

PARTIE III: EXPOSE DES CHOIX RETENUS

0 – PREAMBULE

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones du PLU de SCIEZ découlent naturellement et logiquement de l'interprétation combinée :

- De l'analyse des données "objectives", et notamment des informations statistiques relatives à la démographie, à l'économie et à l'urbanisation (partie I) ;
- De l'approche spatiale et "sensible" du territoire, dans ses différents aspects physiques, paysagers et patrimoniaux (partie II), et dans les facteurs de leur évolution.
- De cette approche "multi-critères" ont pu être dégagés les éléments représentatifs de la commune, les tendances de son évolution, ses fragilités, ses points forts, et donc ses enjeux pour l'avenir tels qu'ils sont développés ci-après.

Le projet communal est l'expression d'un projet politique global, visant également les principes fondamentaux du développement durable ▼

Ces principes ont été traduits dans le code de l'urbanisme (désignés ci-après « CU »), sous les articles suivants :

Article L.101-1 : « 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. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ».



Principe d'équilibre

- Entre développement et protection.
- Entre les différents espaces.



Principe de diversité et de mixité urbaine et sociale :

- Mixité des fonctions.
- Diversité de la population.



Principe d'utilisation économe de l'espace.



Principe de Gouvernance :

- Participation, solidarité, partenariat.
- Précaution, prévention, pérennité, ...

Article L.101-2 : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,

en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

La sécurité et la salubrité publiques ;

La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue un document à part entière dans le dossier du PLU, auquel on se reportera¹, mais dont les orientations générales seront rappelées ponctuellement dans les parties à suivre, pour mieux souligner les rapports de complémentarité et de cohérence avec le règlement et les documents graphiques du PLU.



Il en sera de même concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), relatives aux quartiers ou aux secteurs à aménager.²

Le second volet de cette partie exposera la traduction de ces orientations en termes de dispositions graphiques et réglementaires, et leur déclinaison sur le territoire communal (chapitre 2).

1 – LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL

L'élaboration du PADD de SCIEZ s'est appuyée sur les enjeux dégagés du diagnostic, qui sont nombreux mais de nature et d'ampleurs différentes.

- Certains ont trait à une ou plusieurs thématiques.
- Certains sont supracommunaux, d'autres plus spécifiques à la commune.

Bien que souvent interdépendants, ces enjeux ont été exprimés ci-après de façon dissociée, et par grand thème, pour en faciliter la compréhension.

1.1. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX THEMATIQUES :

Le tableau ci-après établit non seulement le lien entre les enjeux et les orientations du PADD, mais également :

- Le lien entre ces enjeux et les enjeux transversaux exprimés dans le SCoT du Chablais.
- Les thématiques et valeurs du développement durable auxquelles les orientations communales contribuent à répondre, en référence aux articles L.101.1 et L.101-2, ainsi qu'aux articles L.121-7 et suivants (issus de la Loi Littoral) du CU.

¹ Voir pièce n° 2.

² Voir pièce N° 5-1.

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
DEMOGRAPHIE	<p>Un accueil adapté "des" populations futures, c'est-à-dire un accueil qui soit à la fois suffisant (aspect quantitatif) et satisfaisant (aspect qualitatif) :</p> <p><u>ASPECT QUANTITATIF</u> :</p> <p>Face à la croissance et au dynamisme démographique de la commune, liés à son attractivité propre et ancienne, ainsi qu'au phénomène de déconcentration urbaine (de Thonon) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un enjeu de positionnement et d'affirmation du "statut" de SCIEZ comme "Bourg-Centre", pôle secondaire au sein de l'armature urbaine du Chablais (définie par le SCoT), et qui induit : <ul style="list-style-type: none"> • ... Un rôle de proximité, mais aussi un rôle de centralité secondaire. • ... Des droits, mais aussi des devoirs (prévus par le SCOT) en matière d'accueil de la population, notamment en matière de politique du logement ... - Un enjeu de bon fonctionnement et de rentabilité des réseaux et des équipements collectifs, des activités économiques, des services et des commerces actuels ou futurs, nécessitant une "masse démographique" suffisante, mais aussi ... - Un enjeu d'accompagnement et de "maitrise" de la pression et des mutations démographique, qui soit compatible à la fois : qui soit compatible à la fois, avec les capacités d'accueil de la commune (dans le temps / dans l'espace), avec le SCoT du Chablais (soit, un taux prévisionnel de croissance de l'ordre de 2,3 % / an), avec le PLH du Bas-Chablais, et dans le respect de la loi Littoral. <p>↪ Un enjeu socio-démographique qui renvoie aux politiques du logement et des équipements.</p>	<p>I- Structurer et valoriser notre cadre de vie.</p> <p>I.1- Recentrer et organiser le développement autour de nos principaux pôles de vie et d'animation.</p> <p>III- Maintenir une vie et une cohésion sociales.</p> <p>III.1- Favoriser l'accessibilité à un logement "pour tous".</p> <p>III.2- Conforter et poursuivre le développement des équipements et des services à la population.</p>

