

# COMMUNE DE SCIEZ

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### Compte-rendu de la réunion du 20 avril 2011

<b>Personnes PRESENTES :</b>	
<b>NOM et Prénom</b>	<b>ORGANISME et fonction</b>
BIDAL Jean-Luc	Maire de SCIEZ
VIGNAUD Christian	Maire-Adjoint
BORCQUARD Jacqueline	Mairie-Adjointe
LONGUET Odile	Maire-Adjointe
BRAIZE Liliane	Conseillère Municipale
VUATTOUX Georgette	Conseillère municipale
COUASNON Thierry	Conseiller Municipal
KUPPER Lionel	Conseiller Municipal
GILBERT Joël	Conseiller Municipal
FAVRE Pierre	Conseiller Municipal
REALE Richard	Conseiller Municipal
CLERTON Mickaël	Mairie de SCIEZ, Service urbanisme
FAVRE-LORRAINE Anne-Marie	D.D.T., SAR / CP
CHARPIE-PRUVOST Marion	Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC), chargée de mission SCoT.
PETIT CAROLE	Chambre d'Agriculture, Service Aménagement.
CANELLI Olivier	Chambre d'Agriculture, délégué
BOUCHET Paul	Chambre de Commerce et d'Industrie
SARTORI Ange	Urbaniste & Architecte, Agence des TERRITOIRES
BOULLET Valérie	Urbaniste collaboratrice, Agence des TERRITOIRES
CAILLETTE Mariane	Bureau AGRESTIS
<b>Personnes EXCUSEES :</b>	
<b>NOM et Prénom</b>	<b>ORGANISME et fonction</b>
LEDUC Delphine	DREAL
ROCH Monique	Maire-Adjointe
LAPERRIERE Muriel	Chambre des Métiers et de l'Artisanat
ECHERNIER Carole	Communauté de Communes du Bas-Chablais (CCBC), chargée de mission Habitat

## 0 – INTRODUCTION

- **Monsieur le Maire** ouvre la séance en souhaitant la bienvenue aux personnes présentes et en soulignant l'importance de recueillir le plus en amont possible, et dès aujourd'hui l'avis des personnes publiques sur l'avant-projet de PLU ; ceci afin d'éviter tout retard ou "blocage" ultérieur du fait d'éventuel désaccords ou d'éventuelles réserves de la part des services du Préfet, ou d'autres personnes publiques associées ou ayant demandé à être consultées.
- **Monsieur SARTORI (urbaniste)** annonce l'ordre du jour de la présente réunion d'information des personnes publiques associées ou ayant demandé à être consultée, à savoir :
  1. La composition du dossier de PLU, depuis la loi ENE.
  2. L'évaluation environnementale (phase 1).
  3. La 1<sup>ère</sup> traduction réglementaire du PADD.

4. Les études sectorielles et futures OAP.
5. Le PLU, la loi Littoral et le SCoT du Chablais (1<sup>ère</sup> approche des enveloppes urbaines de Sciez).

- **La parole est laissée à mademoiselle BOULLET (urbaniste)**, pour la présentation des points à l'ordre du jour. Celle-ci souligne en préalable, qu'il s'agit d'informer les personnes publiques et de susciter le débat, sur l'état d'avancement des réflexions sur le PLU, et non d'une présentation du projet avant son arrêt : arrêt dont la date n'est pas encore programmée, mais est envisagé à l'automne prochain.

Elle rappelle, que le PADD de Sciez a été débattu au sein du Conseil Municipal, lors de sa séance publique du 27 janvier 2010, et qu'il a été présenté aux personnes publiques lors de la réunion plénière du 10 février 2010.

## I – Composition du dossier de PLU, depuis la loi ENE

- La loi SRU de 2000, puis la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi "ENE" ou "Grenelle 2"), ont introduit certains changements dans la composition du dossier de PLU (par rapport au POS), ainsi que dans la dénomination de certaines de ses pièces constitutives, qui sont les suivantes (d'après les articles R 123.1 et R 123.2 du Code de l'Urbanisme) :

Des objectifs d'ordre général	▶	<b>Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)</b>	<b>Nouveau</b>	Pièce 3
Des objectifs spécifiques à des secteurs en particulier	▶	<b>Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b>	<b>Nouveau Opposable</b>	Pièce 4
Une transcription des objectifs en règles d'urbanisme et politique foncière	▶	<b>Le plan de zonage et des emplacements réservés</b> <b>Le règlement</b>	<b>Opposables</b>	Pièce 1.1 Pièce 5
Des documents explicatifs et justificatifs	▶	<b>Le rapport de présentation</b>		Pièce 2a
		<b>Le rapport d'évaluation Environnementale (art. L 121.10 du CU)</b>	<b>Nouveau</b>	Pièce 2b
Les autres pièces	▶	<b>Les servitudes d'utilité publique</b> <b>Les annexes sanitaires</b> <i>les autres pièces annexes (écrites et graphiques)</i>		Pièces 1.2 7 8

- Outre **LE PLAN DE ZONAGE ET DES EMPLACEMENTS RESERVES**, le dossier comportera, à titre informatif **UN DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE**, avec principalement :

- ↳ Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain (DPU).
- ↳ Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (art. L 430-1 du CU), à savoir : le patrimoine bâti traditionnel et remarquable.
- ↳ Les périmètres situés au voisinage de la RD 1005, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.
- ↳ Le plan des zones à risque d'exposition au plomb (sur l'intégralité de la commune).

Et s'il y a lieu :

- ↳ Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation (art. L. 111-10 du CU).

- ↳ Les secteurs dans lesquels un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) a été approuvé (art. L. 332-9 du CU).
- ↳ Les secteurs où une délibération du Conseil Municipal a autorisé un dépassement des règles du PLU (art. L. 123-1-1 et L. 127-1 du CU).
- ↳ Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement (art. L. 126-1 du code rural).

■ **LE RAPPORT DE PRESENTATION**, pour sa part, est considérablement conforté (Article L 123-1-2) dans la mesure où il doit être désormais :

- ↳ ... plus analytique en particulier sur les thèmes de l'environnement et de la consommation spatiale ...
- ↳ plus explicatif, avec une obligation renforcée de justification des choix opérés :
  - Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
  - Il justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
  - Rappel : En cas de modification ou de révision du PLU, le rapport de présentation expose les motifs des changements apportés.
- ↳ Par ailleurs, le PLU de SCIEZ faisant l'objet d'une évaluation environnementale (art. L.121-10 et suivants), le rapport de présentation doit également (art. R 123-2-1) :
  - Exposer le diagnostic prévu [...] et décrire l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.
  - Analyser l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.
  - Analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement [...].
  - Expliquer les choix retenus pour établir le PADD, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites [...].
  - Présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
  - Préciser les critères qui devront être retenus pour l'analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement et la maîtrise de la consommation d'espace : analyse qui doit être effectuée au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans (contre 10 antérieurement) suivant l'approbation du PLU.

■ Le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)** a été conforté (par la loi ENE) comme "clef de voute du projet", avec :

- ↳ L'obligation pour les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), de respecter les orientations du PADD.
- ↳ L'obligation pour le règlement, de cohérence avec le PADD.

