



République Française
Département de la Haute-Savoie

COMMUNE DE SCIEZ-SUR-LEMAN

ELABORATION du PLU

***De notre projet politique
à sa traduction réglementaire***

Réunion publique du 23 novembre 2016

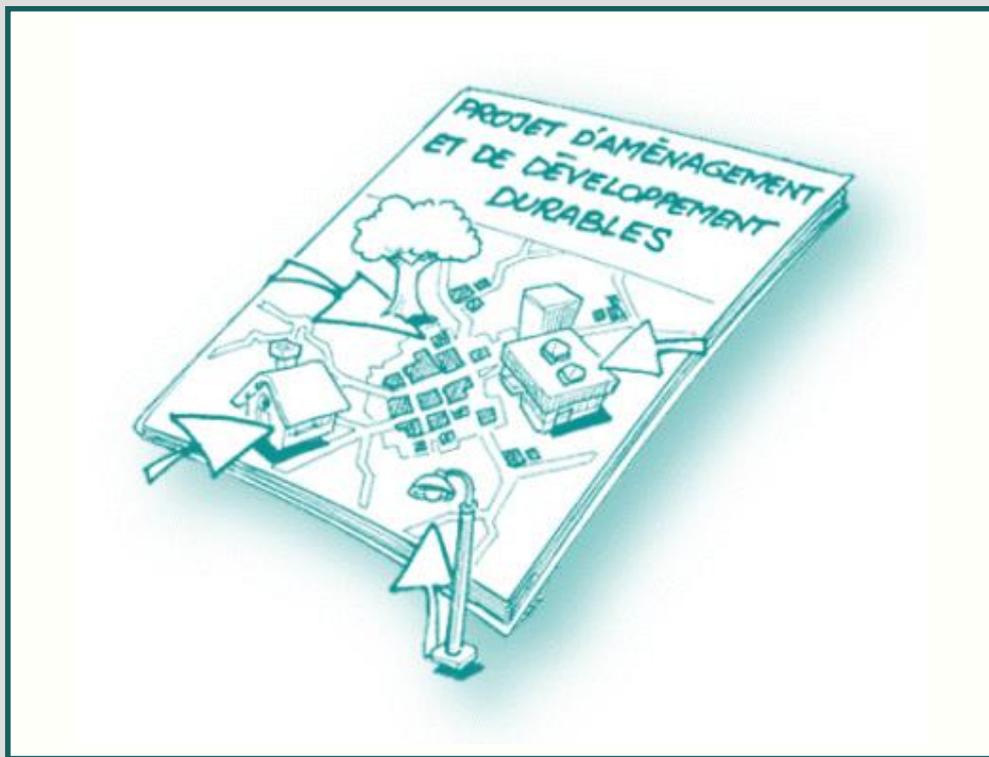
AU SOMMAIRE de cette réunion ...



Introduction de Monsieur le Maire.

- Rappel sur notre projet politique (PADD)*
- Le poids du cadre juridique*
- Les principales dispositions du PLU*
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation*
- Le Bilan du projet*

Echanges et débat avec la salle.



Notre PADD (rappel)

*Débattu en Conseil Municipal (le 15 octobre 2015),
et déjà soumis à concertation ...*

1 ambition générale :

Forger une identité renouvelée de SCIEZ
(au sein du Chablais),
fondée sur ses spécificités
et sur ses potentialités.

3 GRANDS AXES

- I -

**Structurer
et valoriser notre
cadre de vie ...**

- II -

**Soutenir un dévelop-
pement économique
local diversifié ...**

- III -

**Maintenir une vie
et une cohésion
sociales ...**

**Chacun déclinés
En trois
Orientations**

Orientations
générales

Orientation n° 1

Structurer et valoriser
notre cadre de vie ...

- I.1 -
Recentrer et organiser
le développement autour
de nos principaux pôles
de vie et d'animation.

- I.2 -
Refonder le développement
sur nos valeurs identitaires
(naturelles et culturelles).

- I.3 -
Prévenir et limiter les sources
de risques et de nuisances
sur notre santé et sur notre
environnement.

Orientation n° 2

Soutenir un développement
économique local diversifié ...

- II.1 -
Préserver l'avenir
de l'économie agricole,
et la soutenir dans la diversité
de ses activités
et la complémentarité
de ses fonctions.

- II.2 -
Contribuer au maintien
d'un tissu artisanal et
commercial de proximité.

- II.3 -
Promouvoir un
développement touristique
de qualité, fondé sur le lac,
le cadre rural, et la culture.

Orientation n° 3

Maintenir une vie
et une cohésion sociales ...

- III.1 -
Favoriser l'accessibilité à
un logement "pour tous".

- III.2 -
Conforter et poursuivre
le développement des
équipements et des services
à la population.

- III.3 -
Organiser et améliorer
la mobilité
dans tous ses modes.

Orientations induites

➤ Par l'Etat ...

garant des grandes valeurs de développement durable,
et du respect des lois ...

↪ **Notre POS en vigueur :**
Un document obsolète et inefficent,
à mettre en conformité avec les textes :
SRU, Grenelle I&II, LAAF, ALUR, ...

➤ Par un contexte régional de plus en plus influent,

↪ à différentes échelles territoriales,
↪ avec les rapports de dépendance et de coopération
que cela implique.

➤ **Par le "millefeuille" de documents supra-communaux,**

avec lesquels notre PLU doit être compatible :

- ↪ **SCOT du Chablais (en révision),**
- ↪ **PLH du Bas-Chablais.**
- ↪ **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).**

... ou qu'il doit prendre en compte :

- ↪ **Schémas régionaux :**
 - de Cohérence Ecologique (SRCE).
 - d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDT).
- ↪ **Plans et schémas départementaux ...**

↪ **Avec pour conséquences : une marge de manœuvre de plus en plus étroite pour vos élus ! ...**

Entre contraintes juridiques, techniques et budgétaires ...

➤ Pour un développement encore plus durable et soutenable de nos territoires.

Et demain ...

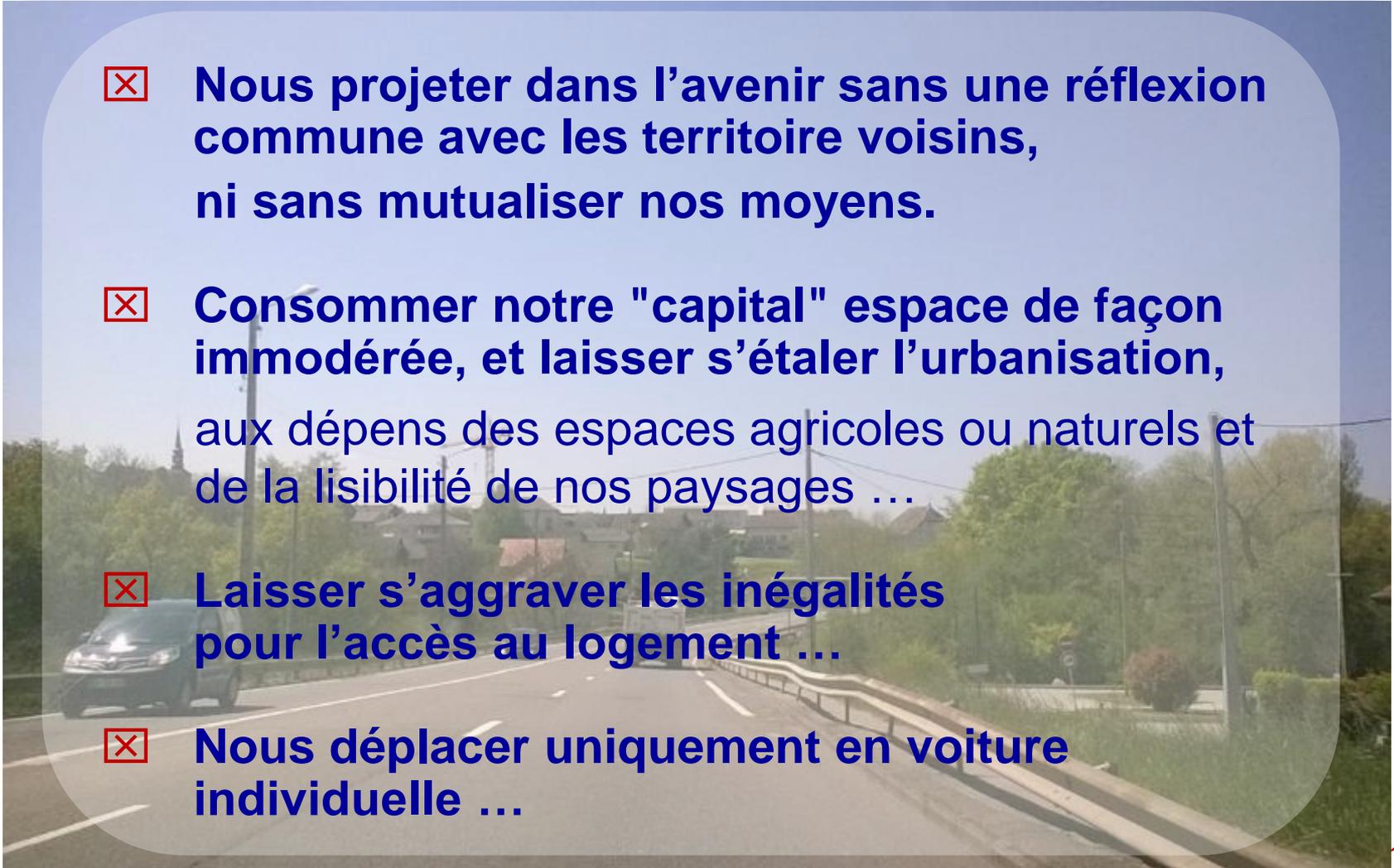


➤ dans le cadre d'un PLU intercommunal :
Le PLUi du Bas-Chablais
(en cours d'élaboration).



➤ Car aujourd'hui déjà, ... et demain plus encore, **NOUS NE POUVONS PLUS ...**

- ❌ **Nous projeter dans l'avenir sans une réflexion commune avec les territoire voisins, ni sans mutualiser nos moyens.**
- ❌ **Consommer notre "capital" espace de façon immodérée, et laisser s'étaler l'urbanisation, aux dépens des espaces agricoles ou naturels et de la lisibilité de nos paysages ...**
- ❌ **Laisser s'aggraver les inégalités pour l'accès au logement ...**
- ❌ **Nous déplacer uniquement en voiture individuelle ...**



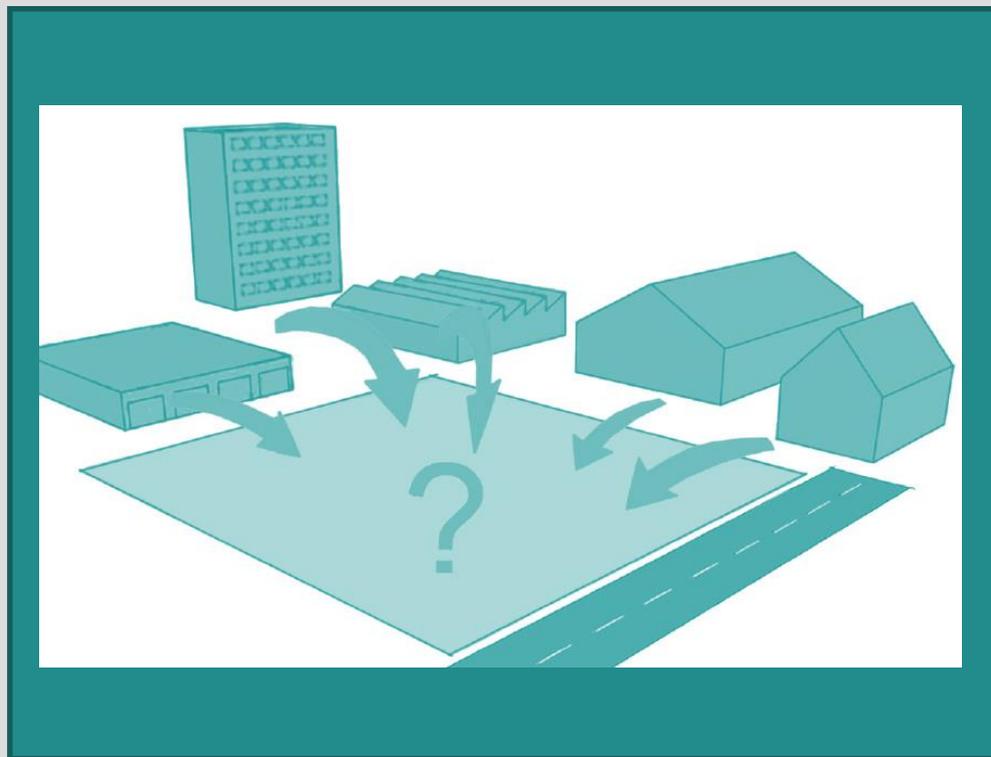


A travers le PLU,
et à notre modeste
échelle territoriale,

les choix pour notre avenir doivent donc,
dans notre intérêt à tous
et dans celles des générations futures, ...