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
DEMOGRAPHIE	<p>Un accueil adapté "des" populations futures, c'est-à-dire un accueil qui soit à la fois suffisant (aspect quantitatif) et satisfaisant (aspect qualitatif) :</p> <p>ASPECT QUALITATIF :</p> <p>Face aux mutations structurelles (évolution du profil des ménages), sociétales et culturelles, induisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De nouveaux rapports à l'habitat, au travail, au "temps libre". - Des aspirations et des besoins nouveaux et toujours plus diversifiés. - Une population nouvelle plus "exigeante", en matière de cadre de vie, d'habitat, d'équipements, de services de proximité, ... - Des parcours résidentiels plus changeants et plus complexes ; ... <p>Il s'agit à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'assurer les bonnes conditions d'accueil de ces nouveaux habitants, afin que puissent être préservés ou améliorés : <ul style="list-style-type: none"> • La diversité et la mixité de la population (structures familiales, tranches d'âge, C.S.P., ...), facteur de renouvellement démographique, d'animation, de lien social, et donc, de cohésion sociale. • Le fonctionnement normal des équipements collectifs, des services et des commerces actuels ou futurs. - De promouvoir des conditions particulières pour les besoins spécifiques, populations les plus "fragiles", et en particulier : <ul style="list-style-type: none"> • Les petits ménages (personnes seules, familles monoparentales, jeunes couples). • Les seniors (qui seront de plus en plus nombreux et de plus en plus âgés). • Les personnes à mobilité réduite et dépendantes. 	<p>III- Maintenir une vie et une cohésion sociales :</p> <p>III.1- Favoriser l'accessibilité à un logement "pour tous".</p> <p>III.2- Conforter et poursuivre le développement des équipements et des services à la population.</p>
<p>ENJEUX TRANSVERSAUX DU SCOT :</p> <p>1. La maîtrise de la gestion de l'espace aménagé et agricole [...] :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>L'organisation de l'urbanisation et du développement de l'habitat pour [notamment] : Accompagner les évolutions démographiques, sociales et sociétales, et proposer des réponses quantitatives et qualitatives adaptées aux besoins.</i> 		

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
LOGEMENTS	<p>Face à un parc de logements qui progresse fortement et se diversifie, mais ne suffit pas à répondre à la diversité des besoins des ménages avec notamment un marché de moins en moins accessibles à la demande locale et des parcours résidentiels pénalisés Et face aux obligations de la loi "SRU" en matière de logement socialement aidés :</p> <p><u>ASPECT QUANTITATIF :</u></p> <p>Continuer à offrir un nombre de logement suffisant, et adaptés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'évolution démographique estimée à l'échéance du PLU. - A l'évolution du profil des ménages, induisant un besoin supplémentaire en logements. - Au niveau d'équipement actuel et projeté (dont les voiries et réseaux divers). <p><u>ASPECT QUALITATIF :</u></p> <p>Poursuivre le rééquilibrage du parc de logements, dans le contexte d'une marge de manœuvre limitée en ce qui concerne l'extension de l'urbanisation, et visant à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des logements plus diversifiés (types, statuts d'occupation), pour permettre une dynamique démographique, et le maintien de l'équilibre social et générationnel de la population : des logements pour tous les âges de la vie et les parcours résidentiels. - Le développement du parc de logements aidés, en faveur de catégories sociales qui, de plus en plus nombreuses, éprouvent des difficultés à se loger sur le marché "libre". - Des logements de qualité (confortables, sains et intégrant les enjeux environnementaux). - Des typologies de logement permettant des "économies" d'espace (logements collectifs et semi collectifs, individuels groupés). - Une politique foncière renforcée, favorisée en cela par les nouveaux "outils" offerts au PLU (et élargis par la loi "ENL"). <p>Et plus globalement : la contribution de la commune de SCIEZ au Programme Local de l'Habitat (PLH) du Bas-Chablais (dans un rapport de « compatibilité »).</p> <p><i>Enjeux d'habitat reconnus par le SCoT pour la CCBC, dans le cadre du P.L.H :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Le développement d'une offre alternative à l'habitat individuel : un enjeu prioritaire dans un contexte foncier de plus en plus tendu.</i> • <i>Un besoin accru en logement, notamment en logement financièrement aidés.</i> • <i>Un renforcement de l'offre en hébergement d'urgence et temporaire (face à la concentration de ménages à revenus modestes ou précarisés).</i> • <i>Une réponse à apporter aux besoins spécifiques des personnes à mobilité réduites.</i> 	<p>I- Structurer et valoriser notre cadre de vie :</p> <p>I.1- Recentrer et organiser le développement autour de nos principaux pôles de vie et d'animation, et notamment :</p> <p>I.1.d Tendre vers une modération de la consommation de l'espace et une limitation de l'étalement urbain.</p> <p>I.3- Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances sur notre santé et notre environnement, et notamment :</p> <p>I.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.</p> <p>III- Maintenir une vie et une cohésion sociales :</p> <p>III.1- Favoriser l'accessibilité à un logement "pour tous".</p> <p>III.2- Conforter et poursuivre le développement des équipements et des services à la population.</p>