Le champ du PADD a été élargi, enrichi et plus cadré, avec 3 objectifs assignés :

- ↳ Définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- ↳ Arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune.
- ↳ Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

A titre de rappel, les grandes lignes du PADD de SCIEZ, tel qu'il a été débattu en janvier 2010 (et tel qu'il est actuellement soumis à la concertation avec la population), sont les suivantes :

<b>Orientation générale</b>	<b>Forger une identité renouvelée de SCIEZ au sein du Chablais, fondée sur ses spécificités et sur ses potentialités.</b>		
<b>Orientations induites</b>	<p>↓</p> <p><b>- I -</b> <b>Structurer et valoriser notre cadre de vie ...</b></p>	<p>↓</p> <p><b>- II -</b> <b>Soutenir un développement économique local diversifié ...</b></p>	<p>↓</p> <p><b>- III -</b> <b>Maintenir une vie et une cohésion sociales ...</b></p>
<b>Objectifs déclinés</b>	<p><b>- I.1 -</b> Recentrer et organiser le développement autour de nos principaux pôles de vie et d'animation.</p> <p><b>- I.2 -</b> Refonder le développement sur nos valeurs identitaires (naturelles et culturelles).</p> <p><b>- I.3 -</b> Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances sur notre santé et sur notre environnement.</p>	<p><b>- II.1 -</b> Préserver l'avenir de l'économie agricole, et la soutenir dans la diversité de ses activités et la complémentarité de ses fonctions.</p> <p><b>- II.2 -</b> Contribuer au maintien d'un tissu artisanal et commercial de proximité.</p> <p><b>- II.3 -</b> Promouvoir un développement touristique de qualité, fondé sur le lac, le cadre rural, et la culture.</p>	<p><b>- III.1 -</b> Favoriser l'accessibilité à un logement "pour tous".</p> <p><b>- III.2 -</b> Conforter et poursuivre le développement des équipements et des services à la population.</p> <p><b>- III.3 -</b> Organiser et améliorer la mobilité dans tous ses modes.</p>

Dans le détail des orientations ci et des objectifs ci-dessus, le PADD de SCIEZ aborde déjà certaines des nouvelles notions introduites par la loi "ENE" :

↳ ... Sur les continuités écologiques :

- **1.2.b** *Préserver et valoriser une armature agricole et naturelle garante de biodiversité et de dynamique écologique ... autant que de la qualité de notre cadre de vie et de notre attractivité touristique.*

*Il s'agit dans ce cadre [notamment], de :*

- *Reconduire, voire renforcer la protection des milieux naturels à enjeux identifiés (comme réservoirs de biodiversité faune/flore), ainsi que des réseaux "vert/jaune/bleu" (corridors ou couloirs écologiques).*
  - *Étendre cette protection à des espaces naturels plus "ordinaires" (pour leur rôle complémentaire), y compris en zones urbanisées.*
  - *Adapter (en la modulant) cette protection à la situation, à la qualité et aux autres vocations éventuelles de ces espaces et de ces milieux : activités récréatives, exploitation agricole, viticole ou forestière, etc.*
- **1.3.a** *Prendre en compte (le plus en amont possible), dans l'aménagement et la gestion du territoire, les risques et les nuisances susceptibles de peser sur les personnes et sur les biens ...*

*Il s'agit dans ce cadre [notamment], de :*

- *Optimiser la gestion de la ressource en eau :*
  - *Et plus globalement : Prendre en compte le SDAGE 2009 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), ainsi que le programme du Contrat de rivière [...].*
- **1.3.b** *Préserver nos ressources (eau, sols, air), limiter nos rejets et prévenir la pollution des milieux.*

↳ ... Sur la consommation de l'espace :

- **1.1.a** *Renforcer la centralité et l'urbanité des deux pôles principaux de notre commune : Sciez et Bonnatrait, c'est-à-dire ...*

*... Les conforter en tant que lieux préférentiels de vie collective et de développement urbain structuré, visant [notamment], ...une densification favorisant une plus grande "consistance" et une intégration au tissu urbain existant.*

*Il s'agit dans ce cadre [notamment], de conforter les secteurs d'habitat constitués, dans le sens d'une optimisation des espaces (interstitiels) restant à urbaniser [...].*

- **1.1.b** *Opter pour une évolution modérée et encadrée des autres "lieux de vie" de la commune, c'est-à-dire :*
- ... Reconsidérer les conditions de leur gestion et de leur extension éventuelle, dans le sens [notamment], d'une moindre consommation spatiale et d'impacts paysagers mieux maîtrisés.*

↳ ... Sur les communications numériques :

- **3.3.b** *Faciliter le déploiement et l'accès aux réseaux et aux Technologies de l'Information et de la Communication ...au service des "forces vives" de notre commune (acteurs économiques, associatifs, institutionnels), comme de l'ensemble de ses habitants.*

*Il s'agit dans ce cadre, de Promouvoir l'aménagement et l'irrigation numérique de notre commune, en prévoyant, en réalisant ou en incitant (notamment dans le cadre d'opération d'aménagement ou de rénovation), les infrastructures et les réseaux de communication à très haut débit, ...*

- **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)** ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnées par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations, ...).

Elles sont désormais obligatoires, mais leur contenu est à géométrie variable, avec des dispositions portant sur (article L.123-1-4 nouveau du CU) :

- ↳ L'aménagement : *elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*
- ↳ L'habitat : *elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à :*
  - Répondre aux besoins en logements et en hébergements,
  - Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
  - Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, [...].
- ↳ Les transports et les déplacements : *elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

Les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant.

**Plusieurs réflexions sectorielles ont été engagées, et plusieurs OAP sont prévues dans le PLU de SCIEZ (voir ci-après).**

## ■ LE REGLEMENT :

Il est rappelé qu'un règlement de PLU peut comporter jusqu'à 14 articles, mais que deux seulement sont obligatoires : les articles 6 & 7 (implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et par rapport aux propriétés privées voisines).

De par la loi ENE, le règlement peut désormais :

- ↳ (11°) *Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.*
- ↳ (13° bis) *Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de construction.*
- ↳ (14°) *Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter :*
  - *des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.*
  - *des critères de qualité renforcés (qu'il définit) en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.*

La commune de SCIEZ a opté pour une réglementation étoffée de son futur règlement, à l'exception des articles 5 (surface minimum de terrain) et 14 (coefficient d'occupation du sol), afin de favoriser l'optimisation de l'utilisation de l'espace.

## ■ Autres pièces constitutives du dossier de PLU :

- ↳ le plan et la liste des servitudes d'utilité publique.
- ↳ Les annexes sanitaires : Eau potable / Assainissement collectif et non collectif / Assainissement des eaux pluviales / Ordures ménagères.

↳ Les autres informations annexes :

- Prescriptions d'isolement acoustique édictées vis-à-vis de la RD 1005.
- Liste des lotissements de plus de 10 ans dont les règles ont été maintenues (Coudrée).

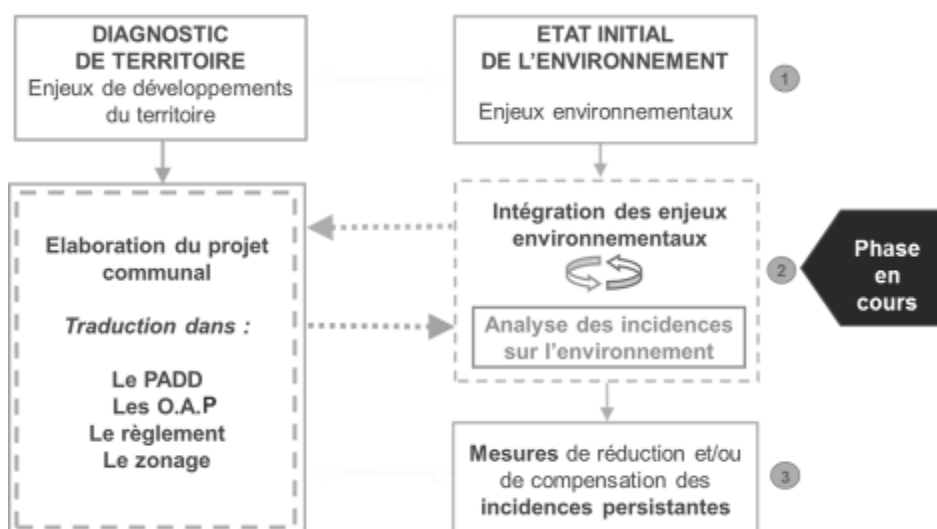
## II – L'évaluation environnementale (phase 1)

Mariane CAILLETTE, du bureau AGRESTIS, présente l'état d'avancement de l'évaluation environnementale du PLU, la phase 1 de la démarche (diagnostic et enjeux environnementaux) étant aujourd'hui achevée

Il est rappelé que l'évaluation environnementale a été engagée, parce que le PLU de SCIEZ est susceptible, à priori, d'affecter de manière significative des sites "Natura 2000" (même si la commune est couverte par un SCoT ayant fait l'objet d'une EE).