**prendre en compte les grands défis
sociaux, économiques
et environnementaux**

qui sont devant nous !



Les principales dispositions réglementaires ...

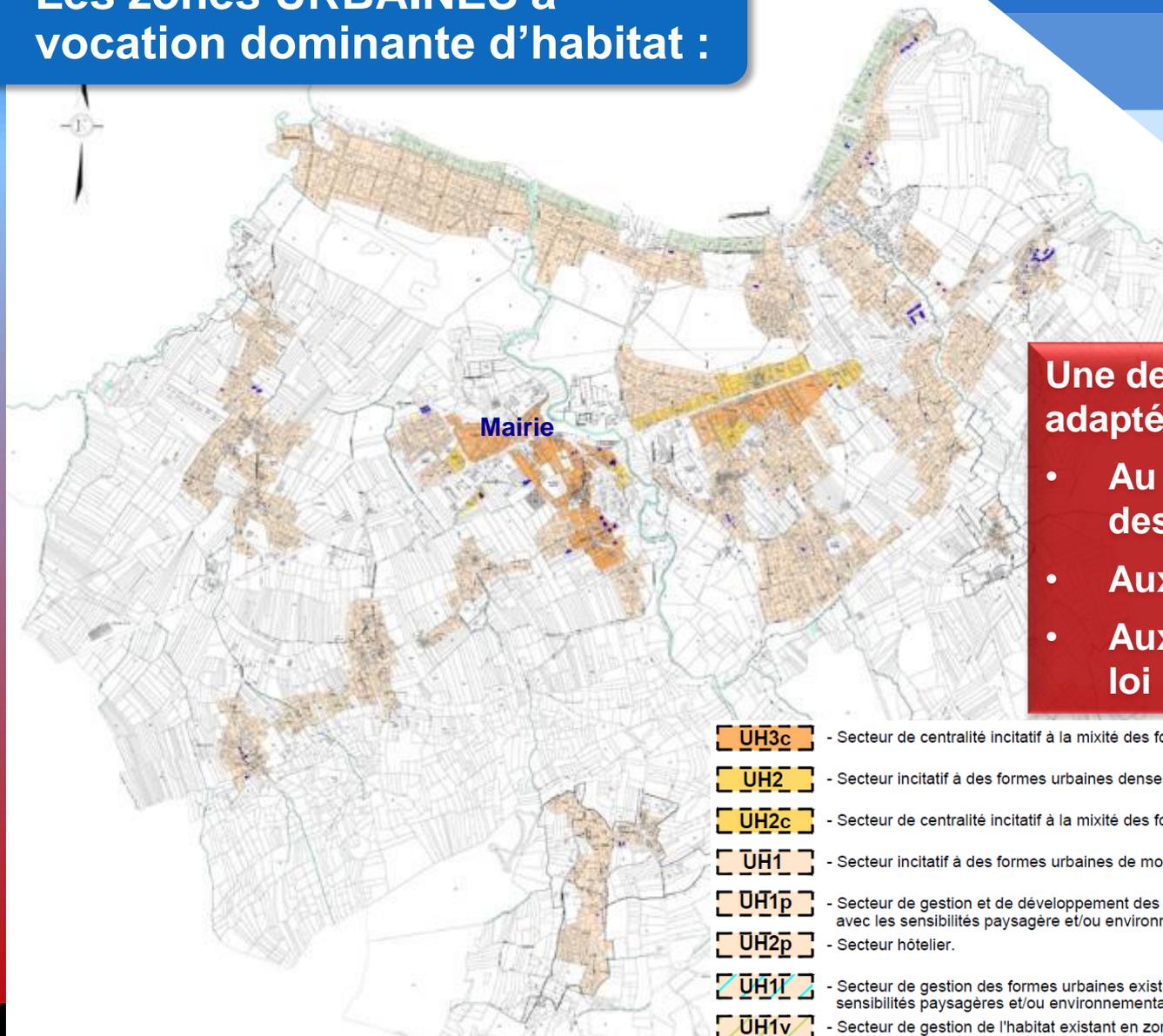
Opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de CONFORMITE (respecter « la lettre »).

➤ Les zones URBAINES à vocation dominante d'habitat :

UH

317 ha

15,5 %



Une densité et des règles adaptées :

- Au caractère dominant des secteurs d'habitat.
- Aux objectifs du PADD.
- Aux dispositions de la loi Littoral.

- UH3c** - Secteur de centralité incitatif à la mixité des fonctions et à des formes urbaines de forte densité.
- UH2** - Secteur incitatif à des formes urbaines denses.
- UH2c** - Secteur de centralité incitatif à la mixité des fonctions et à des formes urbaines denses.
- UH1** - Secteur incitatif à des formes urbaines de moyenne densité.
- UH1p** - Secteur de gestion et de développement des formes urbaines, et d'aménagements en rapport avec les sensibilités paysagère et/ou environnementales des lieux.
- UH2p** - Secteur hôtelier.
- UH1l** - Secteur de gestion des formes urbaines existantes et d'aménagements en rapport avec les sensibilités paysagères et/ou environnementales des lieux en bordure des rives du lac.
- UH1v** - Secteur de gestion de l'habitat existant en zone viticole (périmètres d'AOC).

➤ Les zones URBAINES à vocation d'équipements :



Zone d'équipements publics et collectifs.

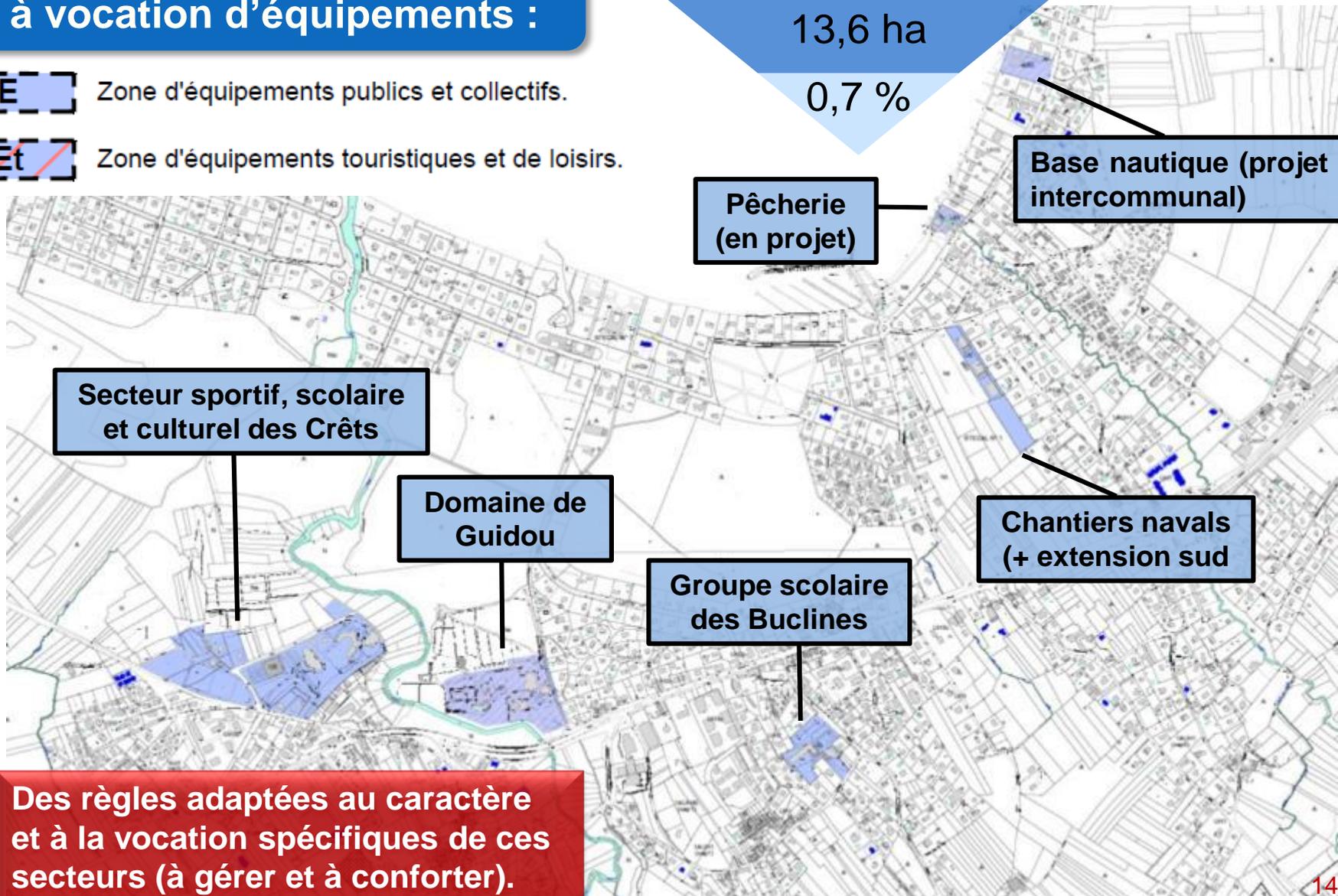


Zone d'équipements touristiques et de loisirs.

UE

13,6 ha

0,7 %



Des règles adaptées au caractère et à la vocation spécifiques de ces secteurs (à gérer et à conforter).

➤ Les zones URBAINES à vocation d'activités :

UX

11,2 ha

0,5 %

Ux Zone d'activités industrielles et artisanales dominantes.

Uxc - Secteur d'activités commerciales.

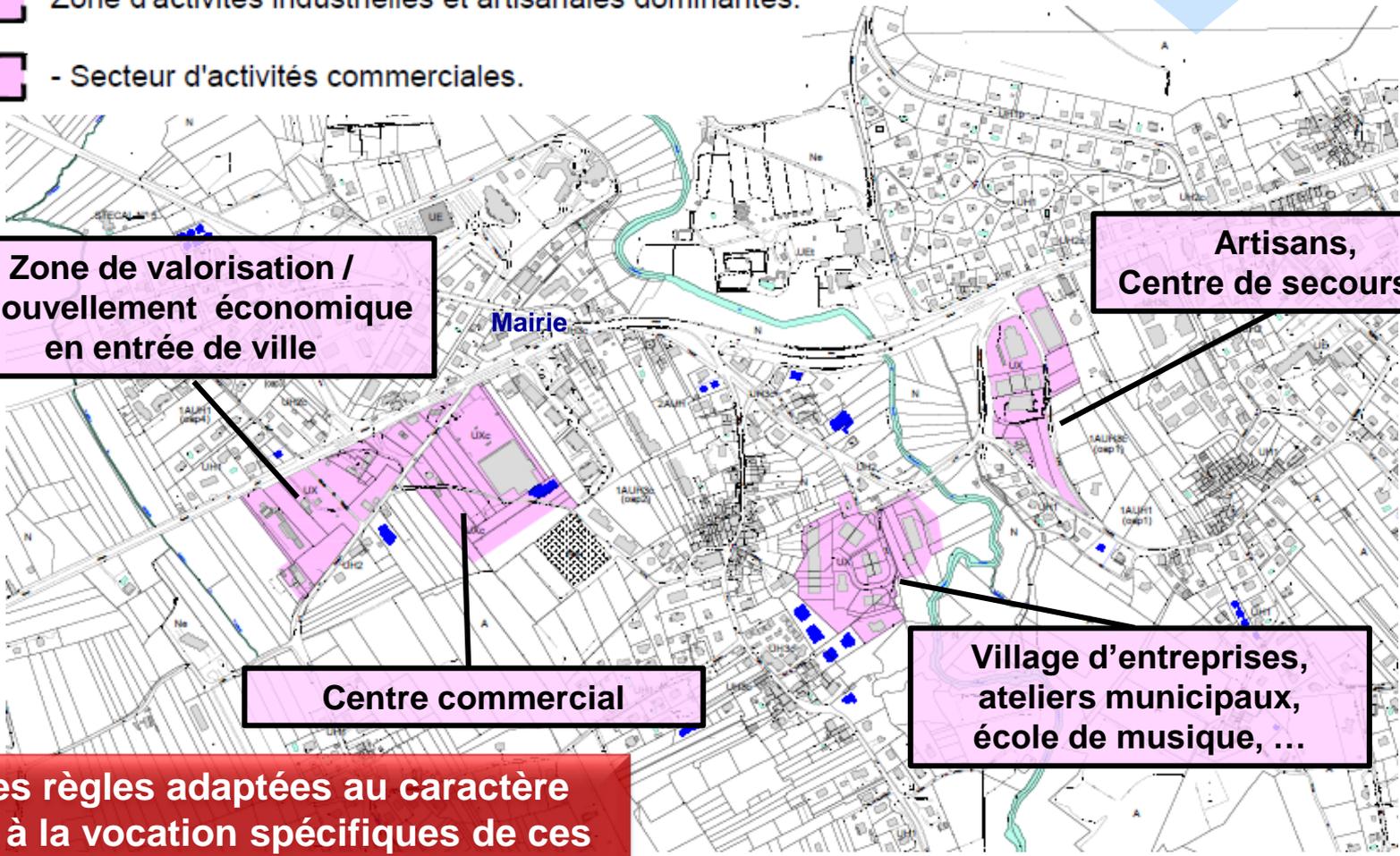
**Zone de valorisation /
renouvellement économique
en entrée de ville**

**Artisans,
Centre de secours ...**

Centre commercial

**Village d'entreprises,
ateliers municipaux,
école de musique, ...**

**Des règles adaptées au caractère
et à la vocation spécifiques de ces
secteurs (à gérer et à conforter).**



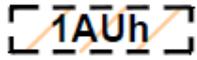
➤ Les zones A URBANISER pour le développement futur ...

