD 1005 ...

- **L'entrée Ouest** : une séquence routière très linéaire, à dominante agricole et naturelle, ponctuée par quelques bâtiments isolés, dont un bâtiment d'activité.

Par delà une haie boisée, la perception s'élargit :

- Côté sud : sur un vaste espace agricole (les Grands Prés et le Mont Boisy en fond de scène.
- Côté nord, sur les franges du village de Filly.

L'approche du carrefour de la Croix de Filly marque une séquence encore rurale, mais "en pointillés" (habitat diffus) à l'approche du Chef-lieu.

- **Une traverse urbaine "confuse" :**

Avec la perception de l'ensemble bâti des Panthets (individuel groupé), s'ouvre une séquence de plus en plus urbaine, marquée par le rapprochement du bâti en bord de voie, la prolifération des panneaux routiers et des enseignes publicitaires, et la présence forte des véhicules en stationnement. Seule, la combe formée par le bief boisé du Redon crée (avec le virage de la route) une rapide alternance entre Sciez et Bonnatrait.

- **Autres axes de perception** : Certaines routes secondaires offrent des points de vue moins fréquents, mais souvent panoramiques, sur le lac et les reliefs ...

- **Depuis les hauts de Chavannex** : Chemins de la Chapelle et de la Vernaz.
- **Depuis le site collinaire de Jussy** : route de Jouvernex.

- **Des points de vue qui se ferment**, avec le développement résidentiel et le cloisonnement végétal :

- **Sur le lac** : pour l'automobiliste, les points de vue proches (depuis les voies parallèles au lac) se raréfient et rétrécissent (domaine de Coudrée, route de la Renouillère).

Seule la rue du port permet une approche visuelle débouchant sur le vaste panorama dégagé par l'esplanade du port.

Quelques voies secondaires en déclivité desservant la partie Est (les Crapons, la Tuillière, Chavanne, Songy) offrent également quelques fenêtres "furtives", ... et parfois, des plans un peu plus larges, lorsque l'espace en premier plan est encore "ouvert".

L'axe linéaire de la RD 25, en sortie de la forêt de Planbois, offre également une petite fenêtre sur le lac.

✓ L'IMAGE DE SCIEZ AUJOURD'HUI :

- **... Vue par la Région : Un paysage "émergeant" ...**

C'est le produit "d'espaces naturels ou ruraux qui ont évolué vers une urbanisation diffuse à vocation résidentielle".

Bien que situé en limite de l'agglomération thononaise, "*ce type de paysage n'évolue pas nécessairement vers un état urbain ou périurbain, au sens de la ville compacte ou de la banlieue classique*".

Le paysage "émergeant" relève plutôt d'une "*logique d'abolition de la distinction entre la ville et la campagne*".

- ... **Vue par le SCOT : Un paysage identitaire fragilisé, voire dégradé**, qui soulève un enjeu principal de recombinaison d'une "vitrine paysagère".

COMMENTAIRES

- **Madame LEDUC (DIREN)** évoque une étude qui est actuellement menée au niveau régional, pour qualifier plus précisément les paysages « émergents ».
- Les premières conclusions de cette étude soulignent la nécessité de retrouver des limites cohérentes, et de préserver ou de restaurer des points de vue.*

I.6 SYNTHÈSE.

- ✓ POINTS FORTS (ATOUS) ET POINTS FAIBLES PAYSAGERS :

ATOUS
<p>La présence de sites emblématiques de qualité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privés : Château de Coudrée et son parc, Tour de Marignan. • Publics : esplanades du Port et du Chef-lieu.
<p>L'empreinte forte de paysages naturels "intangibles" (coupures d'urbanisation).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mont de Boisy ("fond de scène"). • Forêt de Planbois. • Biefs boisés des principaux cours d'eau (limite naturelle à l'urbanisation). • Coupure verte de Coudrée / Guidou.
<p>Une trame végétale dense (naturelle ou "composée"), contribuant à "l'absorption visuelle" d'une partie de l'urbanisation.</p>
<p>Des signes persistants de ruralité et "d'authenticité" (éléments du patrimoine culturel du littoral lémanique) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cœur des hameaux anciens et patrimoine construit. • Des vastes espaces agraires homogènes et ouverts.
<p>➔ <i>Autant de facteurs d'identité, d'attractivité et de qualité du cadre de vie.</i></p>