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
ACTIVITES ET EMPLOI	<p>Face à une économie locale fondée sur différents "piliers", un tissu économique dense et diversifié, mais avec une tendance de plus en plus marquée à la tertiarisation, et face à une dépendance qui reste forte à l'emploi extérieur (et surtout frontalier), les principaux enjeux sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une économie locale à préserver, voire à renforcer, dans ses diverses facettes (diversité préconisée par le SCoT, car source d'une moindre fragilité de l'emploi). - Un développement économique plus "qualitatif" que quantitatif, conciliable avec la préservation de nos ressources naturelles et de nos paysages patrimoniaux, et s'inscrivant le plus souvent dans le cadre d'une politique intercommunales, avec : <ul style="list-style-type: none"> • Des sites d'activités à conforter ou à "reconquérir" face aux mutations économiques actuelles et prévisibles. • Une stratégie de promotion et de valorisation de notre territoire, notamment en termes d'environnement paysager et de services aux entreprises, de manière à renforcer l'attractivité économique. • Une valorisation et un redéploiement des potentialités touristiques : Diversification, qualification, complémentarité des offres (hébergements, activités), mais aussi complémentarité entre territoires (Littoral / arrière-Pays / Montagne), valorisation des domaines de Guidou et de Coudrée, ... • Une activité agricole pérenne, disposant de bonnes conditions de fonctionnement, et notamment de grands espaces homogènes et de sites d'exploitation protégés à leurs abords. • Une complémentarité entre les différents secteurs d'activités (pour éviter les concurrences potentielles et dynamiser chaque secteur), notamment agriculture & pêche / tourisme & loisirs. 	<p>II- Soutenir un développement économique local diversifié :</p> <p>II.2- Contribuer au maintien d'un tissu commercial et artisanal de proximité.</p> <p>II.3- Promouvoir un développement touristique de qualité, fondé sur le lac, le cadre rural, et la culture.</p>
<p>ENJEUX TRANSVERSAUX DU SCOT :</p> <p>1. La maîtrise de la gestion de l'espace aménagé et agricole [...] :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Le maintien d'une gestion de qualité des espaces agricoles et forestiers.</i> <p>2. Un développement économique conciliable avec la gestion optimum et économe des ressources naturelles exploitées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Un positionnement touristique mieux affirmé.</i> • <i>Une gestion optimale et équilibrée des équipements commerciaux.</i> • <i>Le maintien et le développement des activités industrielles et artisanales existantes (structuration et qualification des ZAE).</i> • <i>La préservation d'une agriculture de qualité et la gestion de l'espace forestier dans sa multifonctionnalité.</i> 		

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
EQUIPEMENTS	<p>Face à un niveau d'équipement satisfaisant (équipements nombreux et divers, facteurs d'attractivité de la commune), mais confronté à des évolutions démographiques, sociétales et urbaines rapides, ainsi qu'à des exigences de plus en plus fortes en matière sanitaire (réseaux) et sociale (accessibilité) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une politique d'équipements publics et collectifs à ajuster et à adapter : <ul style="list-style-type: none"> • aux besoins d'une population plus nombreuse, plus diversifiée et plus exigeante ; • aux perspectives d'extension de l'urbanisation ; - Une gestion optimisée des équipements actuels et futurs, qui induit des équipements : <ul style="list-style-type: none"> • suffisants et satisfaisants par rapport aux besoins, • bien desservis et accessibles au plus grand nombre, en particulier aux personnes à faible mobilité (jeunes, personnes âgées ou handicapées) ; • rentables, par rapport aux investissements et aux charges de fonctionnement ; • qui concilient efficacité et proximité, et privilégie le statut intercommunal des équipements les plus structurants. - Une gestion stricte et suivie de la ressource en eau à adopter (eau potable, défense incendie, eaux pluviales). - Une gestion "sanitaire" de l'urbanisation existante et future à assurer au plan spatial et réglementaire, avec notamment, une cohérence à assurer entre le zonage d'assainissement collectif et non collectif, et le règlement écrit et graphique du PLU. - Des mesures de sauvegarde à prévoir, ainsi qu'une nécessaire politique foncière d'accompagnement. La maîtrise publique du foncier constitue en effet : <ul style="list-style-type: none"> • Un préalable de plus en plus indispensable à la poursuite d'une politique communale (voire communautaire), en faveur de l'amélioration et du développement, notamment, des équipements (et des réseaux divers), mais aussi des logements financièrement aidés. • Un véritable enjeu de planification durable. <p>↪ Des enjeux de cohésion sociale, mais aussi de bonne gouvernance ...</p>	<p>III- Maintenir une vie et une cohésion sociales :</p> <p>III.2- Conforter et poursuivre le développement des équipements et des services à la population.</p> <p>I- Structurer et valoriser notre cadre de vie :</p> <p>I.3- Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances sur notre santé et notre environnement.</p>
<p>ENJEUX TRANSVERSAUX DU SCOT :</p> <p>1. La maîtrise de la gestion de l'espace aménagé et agricole [...] :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>L'organisation de l'urbanisation et du développement de l'habitat pour [notamment] : Une offre pertinente et cohérente en équipements publics, qu'ils soient scolaires, de santé, de loisirs et sportifs sur l'ensemble du Chablais.</i> <p>2. Un développement économique conciliable avec la gestion optimum et économe des ressources naturelles exploitées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>La gestion intégrée et la préservation de la ressource en eau de tous les bassins versants, et du lac Léman.</i> 		