1AUH /2AUH

9,9 ha

0,5 %

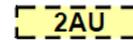
Zones à urbaniser à court ou moyen terme.



Habitat dense.
Urbanisables sous conditions particulières.

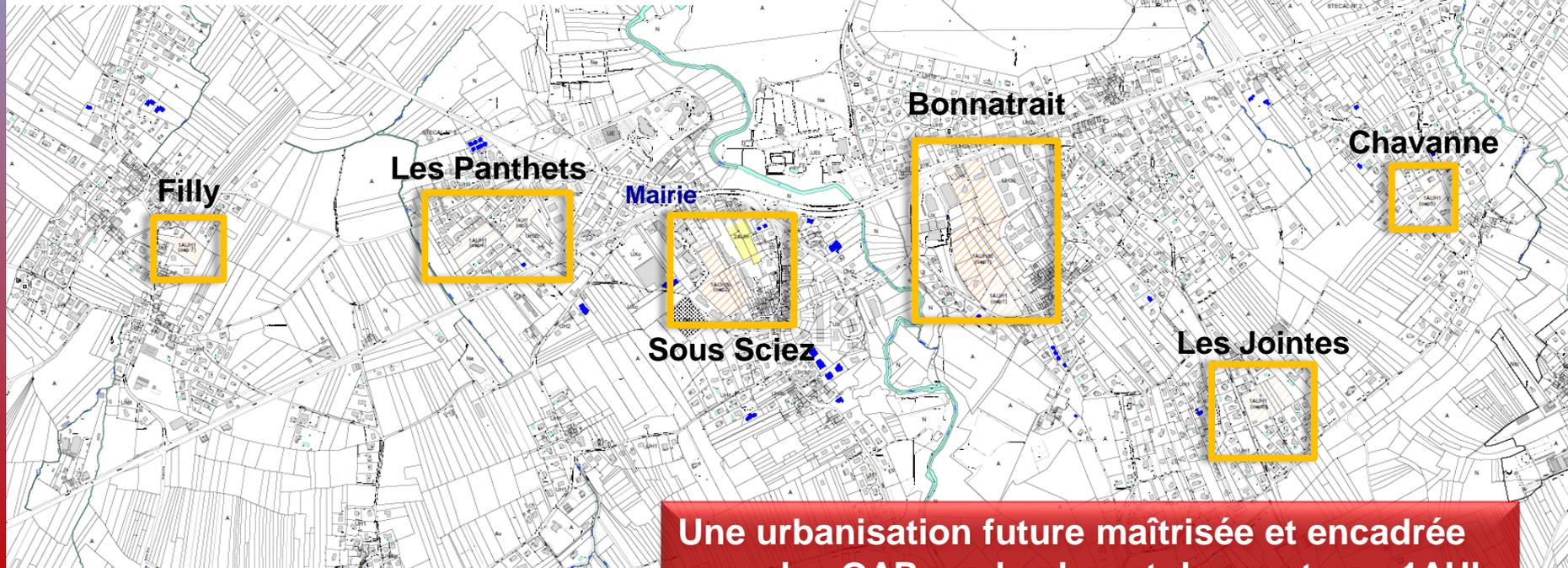


Habitat de moyenne à faible densité.
Urbanisables sous conditions particulières, et dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



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

Habitat dominant.



Une urbanisation future maîtrisée et encadrée avec des OAP sur la plupart des secteurs 1AUh

Les zones AGRICOLES ET VITICOLES.

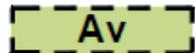
A / Av

836 ha

41 %



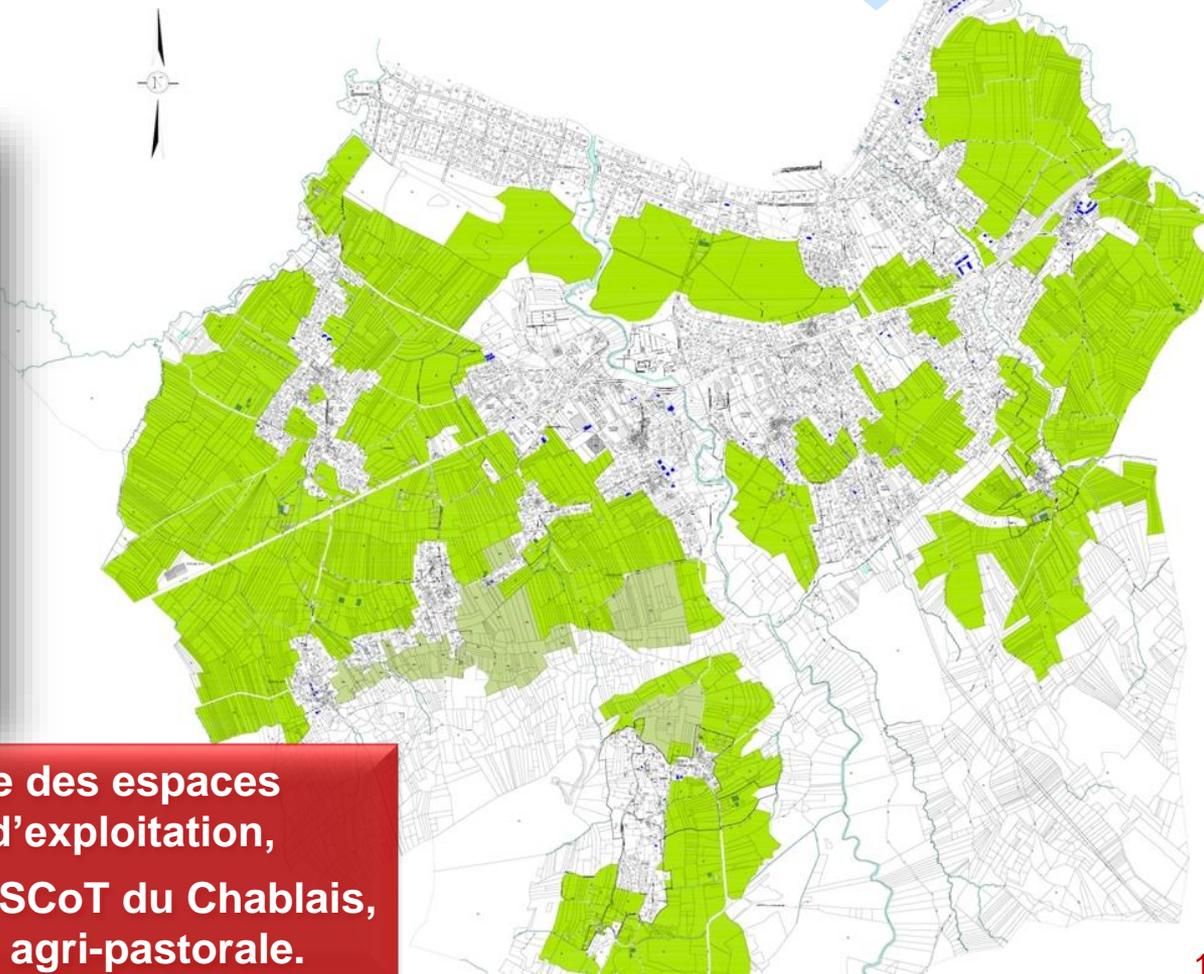
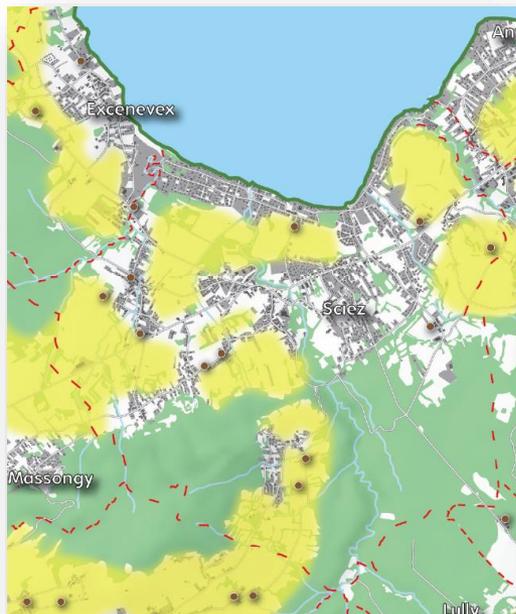
Zone agricole.



Zone viticole (d'après les périmètres d'AOC).

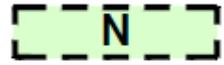


A titre indicatif: bâtiment d'exploitation agricole
(élevage ou stockage de végétaux et matériel)



Une protection renforcée des espaces agricoles et des sièges d'exploitation, en compatibilité avec le SCoT du Chablais, et sa carte de l'armature agri-pastorale.

➤ Les zones NATURELLES protégées.



Zone naturelle protégée.

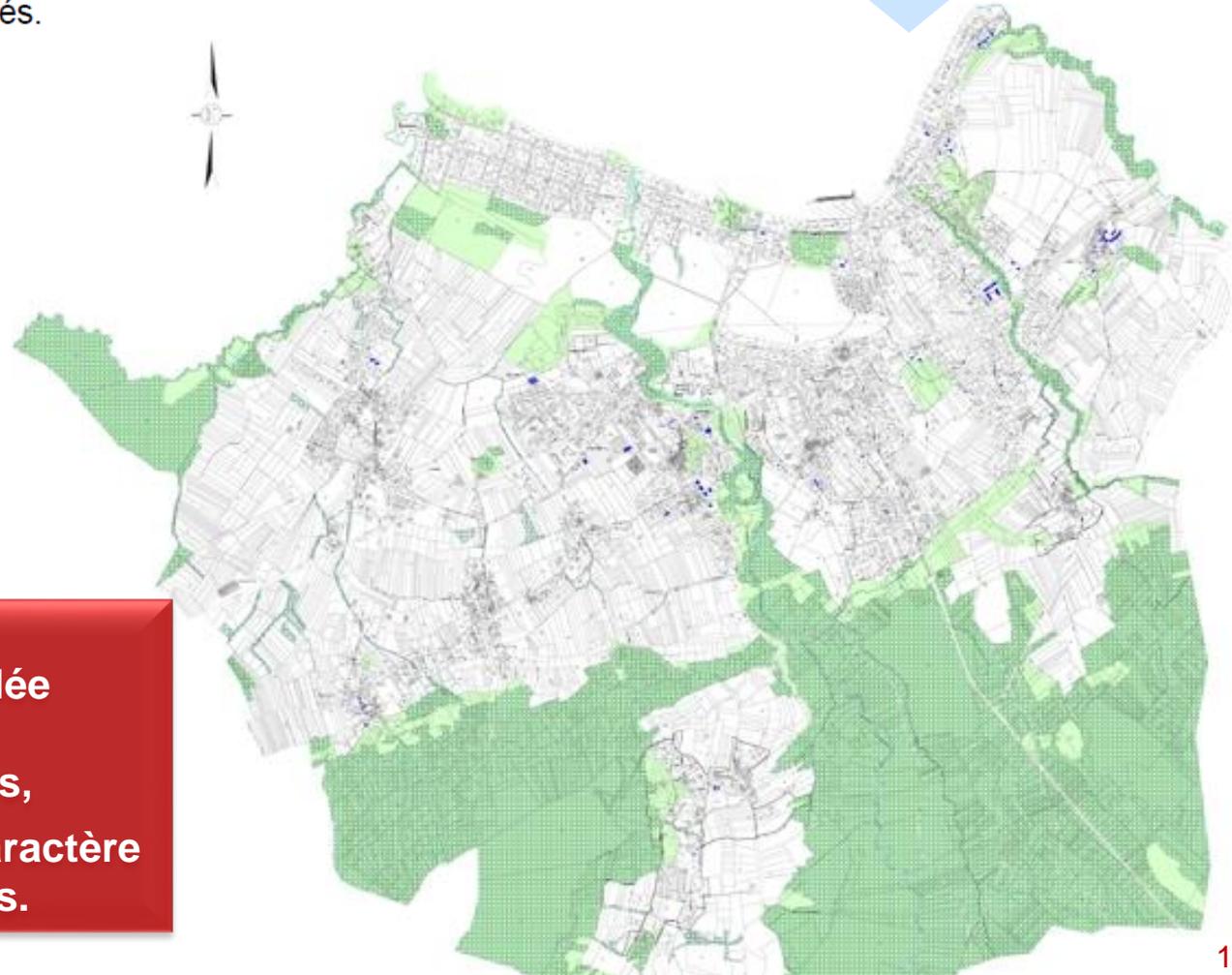


Espaces boisés classés.