FAIBLESSES
<p>Un axe de perception majeur (RD 1005) peu valorisant pour le territoire : succession rapide de "séquences" visuelles plus ou moins "brouillées".</p>
<p>Une tendance sectorielle à l'étalement urbain fortement consommateur d'espace et de paysage (mais qui n'est souvent perçu que "de près").</p>
<p>Une hétérogénéité des formes urbaines et des styles architecturaux.</p>
<p>Une fermeture progressive des points de vue et des perceptions panoramiques, notamment sur le lac.</p>
<p>➔ <i>Autant de facteurs d'altération et de banalisation des paysages, de perte de lisibilité (notamment aux franges de l'urbanisation),</i></p> <p><i>... avec les risques induits : d'un affaiblissement de la qualité, de la valeur identitaire ou "émotionnelle" du paysage perçu, d'une moindre attractivité (notamment touristique) et d'une dilution de l'identité propre de SCIEZ au sein de la conurbation thononaise.</i></p>

✓ PREMIERS QUESTIONNEMENTS :

- Comment concilier "tradition" et modernité dans la production du cadre bâti de demain ?
- Quelle utilisation des espaces "en devenir", qui génère un cadre paysager de qualité.
- Quelles limites (naturelles / artificielles) à l'extension de l'urbanisation ?
Quel rapport avec l'espace agricole ou boisé ?
- Quelle requalification / réparation des paysages ou des "séquences visuelles" dégradées (notamment le long de la RD 1005).
- Quels points de vue, quelles "valeurs paysagères" préserver ?

✓ LE CADRE SUPRA-COMMUNAL :

- **Enjeux soulignés par l'évaluation environnementale du SCOT** en rapport avec le thème du paysage et du patrimoine :
 - Maintenir les caractères identitaires des entités paysagères.
 - Maintenir la qualité des fronts paysagers étalés des piémonts de bord de lac et de montagne.
 - Préserver un paysage de qualité aux abords du patrimoine naturel et architectural.
- **Enjeux et orientations du projet du SCOT** en rapport avec le thème du paysage et du patrimoine.
 - **Enjeux :** - Une gestion maîtrisée de l'espace.
- Un développement économique compatible avec la préservation des ressources.
 - **Défi (n°2) :** - Offrir un cadre de vie et un environnement de qualité (patrimoine, paysages, prise en compte des risques naturels, ...).
- **Les principaux textes de référence sont nombreux, ...** depuis la loi du 2/05/1930 sur la protection des monuments naturels et des sites.
Sont mentionnés en particulier :
 - **L'article L110 du code de l'urbanisme.**
 - **La Convention européenne des paysages** (retranscrite par la Loi n°2005-1272 du 13/10/05) : Elle a pour objet de promouvoir la protection, la gestion et l'aménagement des paysages, et d'organiser la coopération européenne dans ce domaine.

II – CONCLUSION

- **Madame LEDUC (DIREN)** fait le point quant à l'obligation, ou non, de réaliser une évaluation environnementale (articles L 121.10 et R 123.2.1 du Code de l'urbanisme), dans le cadre de la révision du PLU de SCIEZ. Cette évaluation s'imposera si le projet est susceptible de porter atteinte, de façon directe ou indirecte, à un site reconnu au titre de la Directive Européenne Natura 2000 ; et ce, même si le projet de SCOT (qui fait lui-même l'objet d'une évaluation environnementale) est approuvé avant le PLU de SCIEZ.

Si cette évaluation environnementale s'avérait nécessaire, elle devra faire l'objet d'une consultation du Préfet avant l'ouverture de l'enquête publique du PLU (l'évaluation étant incluse dans le rapport de présentation du PLU). Celui-ci dispose de trois mois pour transmettre son avis qui, s'il n'intervient pas dans ce délai, est réputé favorable.

A ce stade de la démarche, la DIREN ne peut encore se prononcer quant à l'obligation d'une évaluation environnementale ; elle réserve donc son avis, dans l'attente que le projet de PLU soit un peu plus avancé (politiquement et techniquement).

En tout état de cause, et même en l'absence d'évaluation environnementale, le Code de l'urbanisme (article R 123.2) demande clairement que l'environnement soit pris en compte le plus en amont possible dans la démarche d'élaboration (ou de révision) de tout PLU.

Ainsi, le rapport de présentation du PLU doit :

- 1° Analyser l'état initial de l'environnement.
- 4° Evaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement, et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

■ **Madame FAVRE-LORRAINE (DDEA)** constate que le diagnostic paysager présenté ce jour correspond bien aux enjeux identifiés par l'Etat sur cette thématique.

■ **Monsieur SARTORI** conclue les débats en rappelant le planning des réunions à venir :

Dates (2009)	Thème	Type de réunion
1er juillet	Synthèse Diagnostic et enjeux.	Groupe de travail
8 juillet	Synthèse Diagnostic et enjeux.	Conseil Municipal
30 Septembre	Synthèse Diagnostic et enjeux.	Publique (concertation)

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