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
DEPLACEMENTS	<p>Face à des difficultés croissance de déplacements (fluidité, sécurité), la sécurité, le confort et la diversification des déplacements constitue un enjeu important pour les habitants de SCIEZ, pour les véhicules en transit, mais aussi pour ceux assurant des missions de service public, induisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une réflexion globale et multimodale à mener, en lien étroit avec les modes et les formes de l'urbanisation, ... <ul style="list-style-type: none"> • Favorisant l'attractivité et la rentabilité des services de TC (localisation, densification). • Intégrant les enjeux et préconisations habituelles du département : maîtriser l'urbanisation et sécuriser les accès le long des routes départementales, limiter la création de nouveaux accès sur ces RD, veiller à la cohérence des limites d'agglomération, et prévoir des reculs adaptés. - L'adaptation du réseau routier au contexte local, aux perspectives de développement de l'urbanisation, ainsi qu'au développement des transports collectifs et des modes "doux", ... <ul style="list-style-type: none"> • Intégrant notamment les enjeux du Schéma cyclable du Chablais et le potentiel reconnu de développement du vélo dans ses pratiques récréatives (atouts paysagers et touristiques) et quotidiennes (atouts du report modal à l'échelle locale). - Une politique rénovée du stationnement (incitative ou dissuasive), pour : <ul style="list-style-type: none"> • L'accessibilité aux pôles d'attraction (commerces et services, école, zones d'activités et de loisirs, abords du lac). • Promouvoir l'usage des modes "alternatifs" (véhicules électriques, à deux roues : VAE ou à quatre roues) et les vélos. • Favoriser le report modal, mais aussi le covoiturage, l'autopartage. - Des mesures d'anticipation, de sauvegarde ou d'accompagnement à prévoir (politique foncière communale ou départementale), pour : <ul style="list-style-type: none"> • Les aménagements de voiries, de carrefours, d'arrêts de bus et des P+R nécessaires à l'insertion du projet de THNS et aux itinéraires de rabattement. • Et plus globalement : pour un aménagement sécurisé et mieux "partagé" du réseau routier, notamment en faveur des modes doux (recomposition et complément du maillage piéton et cyclable). <p>↩ La sécurité, le confort et la diversification des déplacements : des enjeux à la fois sociaux et environnementaux.</p>	<p>I- Structurer et valoriser notre cadre de vie :</p> <p>I.1- Recentrer et organiser le développement autour de nos principaux pôles de vie et d'animation.</p> <p>III- Maintenir une vie et une cohésion sociales :</p> <p>III.3- Organiser et améliorer la mobilité dans tous ses modes.</p>
<p>ENJEUX TRANSVERSAUX DU SCOT :</p> <p>3. Une mobilité pour tous, considérant les effets cumulatifs sur les milieux et la santé, des modes de déplacements actuels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Le Chablais désenclavé et mieux connecté aux territoires voisins (en particulier la Suisse), grâce à des infrastructures routières et ferroviaires, à réhabiliter, à renforcer, à réaliser, ...</i> • <i>Le déploiement des divers modes de déplacements, autour d'une structure urbaine et d'infrastructures adaptées, favorisant [notamment] Le développement d'une offre performante et attractive en transports collectifs (terrestres, mais aussi lacustres), le développement des modes doux (piétons et cyclables) pour les déplacements "utilitaires" de proximité, et les possibilités de transfert d'un mode à un autre.</i> 		

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
SITUATION, SITES ET PAYSAGES	<p>Face à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une situation générale de SCIEZ, dans un bassin de vie attractif et convoité (de par son dynamisme économique et la qualité d'un site "entre lac et montagne") ; un bassin qui évolue fortement, avec des villes qui se "desserrent" (Thonon / Evian). - Un espace limité et contraint (donc rare), soumis à des pressions de plus en plus fortes (effets des accords bi-latéraux et du projet de désenclavement routier, ...). - Un cadre physique et topographique déterminant, à la base de sensibilités paysagères et visuelles. - Des tendances d'évolution préjudiciables pour le fonctionnement de la commune (équipements, réseaux déplacements), pour l'environnement, le paysage et les vues, les espaces agricoles, ... et donc, pour la qualité du cadre de vie. - Un paysage identitaire fragilisé, voire dégradé ; une image de "paysage émergeant", offrant des images diverses et contrastées allant du très naturel au très urbain, mais où la distinction entre la ville et la campagne devient de plus en plus confuse (au risque de "diluer" l'identité propre de SCIEZ au sein de la conurbation thononaise). <p>L'enjeu principal pour l'avenir de la commune est de se forger une "nouvelle image", pour une identité mieux affirmée au sein du Chablais, pour une certaine qualité du cadre de vie, et un meilleur attachement des habitants aux "valeurs" paysagères et patrimoniales de SCIEZ (enjeux convergeant avec ceux de la Charte paysagère du Chablais) ; ceci en "redonnant un sens" à son développement, et donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contenir la forte résidentialisation du territoire, au profit de l'organisation de lieux de vie, facteurs de "dynamique sociale" (pour que les résidents deviennent des habitants ...). - Porter une réflexion particulière sur l'aménagement et la valorisation des secteurs les plus stratégiques et les plus exposés visuellement : entrées et traverses du Chef-lieu et de Bonnaitrait ("vitrines" de la RD 1005), abords du Chef-lieu, ... - Privilégier des modes et des formes d'urbanisation qui soient à la fois : producteurs d'"images" de qualité, de limites (plus) claires entre espaces naturels ou agraires et espaces urbanisés ou urbanisables, et moins consommatrices d'espace et de paysage, ... - Concilier tradition et modernité (notamment les performances environnementales) dans la production du cadre bâti contemporain. 	<p>I- Structurer et valoriser notre cadre de vie :</p> <p>I.1- Recentrer et organiser le développement autour de nos principaux pôles de vie et d'animation, et notamment :</p> <p>I.1.d Tendre vers une modération de la consommation de l'espace et une limitation de l'étalement urbain.</p> <p>I.2- Refonder le développement de SCIEZ sur nos valeurs identitaires (culturelles et naturelles).</p>
	<p>ENJEUX TRANSVERSAUX DU SCOT :</p> <p>1. La maîtrise de la gestion de l'espace aménagé et agricole [...] :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>L'organisation de l'urbanisation et du développement de l'habitat pour [notamment] : Renforcer l'armature urbaine et la polarisation du territoire, gage d'une meilleure lisibilité, d'un meilleur fonctionnement global, et d'une gestion plus économe de l'espace.</i> • <i>L'identification et la préservation des zones à enjeux environnementaux, patrimoniaux et agricoles.</i> <p>2. Un développement économique conciliable avec la gestion optimum et économe des ressources naturelles exploitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>La gestion et la valorisation des grands sites et paysages patrimoniaux, qu'ils soient naturels ou construits (patrimoine culturel).</i> 	