N

824 ha

40 %



Une protection renforcée mais modulée des espaces et des milieux naturels, en fonction de leur caractère et de leurs sensibilités.

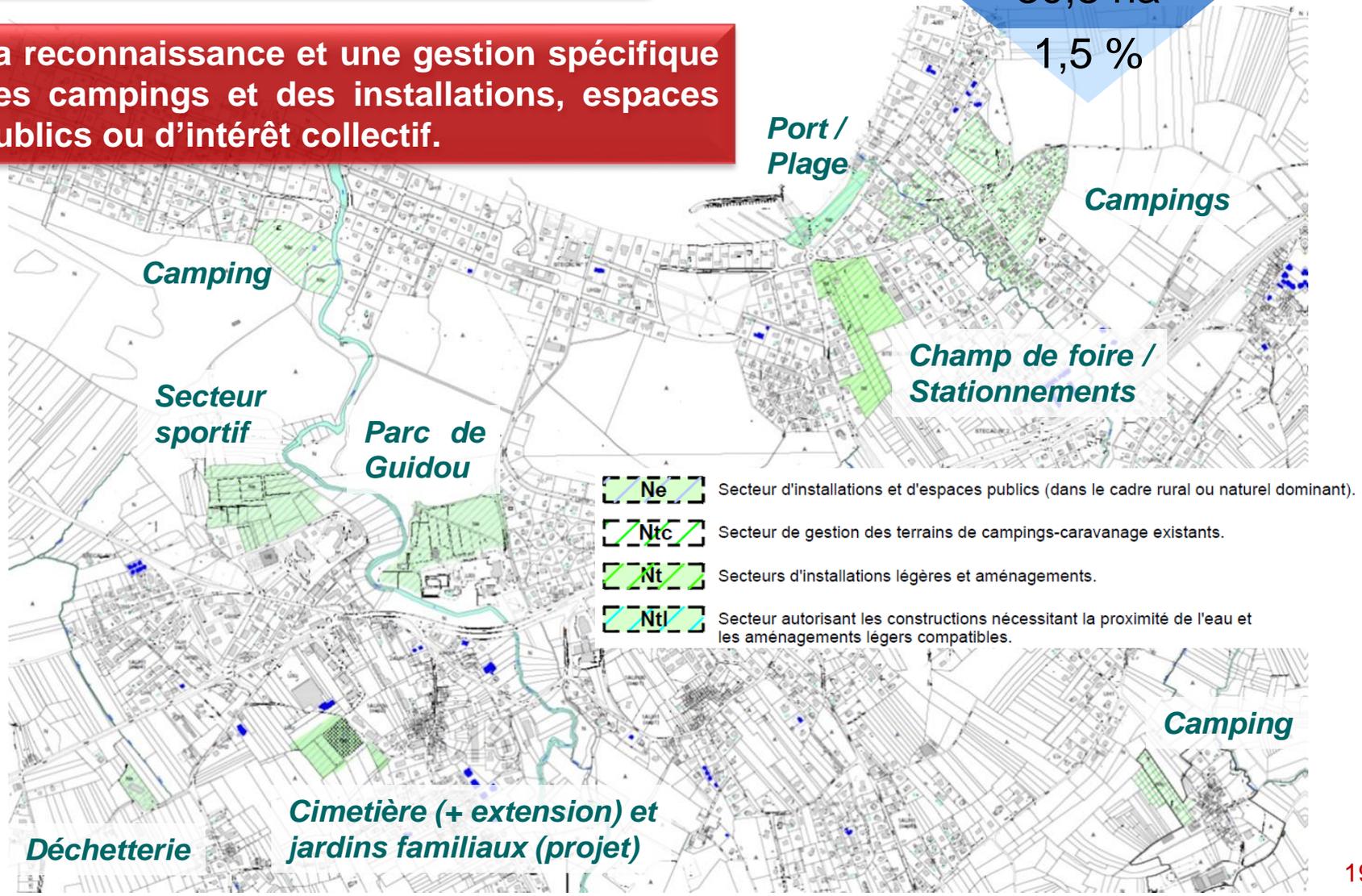
➤ Les SECTEURS PARTICULIERS en zone naturelle :

La reconnaissance et une gestion spécifique des campings et des installations, espaces publics ou d'intérêt collectif.

Ne/Ntc/Nt/Ntl

30,8 ha

1,5 %



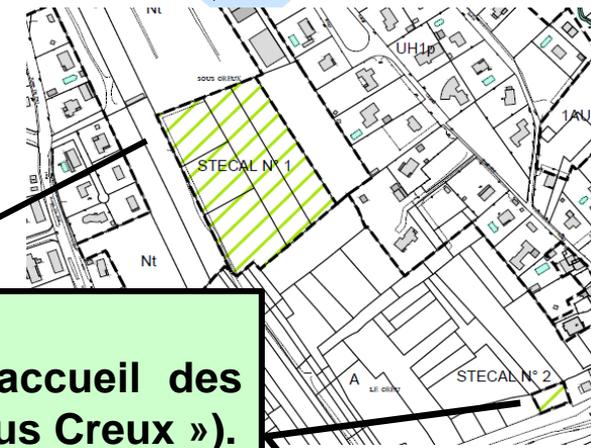
➤ Secteurs de Tailles Et de Capacités d'Accueil Limitées (en zones A/N) :

STECAL

5,2 ha

0,3 %

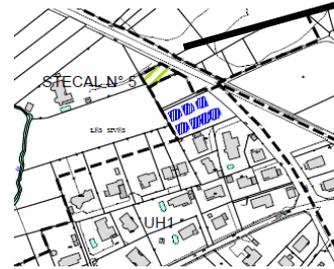
Pour la gestion et la valorisation du domaine hôtelier de Coudrée.



Pour la gestion et la pérennité du site industriel (fours Guyon).

Pour :

- La gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage (« Sous Creux »).
- La gestion des terrains familiaux des gens du voyage (4).

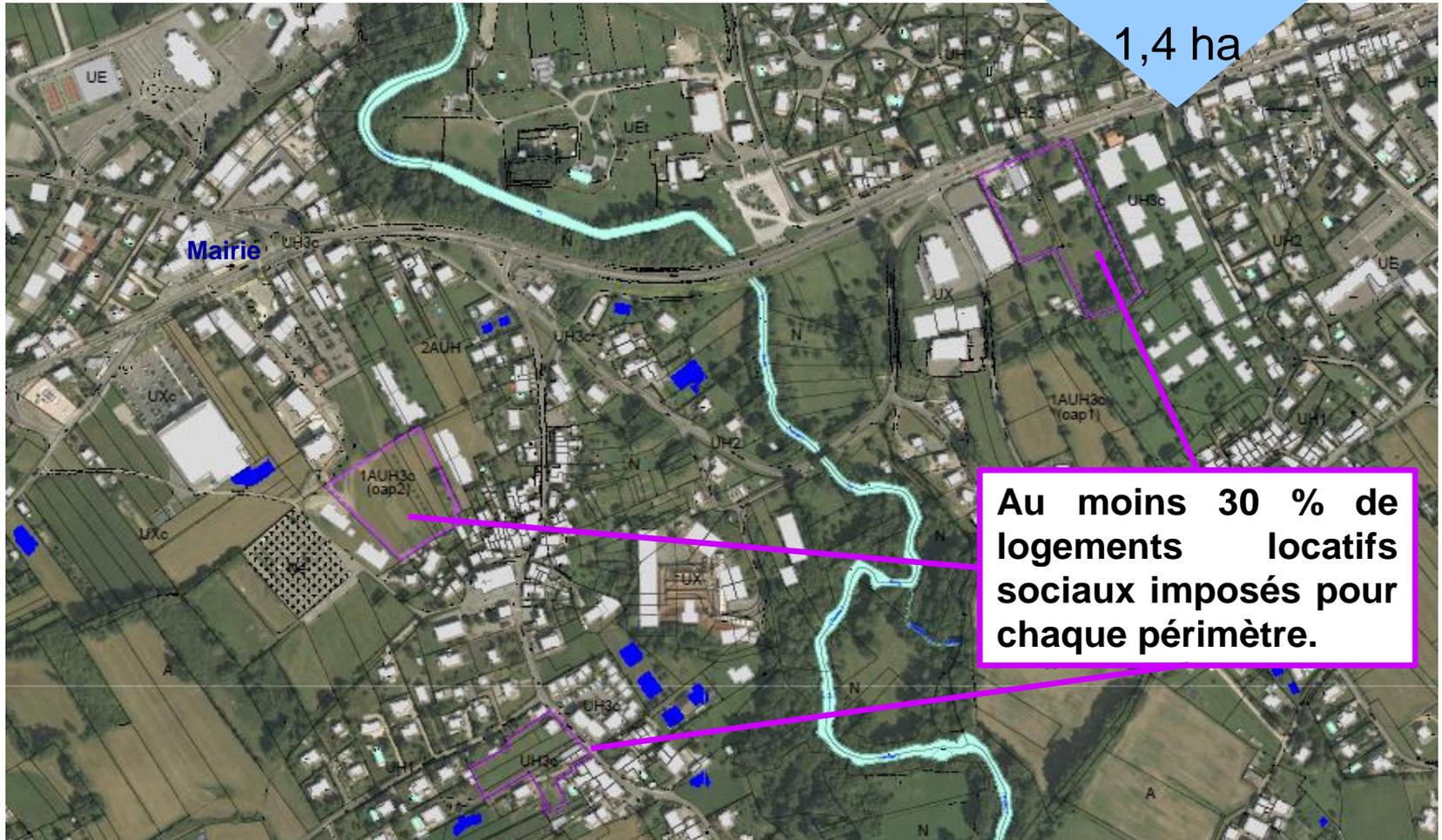


titre exceptionnel.

Une gestion et une constructibilité très encadrées par la loi.

➤ Pour plus de mixité sociale dans l'habitat ...

Périmètres de mixité sociale



1,4 ha

Au moins 30 % de logements sociaux imposés pour chaque périmètre.

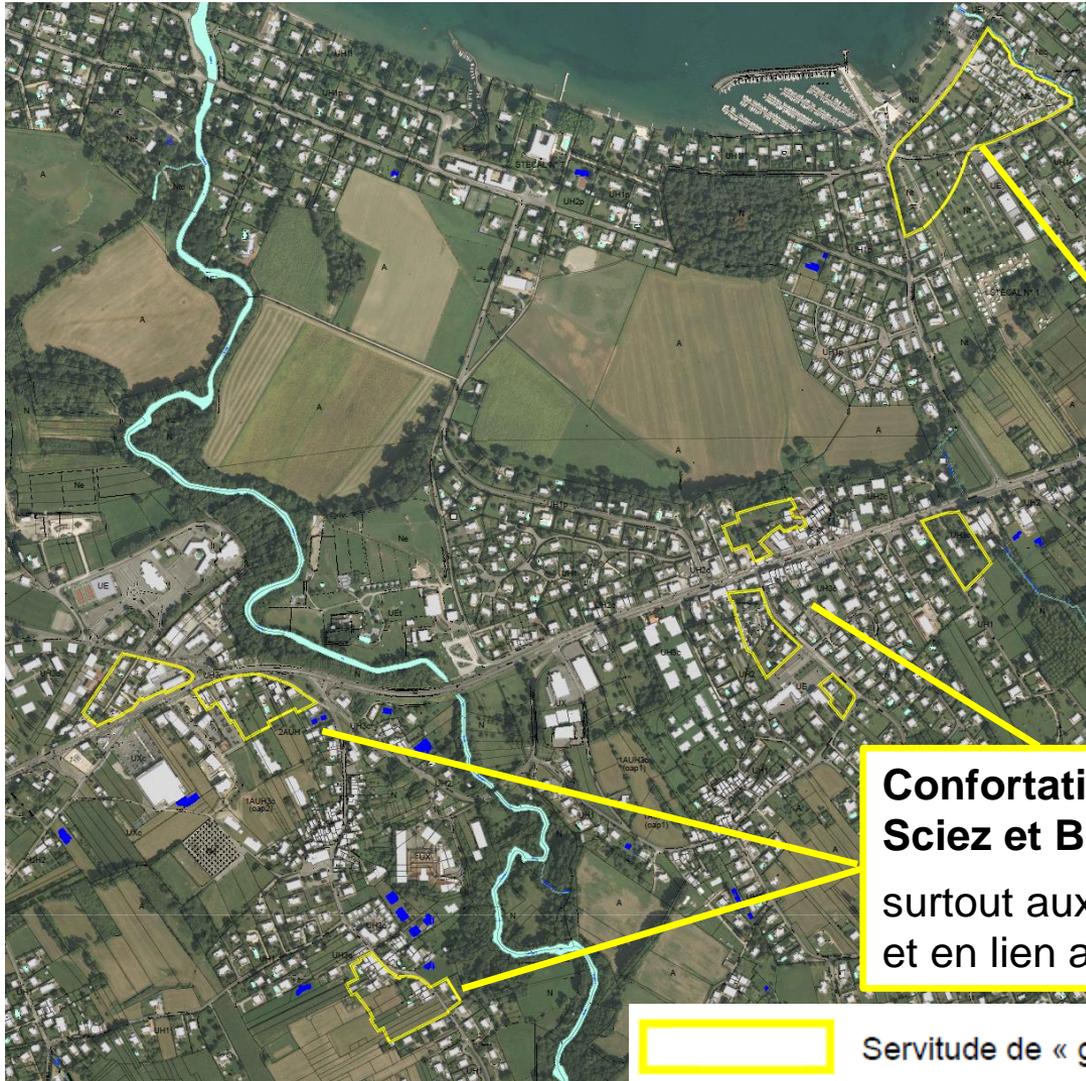


Secteur dans lequel un % doit être affecté à des catégories de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale (L151-15).