L'évaluation environnementale est **une démarche particulière** :

- ↳ Continue (parallèlement à l'élaboration du PLU).
- ↳ Itérative, d'évaluation-adaptation.
- ↳ D'aide à la décision ..., qui inclut la définition d'indicateurs de suivi.
- ↳ Un exercice complexe, réalisé par un expert.



Le bureau AGRESTIS a réalisé de la phase 1 de son évaluation, suivant le schéma méthodologique suivant :



■ A l'appui de cartographies, **LES ENJEUX THEMATIQUES proposés sont les suivants :**

Biodiversité et dynamique écologique :

- ↳ La préservation des espaces naturels à forte valeur patrimoniale.
- ↳ La préservation des espaces naturels "ordinaires".
- ↳ L'évitement du morcellement des milieux et la préservation des zones de corridors écologiques et de leurs abords.

Les paysages :

- ↳ La préservation de coupures paysagères, des points de vue sur le lac et les montagnes.
- ↳ Le traitement des limites de l'extension urbaine, et la valorisation des espaces aux abords de la RD 1005.
- ↳ La promotion des formes d'habitats moins consommatrices d'espace autour d'une armature de services et d'espaces publics et collectifs.

L'eau :

- ↳ Le maintien de la qualité chimique des cours d'eau.
- ↳ Le confortement des fonctionnalités naturelles des cours d'eau et des milieux humides.
- ↳ La limitation de l'urbanisation dans les zones non-raccordables au réseau.
- ↳ L'intégration de la gestion des eaux pluviales dans les nouvelles constructions.

Les déchets :

- ↳ La diminution de la production de déchets (enjeux d'ordre général sur territoire national).
- ↳ La mise en place de solution pour le dépôt/recyclage des déchets inertes.

Le bruit / la qualité de l'air :

- ↳ La maîtrise des déplacements et des modes de transport :
  - Développement des transports en commun,
  - Organisation du territoire.

L'énergie :

- ↳ La promotion des énergies renouvelables.
- ↳ Le développement d'une politique globale d'économie d'énergie :
  - Développement des transports en commun et d'une organisation du territoire qui limite les déplacements.
    - Développement de formes urbaines plus économes en énergie (volumes, matériaux et isolation, orientation, agencement...).

Les risques :

- ↳ La préservation des espaces de liberté des cours d'eaux principaux et de leurs affluents (lit majeur) et des zones humides.
- ↳ La gestion raisonnée des eaux pluviales (perméabilité des sols, infiltration, rétention).
- ↳ La prise en compte des effets aggravants des modifications de l'occupation des sols.

Les sols et le sous-sol :

- ↳ *Pas d'enjeu identifié.*

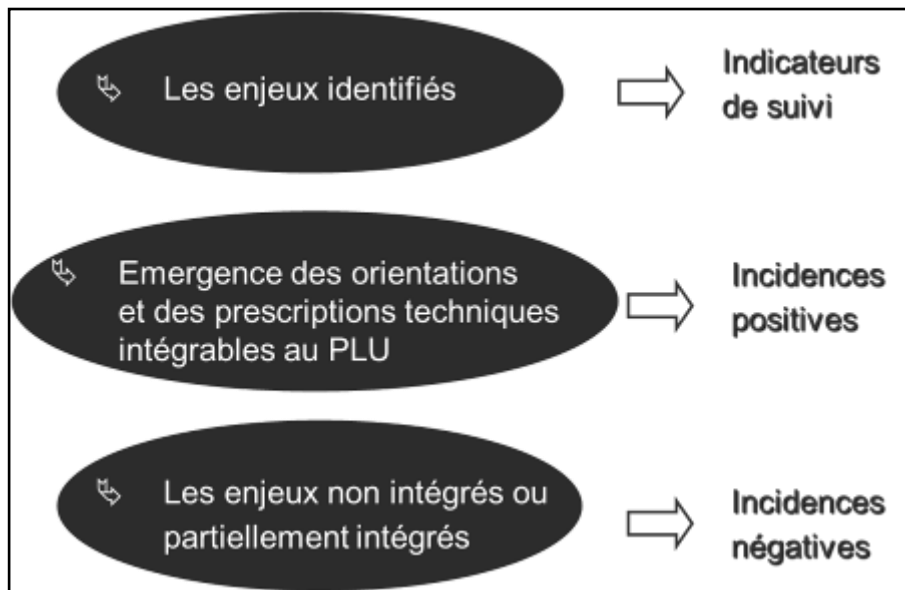
## ■ LES ENJEUX TRANSVERSAUX :

Des enjeux identifiés pour chaque thématique, ressortent ... **deux grands enjeux transversaux :**

- ↳ Enjeu N°1 : La structuration de l'urbanisation en faveur des déplacements alternatifs et des économies d'énergie.
- ↳ Enjeu N°2 : La préservation de la trame verte support d'un réseau écologique fonctionnel, d'un cadre de vie, d'une valeur paysagère et économique - dynamique des milieux aquatiques et gestion raisonnée de l'eau.

## ■ PHASE 2 : INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX :

La phase 2 de l'évaluation environnementale est aujourd'hui engagée, et se poursuit suivant le schéma méthodologique suivant :



De la phase 1 découlent des **propositions pour l'intégration des enjeux environnementaux**, en sachant que **certaines propositions pouvant entraîner une modification ou des compléments du PADD, mériteront d'être débattues par les élus.**

**Un travail itératif est en cours**, pour intégrer ces enjeux environnementaux à l'échelle du zonage.

THEMES	ENJEUX RESUMES	ORIENTATIONS POSSIBLES
<b>Biodiversité et dynamique écologique</b>	La préservation d'un réseau écologique fonctionnel.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Préserver et valoriser une trame agri-environnementale, garante de biodiversité et de dynamique écologique (1.2.b).</i></li> <li>• <i>Préserver l'avenir de l'économie agricole, et la soutenir (2.1).</i></li> <li>⇒ <i>PADD : Cartographie de la trame écologique de principe.</i></li> <li>⇒ <i>Zonage : Cohérence du développement urbain, en particulier des projets d'ensemble (AU), avec la trame écologique :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>connexions de la zone urbanisée avec les espaces naturels).</i></li> <li>- <i>transcription de la trame écologique de principe du PADD en L123.1.5.7°</i></li> </ul> </li> <li>⇒ <i>Règlement / O.A.P. : prescriptions particulières pour les aménagements paysagers publics et privés.</i></li> </ul>