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE	<p>Face à des contraintes environnementales (risques, nuisances) et à des richesses et des sensibilités patrimoniales diverses, les enjeux sont nombreux et portés par un grand nombre de textes, visant la sécurité et la salubrité publique (eau, air, bruit, rejets, déchets), l'environnement, le cadre de vie, dont la loi "Littoral".</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer les enjeux thématiques (<i>voir ci-après</i>) dégagés de l'état initial de l'environnement en matière : <ul style="list-style-type: none"> • De biodiversité et de dynamique écologique : • De ressource en eau. • Des sols et sous-sols. • D'énergie. • De qualité de l'air. • De déchets. • De bruit. • De risques naturels et technologiques. - Adopter les principes de précaution, d'action préventive, voire de correction, impliquant de : <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte et traduire au PLU, l'étude des aléas naturels réalisée en 2011, et les mesures de prévention recommandées. • Surveiller, limiter, voire réduire "à la source", les risques, les rejets (déchets ménagers, déchets inertes, eaux usées, principalement) et les nuisances. • Renforcer la concertation et l'information du public. <p>Et plus précisément :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les effets aggravants des modifications de l'occupation des sols, telle que l'imperméabilisation (effets sur les aléas naturels, sur les ressources : sols, air, eau). • Se doter d'un zonage de l'assainissement collectif et non collectif (comprenant un volet "eaux pluviales") cohérent avec le projet de PLU. • Maîtriser et conditionner, voire interdire, l'urbanisation dans les zones exposées à des risques ou à des nuisances sur la sécurité ou la santé humaine et notamment : prendre en compte les risques de nuisances sonores et intégrer les prescriptions d'isolement acoustique des constructions définies (par arrêté préfectoral) le long de la RD 1005. • En présence de plusieurs ouvrages électriques faisant l'objet de servitudes d'utilité publique, annexés au dossier du PLU (plan et liste), il s'agit de prendre en compte les recommandations du gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE). 	<p>I- Structurer et valoriser notre cadre de vie :</p> <p>I.1- Recentrer et organiser le développement autour de nos principaux pôles de vie et d'animation.</p> <p>I.3- Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances sur notre santé et notre environnement.</p>

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE	<p>- Prendre en compte le patrimoine culturel autant que le patrimoine naturel (et d'autant plus dans le cadre de la loi Littoral applicable au territoire communal), qui sont facteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De ressources utilisables (eau, matériaux alluvionnaires). • De biodiversité (infrastructures naturelles=> réseau "vert-jaune-bleu"). • D'attractivité (touristique). • D'identité, attachée à notre histoire rurale. • De qualité du cadre de vie. 	<p>I- Structurer et valoriser notre cadre de vie</p> <p>I.1- Recentrer et organiser le développement autour de nos principaux pôles de vie et d'animation.</p> <p>I.3- Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances sur notre santé et notre environnement.</p>
<p>ENJEUX TRANSVERSAUX DU SCOT :</p> <p>1. La maîtrise de la gestion de l'espace aménagé et agricole [...] :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>L'organisation de l'urbanisation et du développement de l'habitat pour [notamment] : Renforcer l'armature urbaine et la polarisation du territoire, gage d'une meilleure lisibilité, d'un meilleur fonctionnement global, et d'une gestion plus économe de l'espace.</i> • <i>L'identification et la préservation des zones à enjeux environnementaux, patrimoniaux et agricoles.</i> <p>2. Un développement économique conciliable avec la gestion optimum et économe des ressources naturelles exploitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>La gestion et la valorisation des grands sites et paysages patrimoniaux, qu'ils soient naturels ou construits (patrimoine culturel).</i> 		

1.2. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX TRANSVERSAUX :

L'analyse réalisée pour chaque thématique environnementale nécessite d'être mise en perspective par une analyse transversale.

L'objectif est de dégager les enjeux majeurs et stratégiques en considérant les interactions plus ou moins importantes entre les différents domaines environnementaux traités.

Les **GRANDS ENJEUX TRANSVERSAUX** identifiés à partir de la synthèse des enjeux thématiques sont les suivants :