➤ Pour sauvegarder les possibilités de mutation et de renouvellement urbains.

Périmètres de « gel »

9,4 ha



Confortation du secteur portuaire,
pour une mutation, à terme, des occupations n'ayant pas vocation touristique et ou d'équipements collectifs.

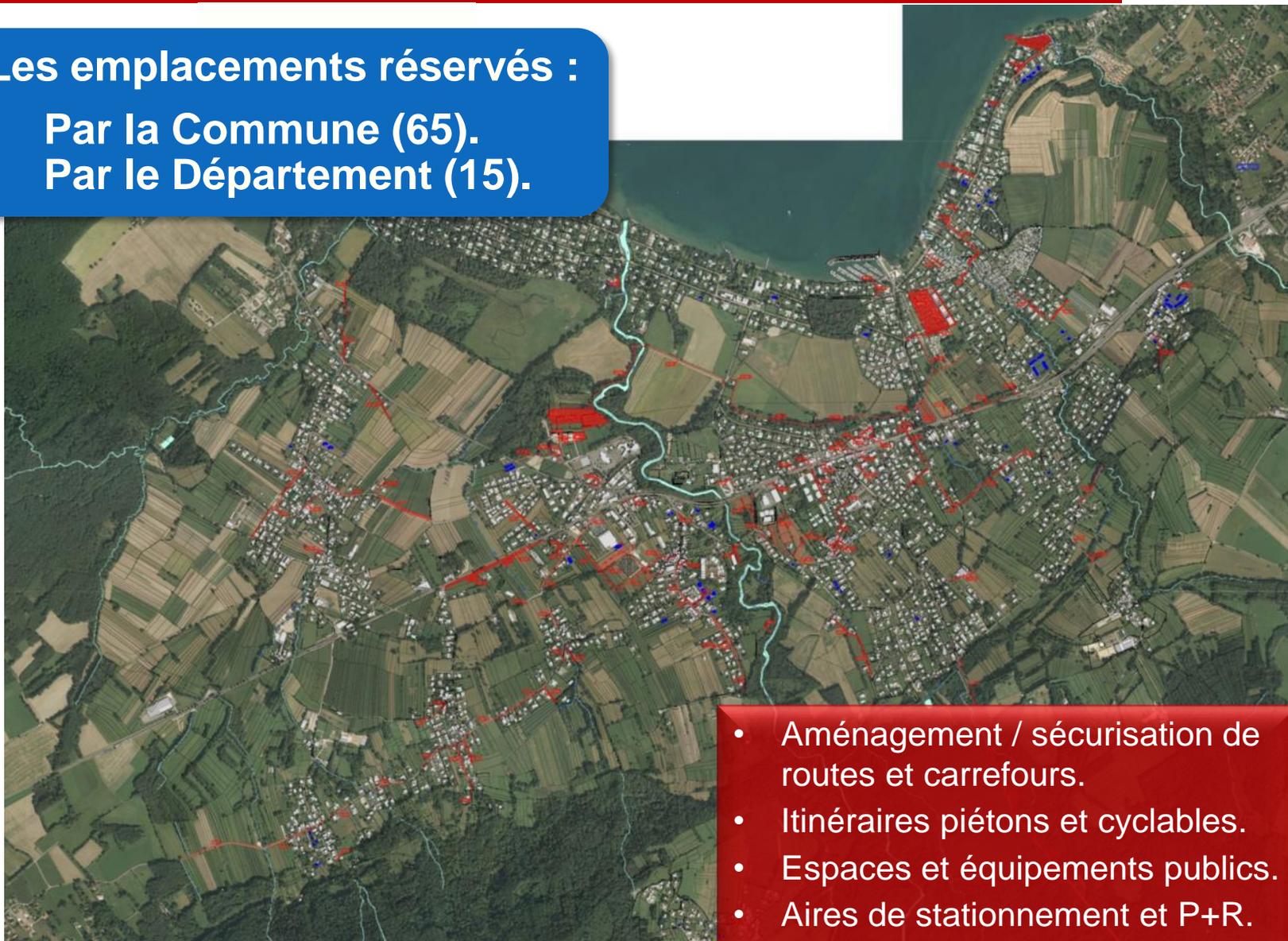
Confortation / densification des pôles de Sciez et Bonnait,
surtout aux abords des RD 25 et RD 1005, et en lien avec la mise en service du THNS.



Servitude de « gel » de l'urbanisation (L.151-41 5° du CU).

➤ Les emplacements réservés :

- Par la Commune (65).
- Par le Département (15).



- Aménagement / sécurisation de routes et carrefours.
- Itinéraires piétons et cyclables.
- Espaces et équipements publics.
- Aires de stationnement et P+R.
- Espaces nécessaires au THNS.
- Préservation d'accès agricoles.

Emplacements réservés pour la réalisation de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général (L151-41,1° et 2°)

➤ Les cheminements piétons existants à conserver :



... Pour favoriser et faciliter les déplacements « doux », utilitaires ou d'agrément.

● ● ● ● ● Cheminements piétons à conserver (L151-38).

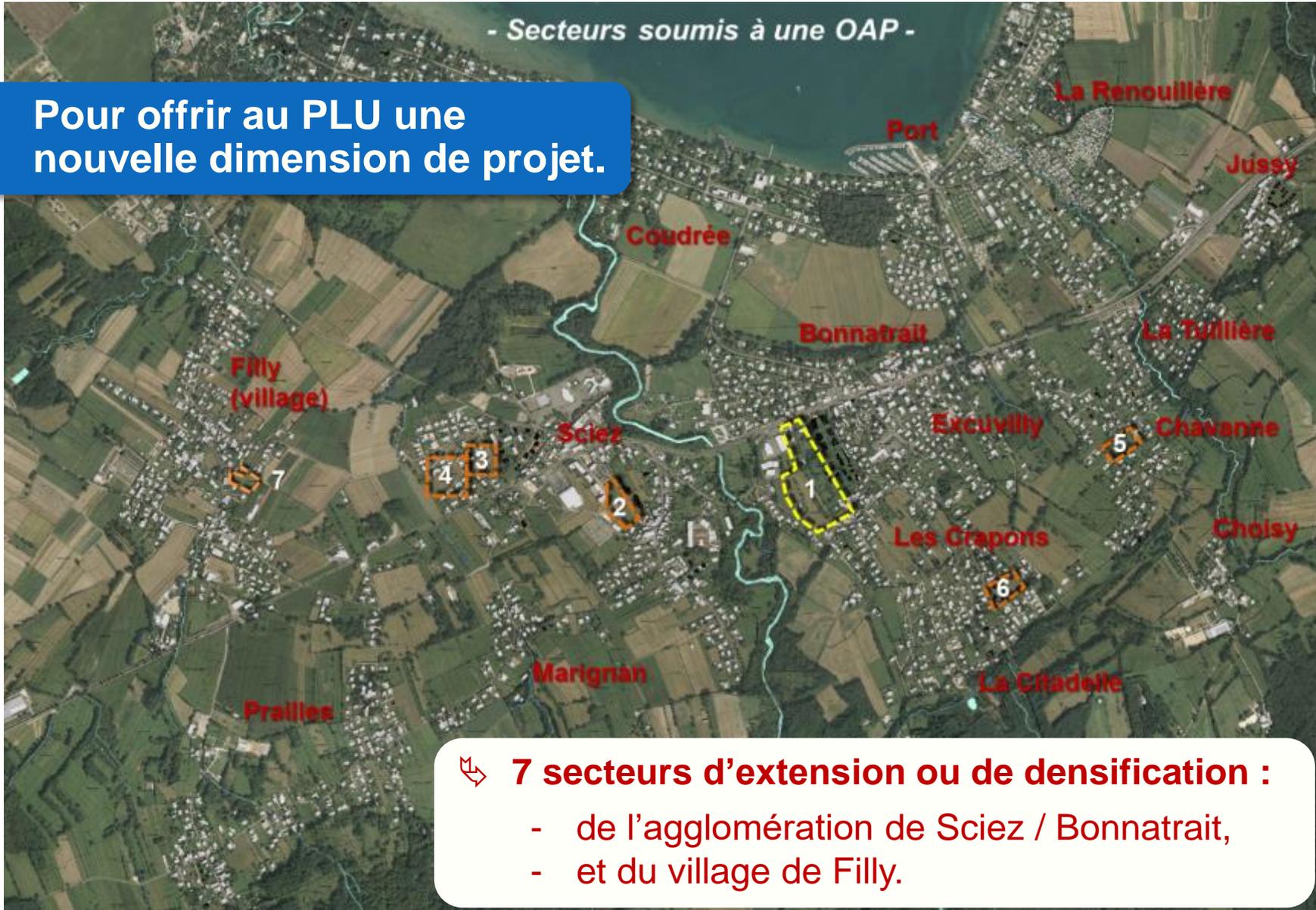


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ...

Opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de COMPATIBILITÉ (respecter « l'esprit »).

- Secteurs soumis à une OAP -

➤ Pour offrir au PLU une nouvelle dimension de projet.



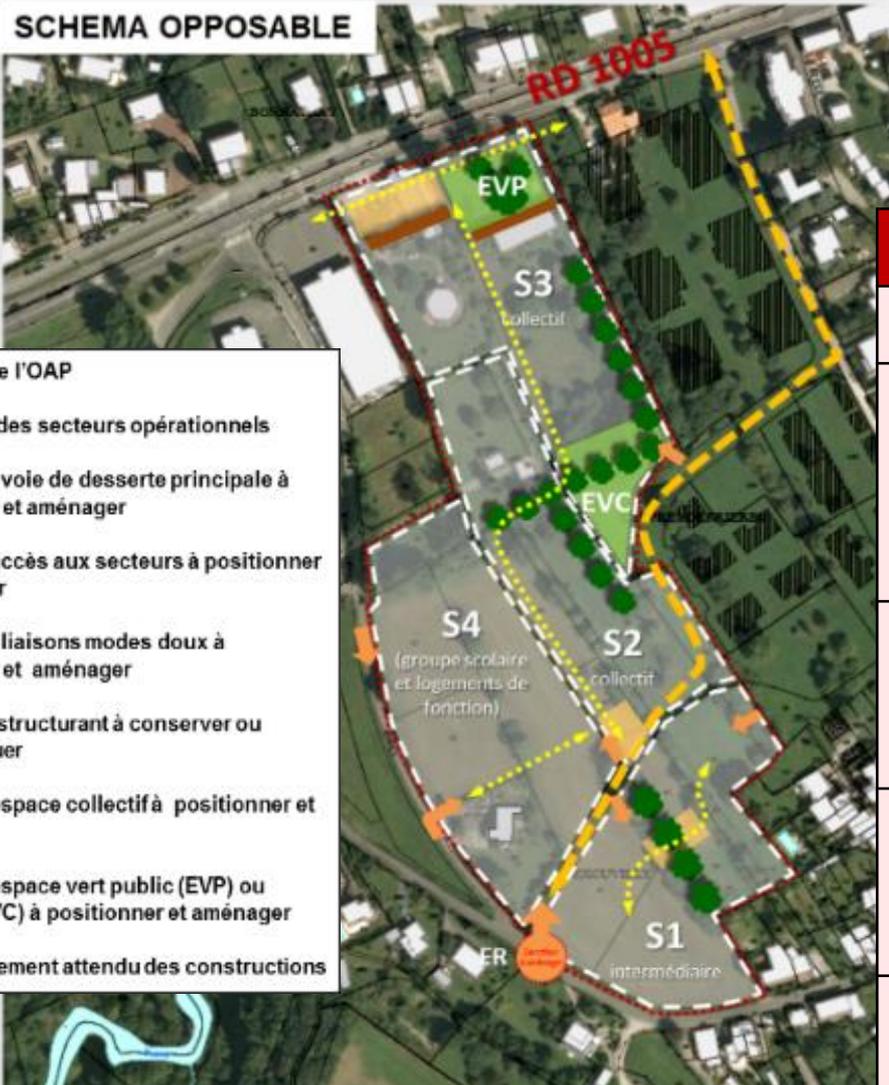
➤ **7 secteurs d'extension ou de densification :**

- de l'agglomération de Sciez / Bonnatrait,
- et du village de Filly.