THEMES	ENJEUX RESUMES	ORIENTATIONS POSSIBLES
<b>Paysages</b>	<p>La préservation des caractères typiques des structures paysagères reconnues (vastes espaces ouverts, espaces agricoles "bocagers", vastes boisements, coupures d'urbanisation dans les espaces proches du rivage, patrimoine bâti,...)</p> <p>et la requalification des paysages émergents (franges urbaines, séquences de perception depuis la RD 1005, habitat diffus/ linéaire, ...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer la centralité et l'urbanité des deux pôles principaux de la commune (1.1a).</li> <li>• Une moindre consommation spatiale et l'impact paysager mieux maîtrisé (1.1b).</li> <li>• Maîtriser l'évolution de nos paysages et préserver des points de vue (1.2.c).</li> <li>• Identification d'éléments au titre du L123.1.5.7° (prévu au règlement et au zonage).</li> </ul> <p>⇒ <u>PADD</u> : cartographie de l'armature paysagère à préserver.</p> <p>⇒ <u>Zonage</u> : mêmes principes que pour la biodiversité.</p> <p>⇒ <u>Règlement</u> /O.A.P. : prescriptions particulières pour les aménagements paysagers publics et privés et apporter quelques compléments sur la trame L123.1.5.7°.</p>
<b>Eau</b>	La préservation de la qualité et de la fonctionnalité des cours d'eau.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver nos ressources (eau, sol, air), limiter nos rejets et prévenir la pollution des milieux (1.3.b).</li> </ul> <p>⇒ Gérer la proximité du bâti par rapport au cours d'eau (bande de retrait de 5m minimum en N même si la parcelle urbanisable va jusqu'au bord du cours d'eau</p> <p>⇒ Gestion des eaux pluviales (rétention/ traitement/ infiltration, formes architecturales -&gt; toits-terrasses ?) ⇔ cohérence contrat de rivière.</p>
<b>Energie</b>	La maîtrise de la consommation d'énergie et la promotion des énergies renouvelables.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un renforcement de la mixité des fonctions des 2 pôles de la commune : habitat/activités/équipements.</li> <li>• Soutenir la mixité des fonctions au cœur des lieux de vie (2.2.a).</li> </ul> <p>⇒ Moyens de développement de la filière bois (espaces réservés ?).</p> <p>⇒ L'accès au déplacement ferroviaire ?</p> <p>⇒ Règles de performance énergétique ? (HQE,...).</p>
<b>Bruit/Air</b>	Le développement des transports en commun et des modes de déplacements doux.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un renforcement de la mixité des fonctions des 2 pôles de la commune : habitat/activités/équipements.</li> <li>• Prendre en compte dans l'aménagement et la gestion du territoire, les risques et les nuisances susceptibles de peser sur les personnes et sur les biens. (1.3.a).</li> <li>• Préserver nos ressources (eau, sol, air), limiter nos rejets et prévenir la pollution des milieux (1.3.b).</li> <li>• Soutenir la mixité des fonctions au cœur des lieux de vie (2.2.a).</li> <li>• Contribuer à l'amélioration des conditions de déplacements - Participer à la mise en œuvre de solutions alternatives à la voiture individuelle (3.3.a).</li> </ul> <p>⇒ L'accès au déplacement ferroviaire ?</p>
<b>Risques</b>	La prise en compte des effets aggravants.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte dans l'aménagement et la gestion du territoire, les risques et les nuisances susceptibles de peser sur les personnes et sur les biens. (1.3.a).</li> </ul> <p>⇒ Gestion des eaux pluviales.</p> <p>⇒ Distances d'urbanisation aux cours d'eau (5 m. minimum).</p>
<b>Déchets</b>	La diminution de la production des déchets ménagers et la gestion des déchets inertes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver nos ressources (eau, sol, air), limiter nos rejets et prévenir la pollution des milieux (1.3.b).</li> </ul> <p>⇒ Zone de dépôt d'inertes prévue au zonage.</p> <p>⇒ Les incidences de la redevance incitative sur les équipements à mettre en place -&gt; compostage de quartier et de la restauration collective (publique ou privée).</p>

- **Monsieur SARTORI (urbaniste)** s'enquière de la réalité de l'enjeu des transports ferroviaires dans le PLU de SCIEZ.
- **Monsieur le Maire** souligne sur ce point, que la mise en service du réseau CEVA est encore lointaine, et qu'en tout état de cause, l'amélioration et le développement attendus du service ferroviaire n'engendreront pas une diminution du trafic automobile. Selon lui, l'enjeu porte essentiellement sur le transport collectif par autocar, qui est à prioriser, avec une amélioration concrète attendue d'ici 3 à 4 ans, sur la commune de SCIEZ.
- **Madame CHARPIE-PRUVOST** rappelle pour sa part, que l'étude des Lignes Directrices du Chablais (du Projet d'Agglomération Franco-Valdo-Genevois), qui traite notamment de la question des déplacements, est disponible au SIAC.
- Dans un autre registre, **Monsieur SARTORI** évoque une nouvelle obligation introduite par la loi "Grenelle 2", concernant la protection des cours d'eau (à identifier) ; en effet :  

"Le long de certains cours d'eau, sections de cours d'eau et plans d'eau de plus de dix hectares, l'exploitant ou, à défaut, l'occupant ou le propriétaire de la parcelle riveraine est tenu de mettre en place et de maintenir une couverture végétale permanente composée d'espèce adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol d'une largeur d'au moins cinq mètres à partir de la rive, hors les espaces déjà imperméabilisés ou occupés par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, sans préjudice des règles d'urbanisme applicables auxdits espaces" (Art. L. 211-14 du code de l'environnement modifié par le Grenelle 2).

Il évoque la possibilité offerte au PLU, de préserver ces cours d'eau au titre de l'article L 123.1.5. 7° du Code de l'urbanisme.

↳ **Madame FAVRE-LORRAINE (DDT)** précise toutefois que l'on manque encore de recul par rapport aux incidences de la loi ENE sur cette question.

### III – Première traduction réglementaire du PLU

Mademoiselle BOULLET présente la déclinaison réglementaire proposée, des orientations et des objectifs du PADD.

**La légende du futur plan de zonage et des emplacements réservés** devrait se présenter comme suit :

(Pour le détail des dispositions graphiques et réglementaires on se reportera au document annexe au présent compte-rendu).

## LEGENDE

### ZONES URBAINES

<b>Uc</b>	Secteur de centralité, densité et mixité des fonctions urbaines
<b>U</b>	Zone d'habitat de moyenne densité (individuel groupé ou petit collectif encouragés)
<b>Up</b>	Secteur d'habitat de faible densité dominant
<b>Up1</b>	Lotissement d'habitat individuel du Domaine de Coudrée
<b>Uv</b>	Secteur d'habitat de faible densité en zone d' AOC viticole
<b>UE</b>	Zone d'équipements publics et collectifs
<b>UEt</b>	Zone d'équipements touristiques et de loisirs
<b>Ut</b>	Zone d'activités et d'hébergements touristiques (mutation encouragée)
<b>Ux</b>	Zone d'activités industrielles et artisanales dominantes
<b>Uxc</b>	Zone d'activités commerciales dominantes

### ZONES NON URBANISEES, RESERVEES A L'URBANISATION FUTURE



Zone à urbaniser à moyen terme (inconstructibles jusqu'à une modification ou une révision du P.L.U.)