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX TRANSVERSAUX	ORIENTATIONS INDUITES DU PADD
<p>L'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et aménagés afin de préserver les continuités d'espaces naturels (terrestres et aquatiques) et de structurer un paysage de grande qualité.</p>	<p><u>I.1- Recentrer et organiser le développement autour de nos principaux pôles de vie et d'animation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.1.a Renforcer la centralité et l'urbanité du pôle principal de la commune : Sciez / Bonnatrait, c'est-à-dire, le conforter en tant que lieu préférentiel de vie collective et de développement urbain structuré. - 1.1.b Opter pour une évolution modérée et encadrée des autres "lieux de vie" de la commune. Reconsidérer les conditions de leur gestion et de leur extension éventuelle. - 1.1.d Tendre vers une modération de la consommation de l'espace et une limitation de l'étalement urbain. <p><u>I.2- Refonder le développement de SCIEZ sur nos valeurs identitaires (culturelles et naturelles) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.2.b Préserver et valoriser une armature agricole et naturelle garante de biodiversité et de dynamique écologique ...autant que de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité touristique de SCIEZ. - 1.2.c Maîtriser l'évolution de nos paysages et préserver des points de vue [...]. <p><u>II.1.a Garantir les conditions de pérennité et d'adaptation de l'activité agricole au contexte ...</u></p>
<p>La structuration de l'urbanisation en faveur des déplacements alternatifs et des économies d'énergie.</p>	<p><u>I.1- Recentrer et organiser le développement autour de nos principaux pôles de vie et d'animation :</u></p> <p><u>I.3- Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances sur notre santé et notre environnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 1.3.b Préserver nos ressources (eau, sols, air), limiter nos rejets et prévenir la pollution des milieux. <p><u>III.2.c Garantir l'accessibilité (des équipements existants ou projetés) au plus grand nombre, en particulier aux personnes à faible mobilité ...</u></p> <p><u>III.3- Organiser et améliorer la mobilité dans tous ses modes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.3.a Contribuer à l'amélioration des conditions de déplacements, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> • En amont : concevoir une logique d'organisation et de développement du territoire, qui favorise l'émergence de nouvelles offres et de nouvelles pratiques de déplacements.

2 – LES ATTENDUS GENERAUX DU PADD

2.0 SYNTHÈSE DES ATOUTS ET DES FRAGILITÉS DU TERRITOIRE DE SCIEZ.

La commune de SCIEZ bénéficie d'une position particulière et "charnière" dans l'ouest chablaisien :

- Située à proximité de l'agglomération de Thonon-Publier-Evian, et à 20 km. de Genève ;
- Localisée sur une plaine littorale propice à l'occupation humaine desservie par un axe routier structurant (la RD 1005) et d'un axe de rabattement vers la gare de Perrignier (via la RD 25) ;
- Riveraine du lac Léman en partie nord (et jouissant d'une situation de "baie" propice aux loisirs nautiques), adossée aux massifs boisés du Mont Boisy et de Planbois (en partie sud).
- Dotée d'espaces naturels significatifs, source d'une grande biodiversité, dont certains reconnus "institutionnellement" (Natura 2000, Convention RAMSAR, ZNIEFF).

Les atouts du site, associés à un bon niveau d'équipements, justifient l'attractivité résidentielle et touristique, forte et ancienne de la commune.

En effet :

- Le nombre des équipements publics sociaux, éducatifs, sportifs, culturels et de loisirs.
- La présence de sites emblématiques de qualité, privés (Château de Coudrée et son parc, Tour de Marignan) ou publics (esplanades du Port et du Chef-lieu).
- L'empreinte forte de paysages naturels "intangibles" (coupures d'urbanisation) avec le Mont de Boisy ("fond de scène") et la forêt de Planbois, les biefs boisés des principaux cours d'eau (limite naturelle à l'urbanisation) ou encore la coupure verte constituée par les domaines agraires de Coudrée et Guidou (pour partie propriété du Conservatoire du Littoral).
- Une trame végétale dense (naturelle ou "composée"), contribuant à "l'absorption visuelle" d'une partie de l'urbanisation.

- Des signes persistants de ruralité et "d'authenticité" (éléments du patrimoine culturel du littoral lémanique) au cœur des hameaux et villages anciens, et sur le reste du territoire, avec la présence d'éléments bâtis traditionnels ainsi que de vastes espaces agraires homogènes et ouverts.
- ... l'ensemble témoignant de l'histoire et contribuant à l'identité de SCIEZ.
- Sans oublier un tissu associatif particulièrement important et dynamique, contribuant à la vie sociale et à l'animation de la commune ...

... Autant de facteurs d'identité, d'attractivité et de qualité du cadre de vie et de villégiature.

Cette situation géographique particulière, ainsi que sa forte dynamique démographique, ses fonctions urbaines et économiques (en particulier touristiques), son cadre de vie, et les divers projets susceptibles d'influer fortement sur son devenir, ... ont valu à la commune une reconnaissance en tant que pôle secondaire (bourg-centre), parmi les cinq pôles principaux de l'ouest chablaisien : Un statut porteur de droits, mais aussi de "devoirs", avec notamment, la responsabilité pour la SCIEZ, de participer au renforcement de l'armature urbaine et de la solidarité du Chablais.

SCIEZ, territoire de "desserrement" de Thonon, a connu une évolution démographique particulièrement importante, qui en fait aujourd'hui une "petite ville" de plus de 5 600 habitants, dont le poids démographique augmente, au sein de la Communauté de Communes du Bas-Chablais et qui pourrait franchir le seuil des 7 000 habitants entre 2025 et 2030.

Mais l'attractivité et les points forts indéniables de SCIEZ, ne sauraient occulter certains phénomènes, ou certaines tendances d'évolution, qui peuvent être à l'origine de déséquilibres ou de dégradations :

Le diagnostic général et l'état initial de l'environnement, réalisés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLU, ont mis en exergue les points forts mais aussi les points faibles, les opportunités mais aussi les menaces d'évolution, du territoire communal, pour chacune des nombreuses thématiques abordées.