➤ Une urbanisation future très structurante ...

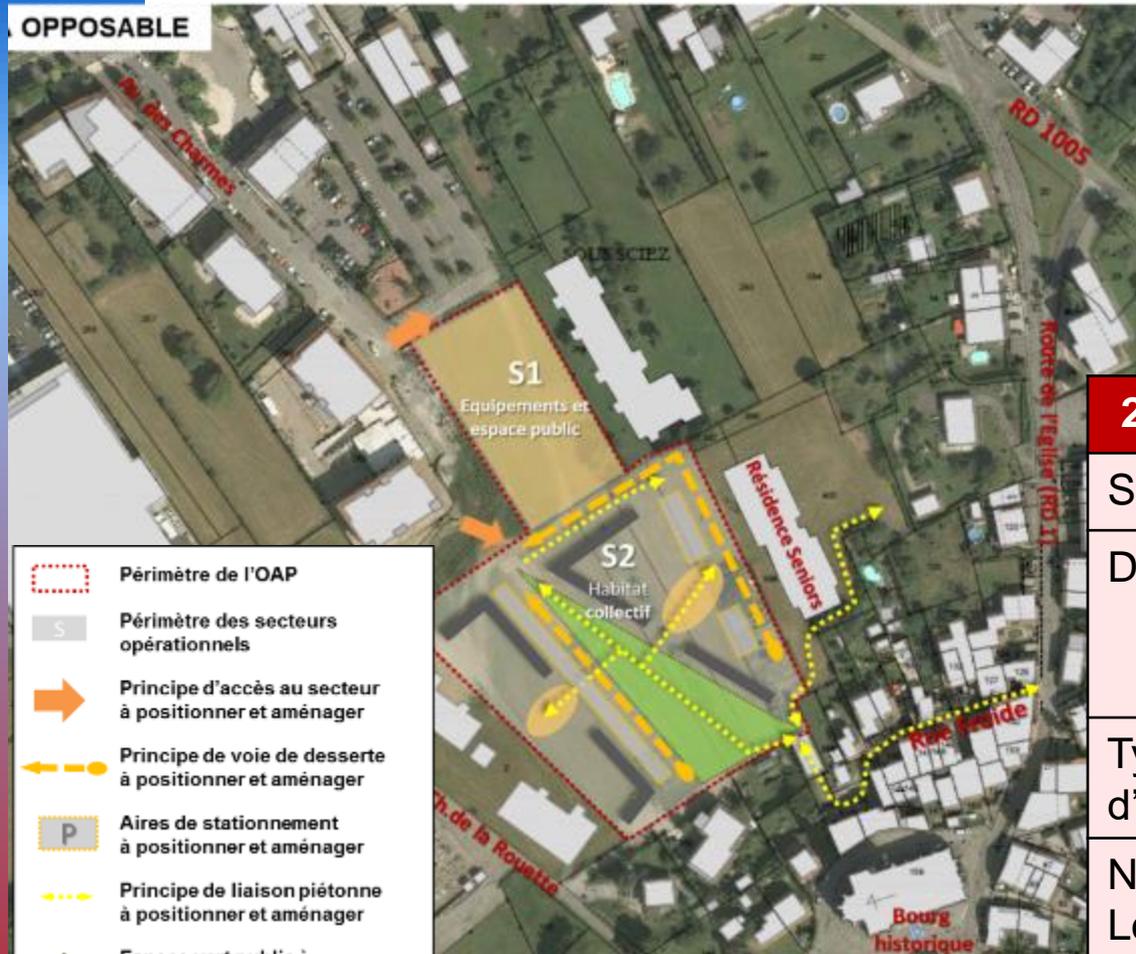


SCHEMA OPPOSABLE

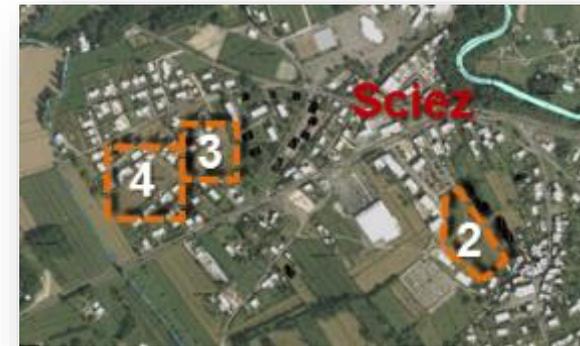


- Périimètre de l'OAP
- Périimètres des secteurs opérationnels
- Principe de voie de desserte principale à positionner et aménager
- Principe d'accès aux secteurs à positionner et aménager
- Principe de liaisons modes doux à positionner et aménager
- Mail planté structurant à conserver ou à reconstituer
- Principe d'espace collectif à positionner et aménager
- Principe d'espace vert public (EVP) ou collectif (EVC) à positionner et aménager
- Ordonnancement attendu des constructions

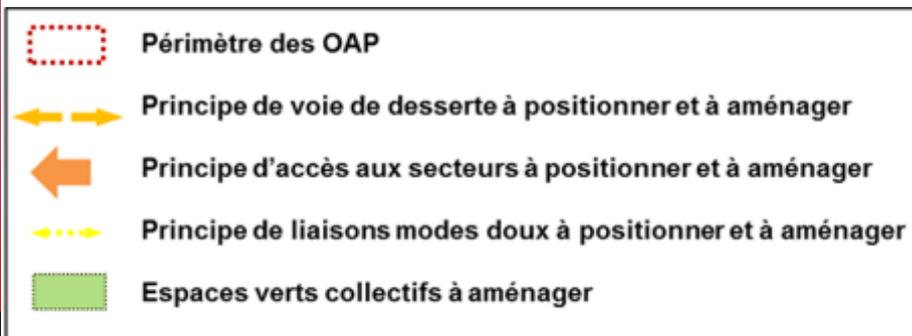
1 Bonnatrait / les Prés Derrière	
Surface	4,76 ha
Destination	<ul style="list-style-type: none"> • S4 : Equipement scolaire • S1/S2/S3 : logements (≈ 190)
Types d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> • S1 : intermédiaire • S2/S3 : collectif (et mixité sociale S3)
Nombre de Logements (minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • S1 : 25 logts/ha • S2 : 60 logts/ha • S3 : 80 logts/ha
+ Espaces verts, collectifs et de stationnement.	



2	Sous Sciez
Surface	1,18 ha
Destination	<ul style="list-style-type: none"> • S1 : Equipements et espaces publics • S2 : Logements (≈ 85)
Types d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> • S3 : Collectif (et mixité sociale)
Nombre de Logements (minimum)	<ul style="list-style-type: none"> • S2 : 70 logts/ha
+ Espaces verts, collectifs et de stationnement / Préservation d'un cône de vue sur l'église.	

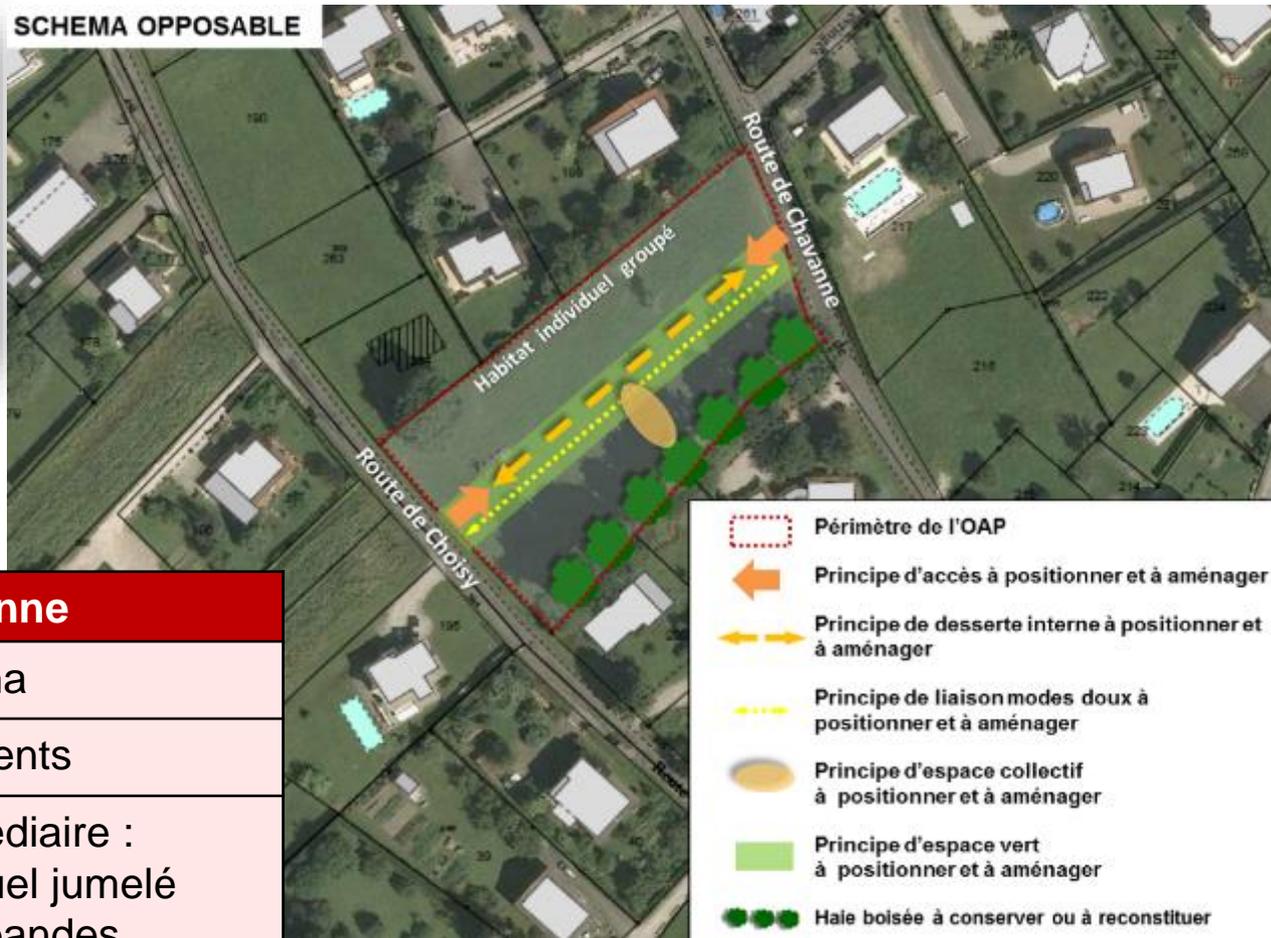


3/4 Sciez Ouest : "les Panthets"	
Surface	<ul style="list-style-type: none"> OAP 3 : 0,37 ha OAP 4 : 0,69 ha
Destination	<ul style="list-style-type: none"> Logements
Types d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> OAP3 : intermédiaire (semi collectif) et/ou petit collectif OAP4 : intermédiaires (individuel jumelé ou en bandes)
Nombre de Logements (minimum)	<ul style="list-style-type: none"> OAP 3 : 40 L. /ha (15) OAP 4 : 25 L. /ha (18)
+ Espaces verts collectifs	





SCHEMA OPPOSABLE



- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à positionner et à aménager
- Principe de desserte interne à positionner et à aménager
- Principe de liaison modes doux à positionner et à aménager
- Principe d'espace collectif à positionner et à aménager
- Principe d'espace vert à positionner et à aménager
- Haie boisée à conserver ou à reconstituer

5	Chavanne
Surface	• 0,44 ha
Destination	• Logements
Types d'habitat	• Intermédiaire : individuel jumelé ou en bandes
Nombre de Logements (fourchette)	• 10 / 15 logements
+ Espaces verts et espaces collectifs	