<b>2AU</b>	Habitat dominant
<b>2AUxc</b>	Activités commerciales et tertiaires, ou d'intérêt général

### ZONES NON URBANISEES, RESERVEES A L'URBANISATION FUTURE



Zones à urbaniser à court terme

<b>1AU</b>	Habitat résidentiel (secteurs urbanisables avec les règles de la zone U correspondante)
<b>1AU1</b> 2 3 4	Habitat de moyenne densité Urbanisables sous conditions particulières, et dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

### ZONES AGRICOLES

<b>A</b>	Zone agricole
<b>Ap</b>	Zone agricole d'intérêt écologique et paysager
<b>Av</b>	Zone viticole (d'après les périmètres d'AOC)
<b>Ab</b>	Secteur de gestion de l'habitat diffus (habitat ou activité)
<b>Agv</b>	Aire d'accueil ou terrain familial des gens du voyage


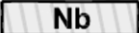
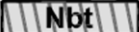

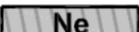



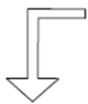
Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination (L 123.3.1)



A titre indicatif: bâtiment d'exploitation agricole (à la date d'approbation du PLU) :


## ZONES NATURELLES

-  Zone naturelle protégée
-  Secteur de gestion de l'habitat diffus
-  Secteur partiellement bâti, à vocation d'hébergements touristiques (domaine du château de Coudrée)
-  Secteur des campings de tourisme
-  Secteur d'installations et d'espace publics (dans un cadre rural ou naturel dominant)
-  Secteur de protection des milieux humides



## SECTEURS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE R123.11.b DU CODE DE L'URBANISME

### Secteurs exposés à des aléas naturels :

- |   |         |                       |
|---|---------|-----------------------|
|  | Forts   | T : crue torrentielle |
|  | Moyens  | R : ruissellement     |
|  | Faibles | G : glissement        |
|   |         | H : zone humide       |

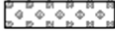




### Autres


-  Installation de stockage de déchets inertes (ISDI)

## **AUTRE**

### Éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique (L 123.1.5.7) :





-  - Paysage végétal : vergers, haies, bosquets.
-  - Immeuble ou ensemble bâti traditionnel / plage agricole d'intérêt paysager.
-  Espaces Boisé Classé (L 130.)
-  Secteur dans lequel un % doit être affecté à des catégories de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale (L 123.1.5.16).
-  Secteur interdisant, pendant 5 ans au plus, les constructions et installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement (L 123.2.a)

-  Principe d'accès ou de liaison fonctionnelle à positionner

### EMPLACEMENTS RESERVES



-  Emplacements réservés pour la réalisation de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (L 123.1.5.8 / L 123.2) ou d'un programme de logements défini par la commune (L 123.2.b)
-  Numéro de l'emplacement réservé

- ● ● ● ● Sentier et itinéraire piéton à conserver (L 123.1.5.6)

- **Monsieur SARTORI** souligne la forte conscience des élus, face à la complexité et la difficile situation de l'urbanisation de SCIEZ : conscience et préoccupation qui se sont traduites dans le PADD.

Il justifie le projet de nouvelle zone d'extension de l'urbanisation (2AUxc) délimitée au sud du Supermarché Leclerc : la vocation affichée de cette zone (qui restera inconstructible au PLU), vise, à terme, à participer au confortement du Chef-lieu, dans la mixité de ses fonctions (activités tertiaires, services publics ou privés), et à l'amélioration du fonctionnement circulaire de cette entrée ouest du Chef-lieu de Sciez.

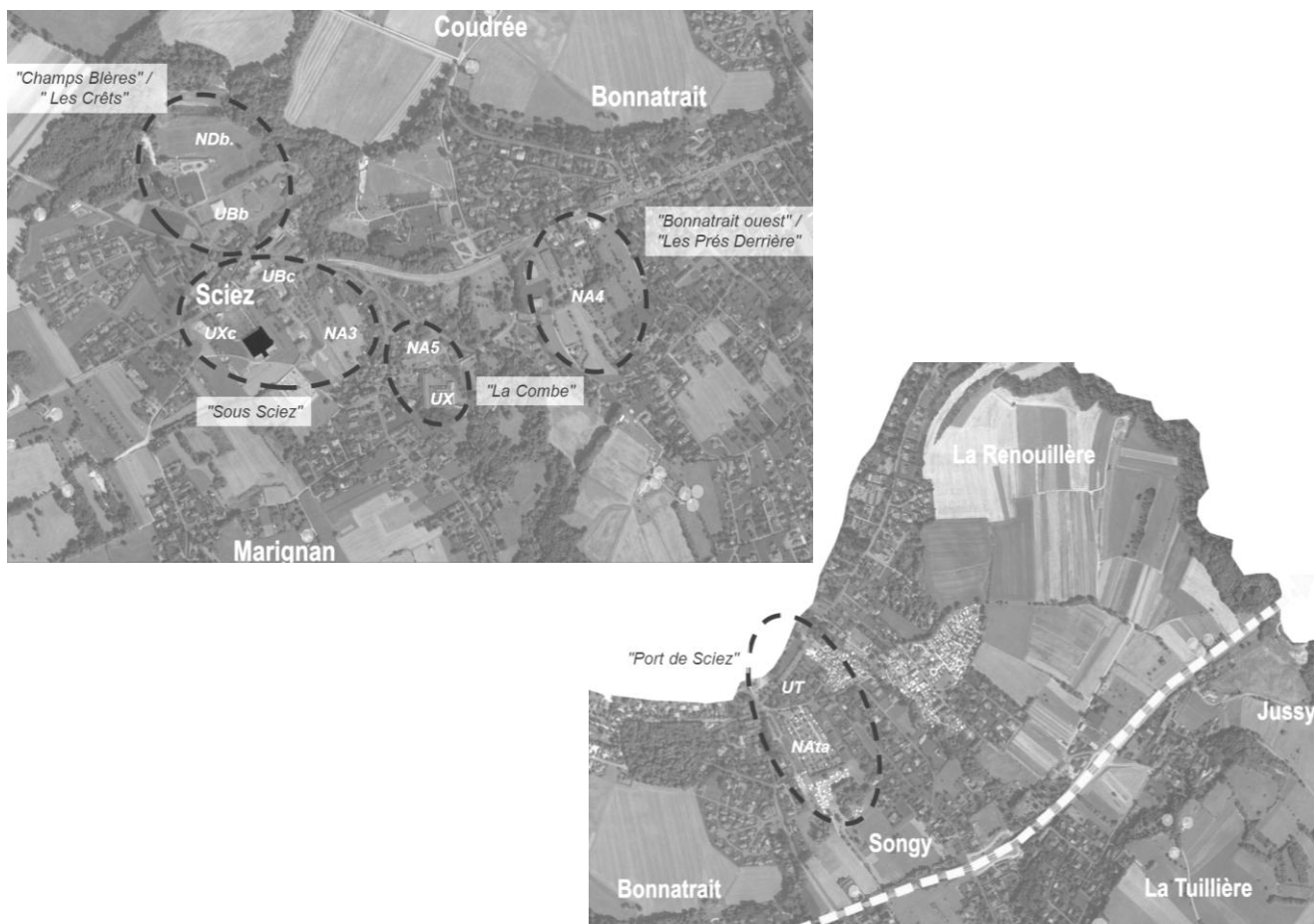
- **Madame CHARPIE-PRUVOST** s'enquière du statut de cette future zone : sera-t-elle communale ou intercommunale ?

↳ **Monsieur le Maire** répond qu'un statut intercommunal est envisageable, et que la CCBC pourrait être saisie de cette question.

- Concernant l'accueil des gens du voyage, **monsieur le Maire** précise, que le terrain existant (de fait) au bord de la RD 25 / route d'Excenevex, devrait disparaître dans le courant de l'année.