Avec un parc estimé à plus de 3 000 logements en 2016, l'urbanisation conséquente qui accompagne cette évolution s'est certes traduite par une diversification des types d'habitat (individuel / intermédiaire / collectif), mais continue à porter en elle un double motif de déséquilibre :

- Déséquilibre social et générationnel : avec un marché immobilier de plus en plus sélectif, et une offre en logements de plus en plus inadaptée à la diversité des besoins, surtout en termes de logement locatifs et locatifs aidés (la part des logements sociaux étant inférieure aux 25 % minimum exigés par la loi ...) : la mixité sociale s'en trouve donc pénalisée, notamment vis-à-vis des jeunes ménages.
- Déséquilibre spatial et environnemental : l'étalement urbain observé se fait aux dépens :
 - De l'environnement et des milieux naturels (et agricoles), qui subissent une pression croissante, avec des impacts sur les ressources, les écosystèmes, et la biodiversité.
 - D'une économie d'espaces nécessaires aux générations futures, avec une "tâche urbaine" de plus en plus étendue.
 - D'une lisibilité et d'une qualité du paysage de SCIEZ, dont l'image tend à se "banaliser" (paysage "émergent"), au risque de perdre son identité, ainsi que son attractivité économique et résidentielle.

Le bon "fonctionnement" de la commune n'est pas épargné par de tels risques, qu'il s'agisse :

- Des conditions sanitaires : quantité et qualité de l'eau potable, défense incendie, évacuation des eaux pluviales, gestion des "rejets" (eaux usées, déchets), qualité de l'air.
- Des conditions de déplacements : l'accroissement de la circulation automobile (imposée notamment par l'étalement urbain) aux dépens d'autres modes de déplacements, pèse de plus en plus sur le budget des ménages, mais fait également courir des risques et des nuisances croissantes, à l'être humain, et à son environnement (accidents routiers, bruit, pollutions).
- Des conditions d'accès aux soins, à l'éducation, à la culture, aux loisirs : les infrastructures et services existants pourraient devenir insuffisants (en termes de capacités d'accueil), ou inadaptés en termes de qualité de prestations, de réponse à la diversification des besoins (liée aux mutations familiales, sociétales et culturelles).
- Des finances publiques communales, grevées par la diminution des dotations de l'Etat, et nécessairement "impactées" par le coût de ces équipements et de ces réseaux.

En conséquence, le risque s'accroît, pour la Collectivité, de ne plus toujours pouvoir accompagner une telle croissance démographique et urbaine dans des conditions satisfaisantes en termes d'équipements et de réseaux, qui s'avèrent de plus en plus coûteux, face à des moyens financiers de plus en plus réduits. La qualité de vie et de services publics aux habitants pourrait alors en être altérée.

Enfin, et d'un point de vue réglementaire, le territoire de SCIEZ est "couvert" par un document d'urbanisme (P.O.S.) qui s'avère aujourd'hui obsolète et inadapté face aux nouveaux défis qui se présentent à la commune, mais aussi, face à un cadre législatif et réglementaire de plus en plus dense et complexe, et à l'application du SCoT du Chablais avec lequel le PLU doit être compatible (en sus du Programme Local de l'Habitat : PLH).

Le POS de SCIEZ offre par ailleurs des capacités d'urbanisation encore importantes, permettant à la commune d'assumer ses fonctions d'accueil et son statut de Bourg-centre à l'échelle du Chablais, mais qu'il s'agit de ne pas "gaspiller" ...

SCIEZ ne peut donc pas (et aujourd'hui encore moins qu'hier ...) se contenter des "acquis" qui ont fait (et font toujours) sa notoriété et la qualité de son cadre de vie :

- Acquis "naturels" : une "rente de site" liée au contexte frontalier, à sa situation littorale, son cadre naturel et paysager.
- Acquis "artificiels" : patrimoine construit (dont le plus emblématique est le château de Coudrée), équipements publics, et en particulier touristiques et portuaires, dont la qualité ont valu à la commune les labels de "station verte" et de "pavillon bleu".

Par le biais de son futur PLU, SCIEZ doit donc tenter de redonner un "sens" à son développement, ainsi qu'à ses paysages.

Pour ce faire, il s'agit d'offrir à ce document d'urbanisme une nouvelle dimension, plus volontariste et plus "opérationnelle", autant qu'un cadre réglementaire rénové, qui ont justifié :

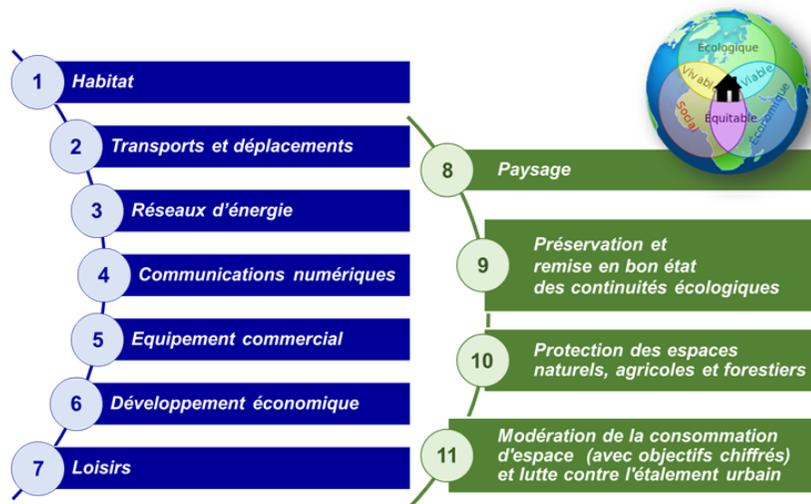
- Le projet politique de la commune, exprimé dans le PADD.
- Les traductions réglementaire de ce projet politique, par le biais des divers "outils" offerts au PLU : Règlement écrit et graphique (plan de zonage), Orientations d'Aménagement et de Programmation (sectorielles, mais aussi "patrimoniales"), emplacements réservés et autres mesures foncières de sauvegarde, ... pour l'essentiel.