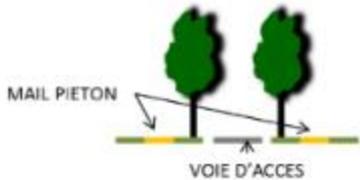
SCHEMA OPPOSABLE



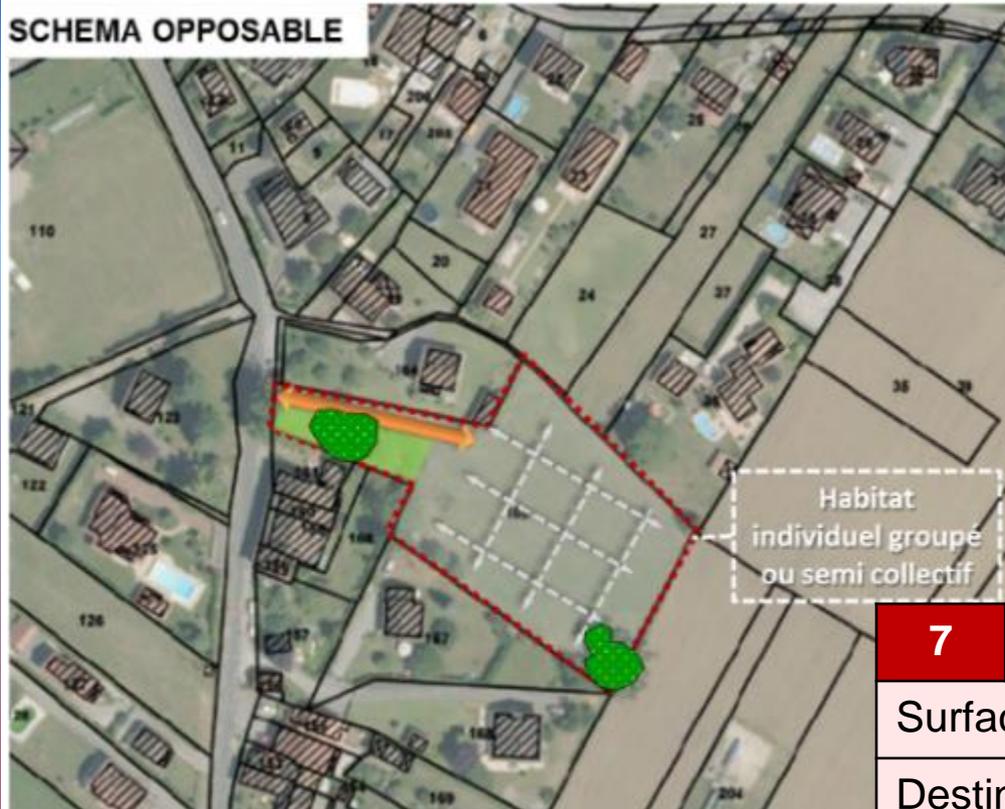
6 Les Crapons / Les Jointes

Surface	• 1 ha
Destination	• Logements
Types d'habitat	• Intermédiaire : individuel jumelé ou en bandes
Nombre de Logements (fourchette)	• 25 / 30 logements
+ Espaces verts et espaces collectifs	

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à positionner et à aménager
- Principe de desserte interne à positionner et à aménager
- Principe de liaison modes doux à positionner et à aménager
- Principe d'espace collectif à positionner et à aménager
- Principe d'espace vert collectif à positionner et à aménager
- Boisement (alignement) à conserver



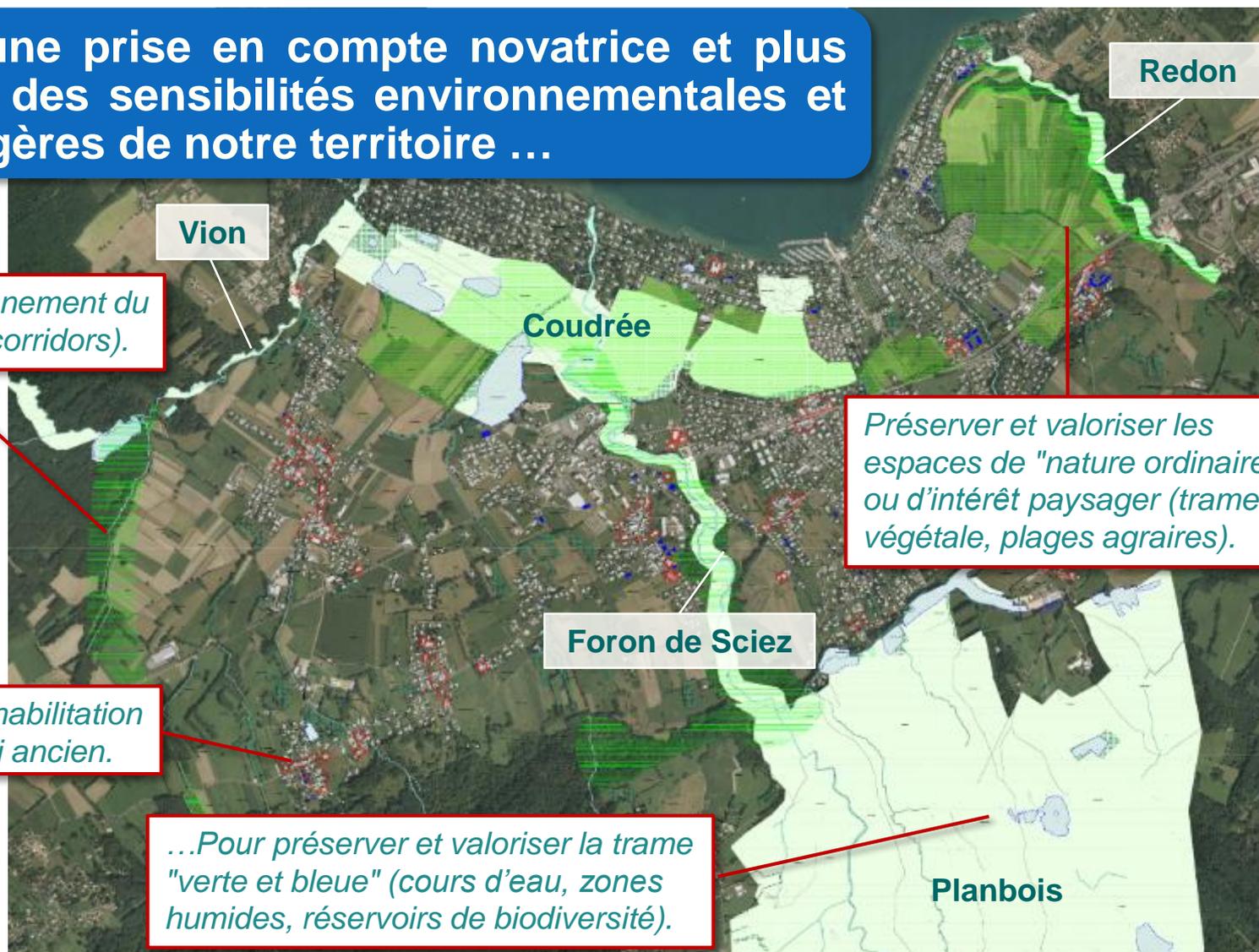
SCHEMA OPPOSABLE



- Périmètre de l'OAP
- Accès et sortie unique à aménager, incluant mode piétonnier
- Trame d'implantation dominante des constructions
- Principe d'espace vert collectif à positionner et à aménager
- Arbres de haute futaie à prendre compte dans l'aménagement

7	Filly en Haut
Surface	• 0,45 ha
Destination	• Logements
Types d'habitat	• Intermédiaire : individuel jumelé ou en bandes, • Ou petit collectif
Nombre de Logements (fourchette)	• 25 / 30 logements
+ Espaces verts et espaces collectifs	

- Pour une prise en compte novatrice et plus "fine", des sensibilités environnementales et paysagères de notre territoire ...



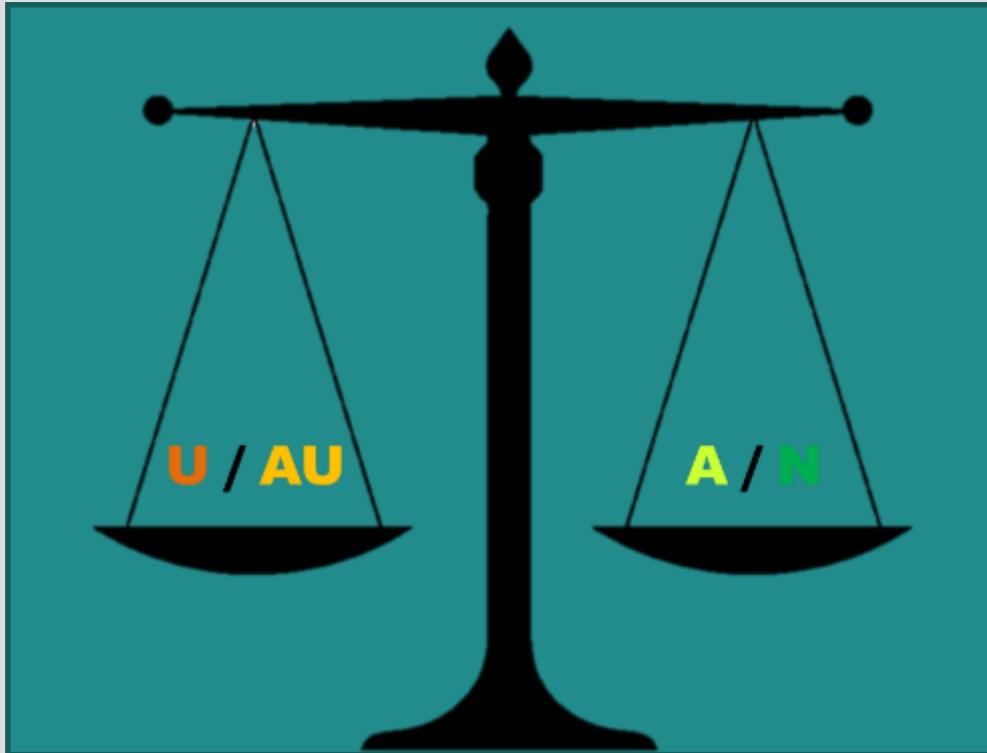
Préserver le fonctionnement du réseau écologique (corridors).

Préserver et valoriser les espaces de "nature ordinaire" ou d'intérêt paysager (trame végétale, plages agraires).

Une valorisation / réhabilitation respectueuse du bâti ancien.

...Pour préserver et valoriser la trame "verte et bleue" (cours d'eau, zones humides, réservoirs de biodiversité).

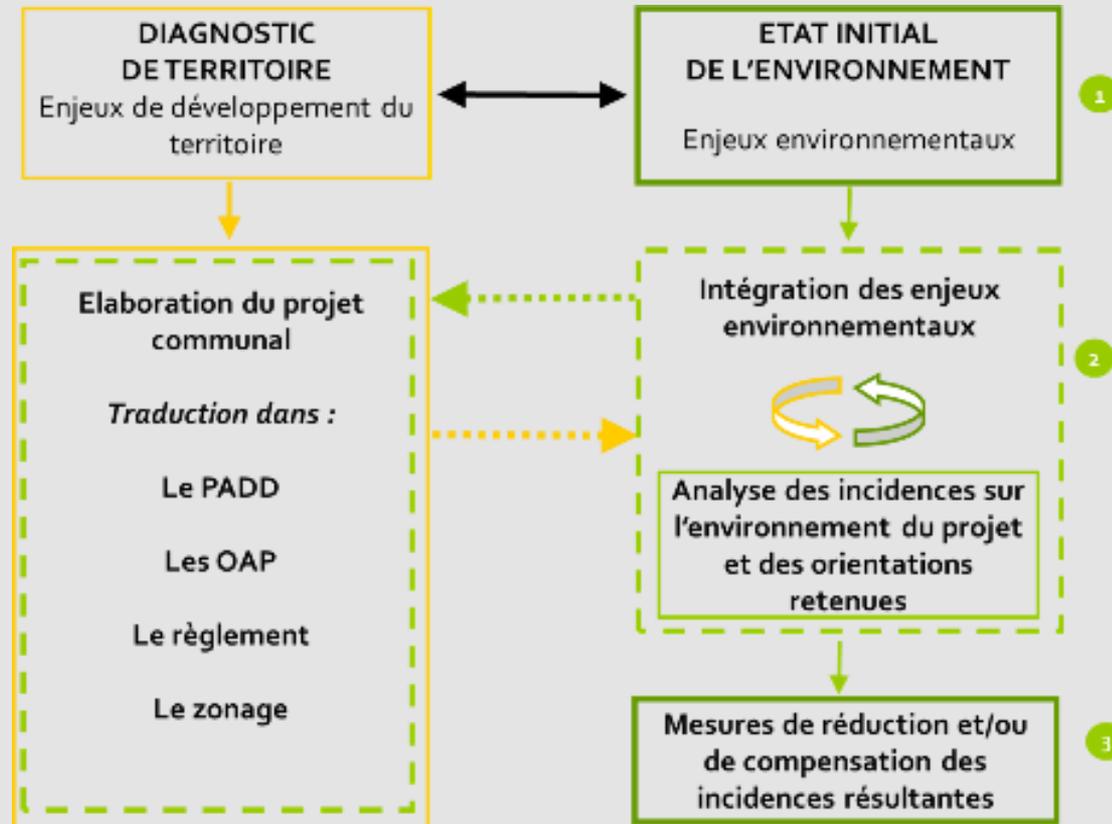
Pour chaque périmètre ou milieu : des fiches-actions qui sont autant d'incitations à « bien-faire » (en complément des dispositions réglementaires) ...