## IV – Etudes sectorielles et OAP

Monsieur SARTORI présente une carte de localisation des différentes études sectorielles engagées (et leur classement actuel au POS), dont certaines se traduiront au PLU par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



## ■ Secteur de "CHAMPS BLERES / LES CRÊTS" :

Il s'agit du vaste site existant, à vocation (présente et future) d'espaces et d'équipements publics, qu'il s'agit de requalifier, en concevant un "agencement" de ces différents espace, en en réinvestissant une partie de la clairière située au nord, pour l'aménagement de terrain de sports (déplacement du terrain de football avec tribune d'honneur, tennis, ...), voire d'un gymnase.

Il s'agit également (plus au sud) de réorganiser et de valoriser le site d'accueil de la foire de Sciez, par des aménagements de plateformes plus adaptés et paysagés (champ de foire et stationnements), et mieux partagés avec les modes "doux" (piétons, cyclistes).

Le dévoiement projeté de la RD 1005 devraient favoriser un "apaisement" de la traverse bordant le site d'équipements entre la nouvelle jonction créée avec la RD 25 (route d'Excenevex) et le carrefour existant RD 25 / RD 1005. C'est l'ensemble des accès environnant ce secteur qui devrait être révisé, de même que la destination de certains secteurs : ainsi le site de l'actuel terrain de football (terrains communaux bordant la RD 25) est destiné à l'accueil d'une opération d'habitat collectif avec mixité sociale et un équipement associatif peut-être en RDC. Permettre l'accueil d'habitants en ce lieu apparaît opportun car, proche des services et des équipements, dans un environnement vert et agréable puisque la circulation automobile sera déviée. Les premières esquisses (à affiner) proposent des gabarits de 13 m. de haut maximum (R+2+C), offrant une capacité de l'ordre de 7 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., soit une centaine de logements possibles.

La réorganisation urbaine et fonctionnelle de l'ensemble du secteur est également envisagée en lien avec le redéploiement de la Mairie (bâtiment à haute valeur historique et symbolique, mais dont les parties arrière sont à requalifier), et en lien également avec le chef-lieu historique, nécessitant une réflexion sur le réaménagement de la traverse par la RD 1005 (carrefour aux abords de la Mairie).

Une concertation avec les services compétents du Conseil Général devra être engagée sur la question du nouveau fonctionnement circulatoire, de ce secteur en particulier, de l'ensemble de la traverse urbaine de la RD 1005, et du territoire communal en général.

## ■ Secteur de "SOUS SCIEZ" :

Situé au sud du secteur précédent et de la RD 1005, ce secteur actuellement classé en zone NA3 du POS, fait l'objet d'un projet d'aménagement que la commune souhaiterait voir mis en œuvre, avant l'approbation du PLU.

Les grands principes d'aménagement sont les suivants :

- ↳ Confortation du Chef-lieu historique, par la poursuite d'un développement structuré de l'habitat en partie nord (urbanisation en cours, face au cimetière), qui en préserve la lisibilité, avec notamment un principe de "ceinture verte" et de liaisons doux.
- ↳ Renforcement, à terme, du lien physique et fonctionnel entre le pôle historique et le pôle d'équipements (Mairie, secteur des Crêts), par l'organisation de dessertes et des liaisons "tous modes", ainsi qu'une requalification de la traverse-RD 1005.
- ↳ Développement d'une mixité sociale et générationnelle intégrant une structure d'hébergement pour personnes âgées et une proportion significative de logements socialement aidés (25% à 35 %).

Les premières esquisses (à affiner) proposent différents gabarits de constructions : 10 m. ou 13 m. de haut maximum (R+1+attique / R+2+attique), offrant une capacité de l'ordre de 9 300 à 9 500 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., soit entre 130 et 140 logements possibles.

## ■ Secteur de la "COMBE":

Situé à l'est du chef-lieu historique, ce secteur actuellement classé en zone NA5 du POS bordant la zone d'activités UX (site de l'ancienne usine CIFRAN), a fait l'objet en 2003, d'une étude du CAUE de Haute-Savoie.

Les enjeux d'aménagement sont les suivants :

- ↳ Extension / épaississement du Chef-lieu en partie Est.
- ↳ Adaptation à une topographie marquée et à une configuration parcellaire complexe.
- ↳ Prise en compte des sensibilités visuelles (perception depuis la RD 1005).
- ↳ Articulation et compatibilité avec le voisinage d'un site d'activités en mutation.

Les principes d'aménagement proposés par le CAUE étaient les suivants :

- ↳ Extension en continuité du tissu résidentiel, suivant des densités et des typologies comparables (2 secteurs identifiés : l'un à l'aval, l'autre à l'amont de l'usine et en greffe avec le Chef-lieu historique).
- ↳ Préservation / mise en valeur d'un espace non bâti à vocation d'agrément (jardins partagés ? parc public ? ...).
- ↳ Dessertes à organiser à partir des voies existantes
- ↳ Liaisons piétonnes à formaliser.

La question reste à trancher, d'une ouverture à l'urbanisation de ce secteur à court ou moyen terme (secteur 1AU), et d'une traduction éventuelle de ces principes d'aménagement, en OAP.

### ■ Secteur des "PRES DERRIERE":

Situé en partie ouest de Bonnaitrait, et offrant un petit linéaire sur la RD 1005, ce secteur actuellement classé en zone NA4 du POS, fait l'objet d'un projet d'aménagement déjà bien avancé (pour sa partie Est), que la commune souhaiterait voir mis en œuvre, avant l'approbation du PLU.

Les enjeux d'aménagement identifiés sont les suivants :

En termes d'urbanisme :

- ↳ Prendre en compte les contraintes du sol et du sous-sol.
- ↳ Contribuer à la structuration urbaine de la traverse de Bonnaitrait.
- ↳ Promouvoir une mixité des fonctions et une diversification de l'offre en logements.
- ↳ Développer et valoriser une armature verte au sein de l'urbanisation.
- ↳ Gérer les abords du hameau ancien d'Excuvilly (en limite sud).
- ↳ Promouvoir une approche environnementale de l'urbanisme et une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale).

En termes de fonctionnement :

- ↳ Assurer une desserte automobile cohérente (notamment depuis la RD 1005).
- ↳ Assurer une liaison piétonne avec l'école (côté Est).

Les principes d'aménagement proposés sont les suivants :

En termes pré-opérationnel :

- ↳ Dégager un foncier opérationnel plausible.
- ↳ Organiser un phasage des opérations (3 secteurs identifiés).
- ↳ Créer un parc linéaire vert et piéton.

En termes d'urbanisme :

- ↳ Structurer un espace public de qualité en bordure de la RD 1005.
- ↳ Développer commerces et services en façade sur la RD 1005.
- ↳ Développer des formes d'habitat diversifiées (collectif / semi-collectif / individuel groupe), avec une densité dégressive : R+3+C en bordure de la RD / C+2+C / R+1+C.

- ↳ Développer une mixité typologique et sociale de l'habitat [projet à l'étude sur secteur 1 : 128 logements, en majorité collectifs (117), dont 30 à 35 % de logements sociaux].
- ↳ Concevoir des constructions performantes du point de vue des économies d'énergies.
- ↳ Concevoir une politique adaptée du stationnement.

## ■ Secteur du PORT :

Situé du côté est de la rue du Port et au sud du carrefour ce secteur actuellement classé en zone NAAta du POS, accueillait principalement un camping (aujourd'hui fermé), dont la commune projette d'acquérir les terrains.

Parmi les enjeux et principes d'aménagement proposés, figurent :

- ↳ L'ouverture de nouvelles perspectives visuelles sur le port et le lac, en réaménageant le carrefour et en "dégageant" ses abords (côté Est).
- ↳ Le réaménagement de l'espace public du carrefour au profit d'un lien piéton fort entre le port et le site.
- ↳ En partit nord du site : l'aménagement et la valorisation d'un espace public de type "foirail" (préservant le dégagement visuel sur le lac).
- ↳ L'organisation de "poches" de stationnement végétalisés, sur surfaces perméables.
- ↳ En bordure Est, l'extension du site du chantier naval.
- ↳ En partie arrière et en bordure ouest (avec la bâti résidentiel existant le long de la rue du Port) : développement d'activités tertiaires et d'hébergements touristiques.
- ↳ En partie amont ("Sous Creux") : gestion adaptée d'une aire privée d'accueil des gens du voyage (déjà existante) dans un cadre végétalisé à préserver, et protection (par classement Ap), d'une vaste plage agraire offrant une perspective visuelle (plus lointaine) sur le lac depuis la RD 1005.

## V – Enveloppe urbaine et capacités du futur PLU

---

Mademoiselle BOULLET présente les résultats d'une réflexion amorcée, sur les enveloppes urbaines et la consommation d'espace sur la commune de SCIEZ ; étude qui est apparue nécessaire, au regard :

- Des dispositions de la loi ENE, qui impose notamment au PLU, de présenter "*une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*".
- Du Projet de SCoT du Chablais, avec lequel le PLU de SCIEZ doit être compatible : le Document d'Orientations Générales du projet de SCoT demande, notamment, d'"*optimiser l'urbanisation dans l'enveloppe urbanisée et dans les zones desservies par les transports en commun*", et d'identifier spatialement, dans les PLU, "*les enveloppes urbanisées, qui peuvent intégrer les espaces interstitiels (s'il y a lieu) et suivant une approche multicritères*".  
Le principe général étant (en priorité), de "*conforter les enveloppes urbanisées existantes dans leur vocation urbaine, et optimiser les surfaces encore disponibles en interstice, dans un souci d'économie d'espace*".
- De la loi Littoral (déclinée dans le projet de SCoT du Chablais), et de ses principes généraux, c'est-à-dire :
  - ↳ Globalement : l'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des agglomérations et villages existants.
  - ↳ Dans l'espace proche du rivage lacustre (dont la limite a été précisée par le projet de SCoT) : l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être soumise à l'accord du Préfet, après avis de la Commission Départementale des Sites et des Paysages (CDSP).

- ↳ Doivent être préservés : les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Mademoiselle BOULLET remercie Madame LONGUET pour sa contribution à l'analyse des espaces consommés, grâce à l'étude des permis de construire qui a permis de connaître la surface consommée depuis une douzaine d'années.

Ainsi, 49,7 ha ont été consommés entre 1999 et 2010, soit 4,1 ha en moyenne / an, ...

- ↳ 41,9 ha pour 549 logements commencés, soit 46 logements en moyenne / an et 763 m<sup>2</sup> en moyenne / logement.
- ↳ 7,79 ha pour les activités :

## ■ En l'état de son avancement, l'étude a procédé comme suit :

- ↳ Délimitation des enveloppes urbaines de SCIEZ, en appuyant cette délimitation sur des éléments physiques et/ou visuels, naturels ou artificiels.  
Cette délimitation s'est faite "au plus près" du parcellaire artificialisé existant, bâti mais aussi non bâti, en intégrant ponctuellement, des espaces non artificialisés, constituant une "dent creuse" (encoche) de faible superficie, et cernée d'espaces artificialisés sur deux ou trois côtés.
- ↳ Sont exclus de la délimitation, des espaces bâtis et/ou artificialisée situés en discontinuité manifeste des enveloppes urbaines : environ 120 constructions diffuses ont été ainsi identifiées.

*A noter : la limite des enveloppes urbaines ne correspondent pas aux limites constructibles du POS en vigueur.*

- ↳ Identification des espaces interstitiels significatifs et "potentiellement optimisables", au sein des enveloppes urbaines.
  - Ces espaces optimisables sont au nombre de 17, totalisant 21,8 ha (chacun d'une surface d'au moins 5 000 m<sup>2</sup>), dont 3 situés dans l'espace proche du rivage (parmi lesquels le site de l'actuel terrain de sport, bordant le RD 25.
  - A noter que les espaces interstitiels les plus significatifs (secteurs NA, NA4 et NA5 du POS), sont situés à l'extérieur de l'espace proche du rivage, et offrent des potentialités intéressantes de confortement des deux pôles majeurs de la commune, que sont Bonnatrait et le Chef-lieu.
- ↳ Estimation des capacités d'accueil au sein des "dents creuses" (parcelles isolées) :  
Ces capacités sont évaluées au grand maximum à 240 logements (habitat individuel prédominant), correspondant à une surface estimée à +/- 2,4 ha.
- ↳ Estimation des surfaces offertes théoriquement par le projet de PLU (en son état actuel d'avancement) : 33,4 ha.
  - Au sein de l'enveloppe urbaine : (interstices + dents creuses) : 24,2 ha (75,4 %).
  - En extension existante au POS : 5,8 ha (7 secteurs), dont 1,8 ha non programmés (2AUt).
  - En extension nouvelle : 3,4 ha (équipements/activités), dont 1,8 ha non programmés (2AUxc).
- ↳ Capacités théoriques pour l'habitat : 27,2 ha.

■ **En 2<sup>ème</sup> phase de l'étude, seront estimés** (sur la base des surfaces potentiellement utilisables identifiées) :

↳ Le nombre de logements admissibles, en considérant :

- Que le nombre prévisionnel de logements supplémentaires avancé par le SCoT (à la date de son approbation, soit vraisemblablement, fin 2011/tout début 2012) s'élève à :
  - + 990 logements à l'échéance 2020.
  - + 1 980 logements à l'échéance 2030.
- Une nécessaire ventilation de différents types d'habitat, suivant les orientations du projet de SCoT (pour un "pôle secondaire tel que Sciez") :
  - IP = individuel avec procédure => 10 à 12 logements / ha,
  - ID = individuel dense, intermédiaire => 25 logements / ha,
  - CO = petit collectif => 66 logements et + / ha.
- Une consommation différenciée de l'espace, selon le type d'habitat, et suivant les répartitions proposées par le projet de SCoT :
  - IP = individuel avec procédure => 20 %
  - Intermédiaire (ind. groupé ou petit coll.) => 30 %
  - Collectif dense ou petit collectif => 50 %.

↳ Les besoins résultants en surfaces, à comparer avec les surfaces offertes théoriquement par le projet de PLU.

↳ La population future prévisible, en tenant compte des mutations démographiques en cours.

En tout état de cause, il est à souligner, que :

- 5,3 ha en extension de l'enveloppe urbaine sont déjà inscrits en zone constructibles du POS de 1994 (U / NA), dans les secteurs de Songy, Jussy, Chavannex et Marignan (soit au total, environ 3 ha pour l'habitat), et au sud du Port (2,8 ha pour les équipements en zone NA4a du POS).
- 3,4 ha constituent des extensions nouvelles par rapport au POS, à vocation d'équipements et d'espace publics (zone UE vers "Champs Blères" : +1,6 / zone 2AUXc : +1,8 ha).

COMMENTAIRES ET DEBATS

■ **Monsieur SARTORI** se montre demandeur d'un débat avec le SIAC et la DDT sur ces notions d'enveloppe urbaine et de consommation d'espaces.