Bilan du projet ...

*Un projet qui répond aux besoins économiques et d'habitat,
tout en respectant l'environnement (au sens large)
et le principe d'équilibre entre les différents espaces ...*

- **UN BILAN ENVIRONNEMENTAL JUGÉ POSITIF, ...**
après évaluation du PADD, et de sa traduction réglementaire.



↪ **Pas d'incidences sur le site Natura 2000 du Lac Léman, ni sur les espaces agricoles et naturels sensibles.**

➤ DES INDICATEURS DÉFINIS pour suivre l'application du PLU ...

↪ ... Sur les thèmes environnementaux :

- Milieux naturels et fonctionnalités écologiques.
- Zones humides.
- Paysages.
- Milieux agricoles.
- Ressources énergétiques, gaz à effet de serre et qualité de l'air.
- Déplacements doux.
- Aménagements.

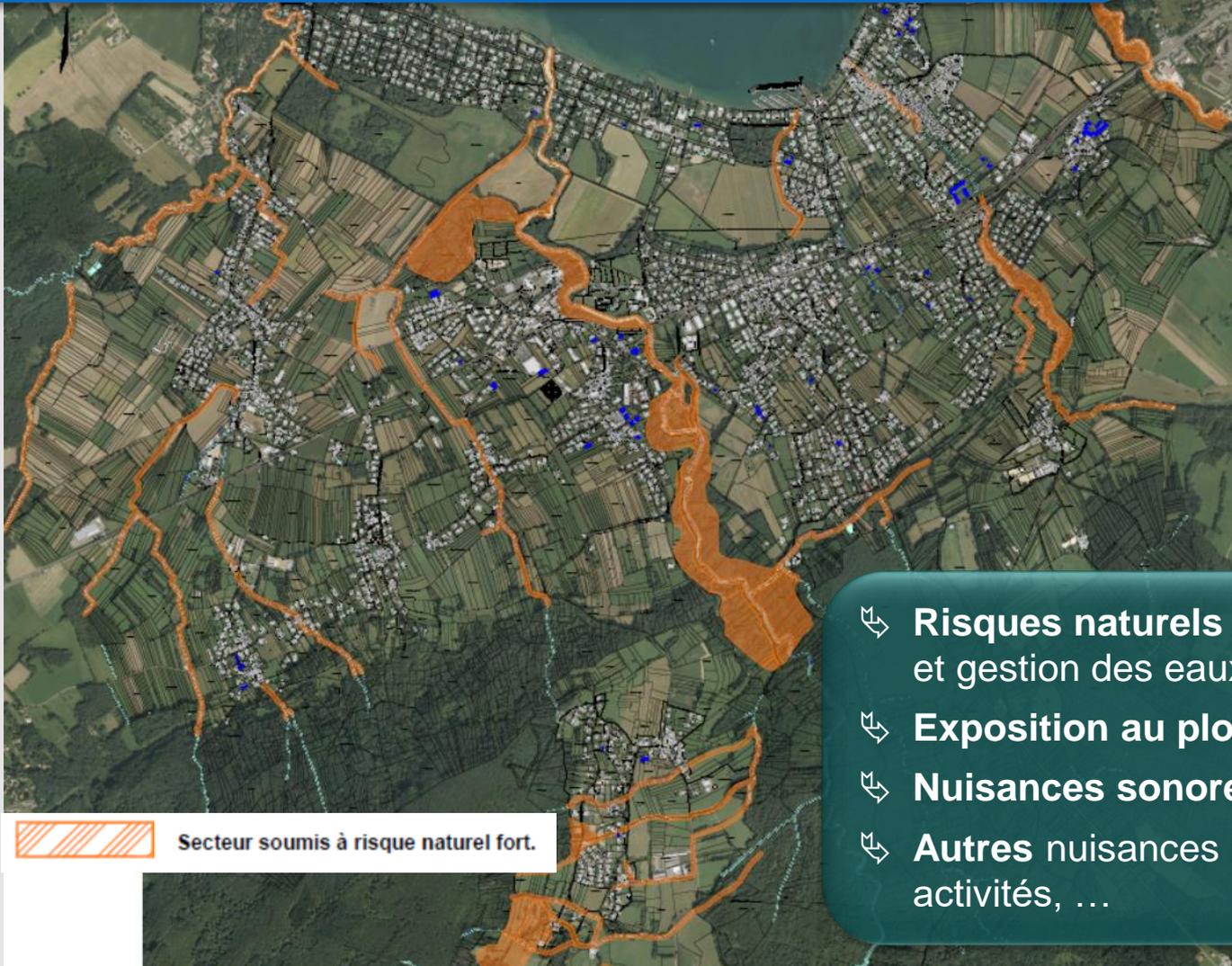
↪ ... Sur la production et la diversification des logements, pour « tendre vers » les objectifs

- du PLH (près de 140 LLS à construire),
- et du SCOT ▼

↪ ... Sur l'évolution de la consommation d'espace, notamment par rapport aux objectifs chiffrés du PADD (réduire d'au moins 40 % ...).

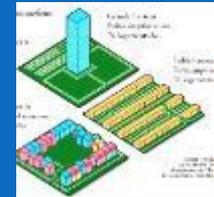
Typologie et surfaces	Répartition des types de logements pour SCIEZ	Nombre minimum de logements par hectare	Surface maximum par logement
Individuel « pur »	20 % (maximum)	12 logements / ha	850 m ² / logement
Intermédiaire	30 %	25 logements / ha	400 m ² / logement
Collectif dense ou petit collectif	50 % (minimum)	66 logements / ha	150 m ² / logement

- Un meilleur affichage et une meilleure prise en compte des risques et des nuisances :



- ↪ **Risques naturels** et gestion des eaux pluviales.
- ↪ **Exposition au plomb** (saturnisme).
- ↪ **Nuisances sonores** (RD 1005, ...).
- ↪ **Autres nuisances** liées à certaines activités, ...

- La recherche d'une moindre et d'une meilleure consommation d'espace, et un développement urbain mieux maîtrisé ...



- Une protection renforcée de nos espaces et milieux naturels.
Une valorisation de nos paysages naturels et construits.



- Une préservation accrue des conditions de pérennité et de diversité de notre agriculture.

➤ **Une confortation des autres « piliers » de notre économie locale :**



- En compatibilité avec l'environnement,
- En cohérence avec la politique communautaire.

➤ **Une politique volontariste, rénovée et intensifiée en matière d'habitat :**

- Diversification des typologies,
- Mixité sociale,
- Qualité, performance environnementale.



➤ **Une préoccupation accrue en faveur :**

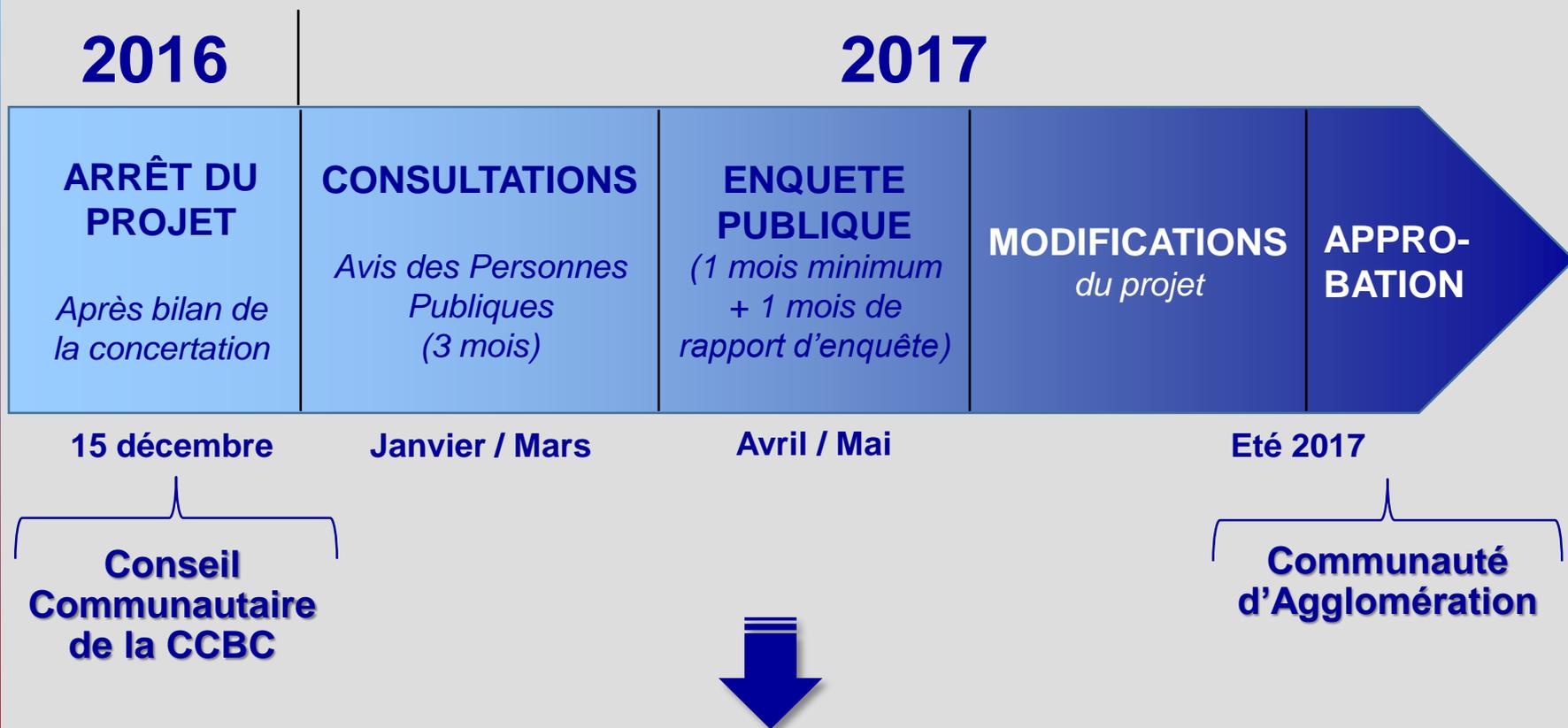


- de la sécurité des déplacements,
- et du développement des transports collectifs (THNS) et des modes doux.

➤ Un document numérisé, bientôt accessible à tous, via le site internet communal et un « portail internet » national.

<p>Un document analytique, explicatif et justificatif</p>	<p>▶ <i>Le rapport de présentation et d'évaluation environnementale</i> Nouveau</p>	<p>Pièce N°1</p>
<p>Des objectifs d'ordre général</p>	<p>▶ <i>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</i> Nouveau</p>	<p>Pièce N°2</p>
<p>Une transcription des objectifs en règles d'urbanisme et en politique foncière ↓ s'imposent en termes de <u>conformité</u> (respecter « la lettre »).</p>	<p>▶ <i>Le règlement écrit et graphique :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement écrit. • Les documents graphiques (plan de zonage, et des emplacements réservés, ... + plan des périmètres sensibles environnementaux, paysagers, ...). 	<p>Pièces N° 3-1 3.2a 3.2b</p>
<p>Les pièces annexes <u>informatives</u></p>	<p>▶</p> <ul style="list-style-type: none"> • Document(s) graphique(s) annexes(s) • Servitudes d'utilité publique • Annexes sanitaires. 	<p>N° 4-1 N° 4-2 N° 4-3</p>
<p>Des orientations spécifiques, sectorielles ou patrimoniales ↓</p> <ul style="list-style-type: none"> • doivent être cohérentes avec le PADD, • s'imposent aux travaux et opérations de constructions ou d'aménagement en termes de <u>compatibilité</u> (respecter « l'esprit »). 	<p>▶ <i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :</i> Nouveau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Orientations sectorielles. • Orientations patrimoniales (paysage & environnement). 	<p>Pièces N° 5.1 5.2</p>

➤ Les dernières étapes ...



Des décisions et des actes administratifs qui relèvent désormais du niveau communautaire ...



Merci de votre attention ...

Place au débat.

***"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation ...
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes
dans le cadre de leurs compétences" ... (Code de l'urbanisme : article L 101-1)***