- ↳ A cet égard, **Madame CHARPIE-PRUVOST (SIAC)** s'interroge quant au statut de certains espace "vides" de vaste superficie, telle que la zone NA4 de Bonnatrait : peut-on réellement la considérer comme un espace interstitiel ou plutôt comme une extension de l'urbanisation ? (bien qu'inclus dans l'enveloppe urbaine, et cernée de toutes parts, par des espaces bâtis ou artificialisés). Certains critères, comme le critère paysager, ou le critère de localisation, sont à prendre en compte. L'ensemble des éléments chiffrés sur les espaces urbanisables du futur PLU apparaît nécessaire pour apprécier la réalité et l'ampleur des extensions projetées de l'urbanisation.
- ↳ **Madame FAVRE-LORRAINE (DDT)** considère également la surface importante de la zone NA4 de Bonnatrait : l'opération de construction envisagée ayant pour effet une confortation significative de Bonnatrait, et une mutation du paysage, doit être considérée comme une extension de l'urbanisation ; il est fait référence à une jurisprudence, qui a retenu le critère d'une "opération d'aménagement qui modifie de façon importante les caractéristiques d'un quartier" ; ce qui peut être considéré comme étant le cas pour l'opération projetée sur le secteur de Bonnatrait.

- **Monsieur le Maire** souligne que les choses bougent vite en ce moment, sur la commune, et que plusieurs projets d'urbanisation et de densification sont en gestation, dans les secteurs NA3 et NA4 en particulier, qui devraient fortement contribuer, et de manière urgente, à rattraper le retard constaté en matière de logements sociaux (par rapport au minimum de 20 % imposé par la loi SRU).

Il rappelle en outre, que la précédente révision du POS (1993) avait déjà réduit les surfaces constructibles.

- **Les urbaniste** précisent que les dispositions du projet de PLU accompagnent cette tendance (tout en essayant de la maîtriser sur les plans qualitatif et quantitatif), et s'inscrivent bien dans l'esprit des textes, à travers des règles et des Orientations d'Aménagement et de Programmation favorisant à la fois : l'optimisation des espaces disponibles, la diversification des types d'habitat, et la mixité sociale et générationnelle.

- **Madame FAVRE-LORRAINE** informe l'assistance, qu'en vertu de la loi de modernisation de l'agriculture (du 27 juillet 2010), l'avis de la (nouvelle) Commission départementale de la consommation des espaces agricoles est requis, en cas de réduction des surfaces agricoles (et en l'absence de SCoT approuvé au moment de l'arrêt) : sont en jeu dans ce cadre, les surfaces agricoles effectivement exploitées (et non l'évolution des surfaces agricoles classées "A" au document d'urbanisme).

↳ Les urbanistes soulignent les difficultés méthodologiques liées à cette nouvelle obligation : la question se pose, notamment des données utilisables pour évaluer d'abord le statut des espaces concernés (source fiscale ? ...) puis, s'il y a effectivement ou non, réduction de ces surfaces agricoles, et avec la nécessité de distinguer sans doute, les surfaces qui sont effectivement nécessaires à l'exploitation, des surfaces résiduelles simplement "entretenues" par les agriculteurs.

↳ Interpellée sur cette question, **Madame PETIT (Chambre d'Agriculture)** convient que les diagnostics agricoles réalisés par son organisme devront désormais intégrer cette nouvelle dimension, et mieux apprécier la réalité des surfaces effectivement exploitées par l'activité agricole.

Au vu de l'étude complémentaire réalisée sur les risques naturels, **Madame FAVRE-LORRAINE** recommande à la Commune, de contacter la "Cellule Risques" de la DDT, pour faire modifier et actualiser la carte des aléas naturels.

Concernant le projet d'installation de stockage des déchets inertes, **Madame FAVRE-LORRAINE** constate qu'il se situe dans un secteur naturel dont les espaces boisés sont classés au POS au titre de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme, et qu'il s'agira de déclasser.

↳ **Mademoiselle BOULLET** précise pour sa part, qu'il s'agit là du seul cas significatif de déclassement d'espaces boisés existants (environ 6,4 ha sont concernés). Est proposé également, le déclassement d'un espace boisé aujourd'hui inexistant, dans la zone d'équipements de "Champs Blères" / "Les Crêts"

En tout état de cause, les nouveaux espaces boisés proposés au classement devraient compenser les déclassements proposés. De façon globale, le classement des grands ensembles boisés demeure, avec quelques adaptations à la marge, destinés à mieux prendre en compte la réalité boisée d'aujourd'hui, et à préserver les possibilités d'aménagement du réseau de circulations, et surtout des routes départementales (suivant en cela les recommandations du Conseil Général).

- **Monsieur le Maire** rappelle que le bureau AGRESTIS a réalisé en septembre 2009, une expertise écologique sur le secteur des Billioges, intégrant le site en question ; cette étude a conclu à intérêt non stratégique majeur, avec des enjeux moyens liés à la présence d'espaces agricoles "ordinaires" et de boisements de Chênaie-Charmaie, qui ne constituent qu'un modeste prolongement de la forêt de Planbois, du côté Est de la route de Perrignier (RD 25).
- **Les urbanistes** précisent pour leur part, que la question des déchets inertes constitue un enjeu reconnu à l'échelle du Chablais, étant donné le manque de sites d'accueil face à l'importance de l'activité du BTP et des besoins en résultant. L'accueil d'une telle installation de stockage (soumise à autorisation préfectorale), qui est déconseillée sur les espaces agricoles, et qui doit être éloignée des zones d'habitat (du fait des nuisances possibles), ne peut donc être envisagé le plus souvent que dans des espaces naturels. A cet égard, le projet de SCoT du Chablais préconise que les PLU "prennent les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation de plateformes de matériaux inertes sur leur commune, à l'exception des espaces naturels majeurs et espaces agricoles stratégiques identifiés au SCoT. La réalisation de ces plateformes de matériaux inertes devra s'accompagner d'une réflexion sur l'insertion dans le paysage, le fonctionnement des milieux, notamment le fonctionnement hydrologique et la remise en état du site après exploitation".
- **Monsieur BOUCHET (C.C.I)** se félicite des dispositions projetées en faveur de l'économie, ainsi que de l'amélioration des conditions de stationnement, notamment aux abords du port de SCIEZ.
 

Concernant la future zone 2AUxc, il recommande de veiller à un cadre paysager valorisant, ainsi qu'à une certaine partition des activités, et de ne pas mélanger activités industrielles ou artisanales avec les activités tertiaires.

Concernant les déplacements doux, Monsieur BOUCHET s'enquière d'un éventuel prolongement des voies cyclables, qui est porteur d'un enjeu fort, par sa contribution à l'attractivité touristique du secteur.

  - ↳ **Monsieur le Maire** répond sur ce point, qu'un projet de piste cyclable est déjà inscrit au POS et sera maintenu dans le projet de PLU (avec bouclage envisagé), mais que pour des raisons financières, ce projet, malheureusement, n'apparaît plus comme prioritaire pour le Conseil Général.
  - ↳ **Monsieur SARTORI** souligne l'intérêt de cette question du développement des mobilités "douces" (ou mobilités "actives").
  - ↳ **Madame PETIT (Chambre d'Agriculture)** prend acte du report envisagé au plan de zonage (à titre indicatif) des exploitations agricoles, mais qui demandera une vérification à des fins d'actualisation éventuelle.
 

Concernant le projet d'extension du site d'équipements publics vers "Champs Blères" / le Crêt", elle réserve son avis jusqu'à la vérification de la surface et de la qualité des espaces agricoles potentiellement concernés.

    - ↳ **Monsieur le Maire** précise qu'il s'agit en l'occurrence, de micro-parcelles encore fauchées, mais également déjà utilisées pour le sport.
- Au terme des débats, **Monsieur le Maire** remercie l'assistance et lève la séance.