Le PADD de SCIEZ s'est construit à partir d'une prise en compte conjuguée :

- Des enjeux dégagés du diagnostic territorial, tels qu'exposés précédemment ;
- Du PADD du SCOT du Chablais, et des réflexions engagées à l'échelle du Projet d'Agglomération franco-valdo-genevois (étude des lignes directrices du Chablais pour 2030) ;
- Des enjeux nationaux, exprimés par l'Etat.

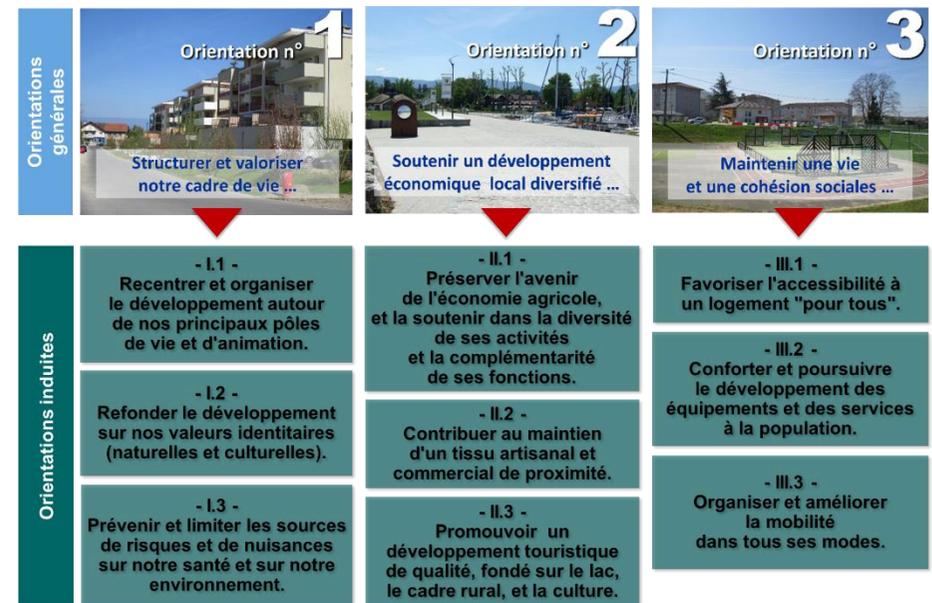
Il est le fruit d'une réflexion partagée des élus de SCIEZ, engagée dans le cadre d'un "séminaire" spécifique (qui s'est tenu le 2 juillet 2015), puis débattu le 15 octobre 2015, séance publique du Conseil Municipal, et soumis ensuite à concertation avec la population.

On rappellera que le PADD est un document à caractère "politique", pour l'expression duquel les élus communaux doivent pouvoir conserver une certaine liberté, tout en abordant les thématiques listées sous l'article L151-5 du CU : ce qui est bien le cas en l'espèce.



Le PADD de SCIEZ s'articule autour de trois grands axes (ou orientations générales), déclinés en orientations et objectifs plus précis, et répondant à une ambition générale :

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



On soulignera dès à présent, que la détermination (imposée par la loi) des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain (objectif I.1d du PADD) résulte de l'appréciation conjuguée :

- De l'engagement exprimé par l'Etat suite au Grenelle de l'Environnement, de réduire de 50 % la consommation d'espaces durant la décennie 2010-2020.
- De l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant une période antérieure (à la rédaction du PADD) suffisamment significative.
- D'une analyse des capacités d'accueil des enveloppes urbaines identifiées (en constructions neuves et en renouvellement urbain), mise en perspective avec les besoins fonciers déduits des besoins en logements (suivant les prévisions établies par le SCOT du Chablais), ainsi que des besoins en équipements et activités.

2.1. POURQUOI STRUCTURER ET VALORISER NOTRE CADRE DE VIE (AXE I) ?

- Parce que l'étalement urbain et la résidentialisation du territoire, sont des phénomènes plus "subis" que souhaités par la commune, et qu'ils ne constituent pas un mode de développement durable, pour diverses raisons :
 - Économiques et financières (gaspillages, dysfonctionnements, ...).
 - Sociales (processus ségrégatif).
 - Environnementales (aggravation des problèmes environnementaux et conséquences sur la santé et le bien-être des populations).
 - Paysagères et Identitaires (perte de lisibilité, "banalisation" du cadre de vie).

Pour contenir ces tendances, le PADD vise l'organisation de lieux de vie plus significatifs et mieux structurés, permettant :

- D'optimiser la consommation d'un espace de plus en plus "précieux" (car de plus en plus rare et contraint).
- De recréer ou renforcer le lien social (tout aussi précieux ...) => en lien avec l'orientation n°3.
- D'améliorer le fonctionnement de la commune (équipements, réseaux, déplacements) tout en économisant les finances publiques.

En outre, parmi les recommandations exprimées dans l'étude des lignes directrices du Chablais, figure en 1^{er} lieu, la structuration urbaine du territoire du Bas Chablais :

"Cette croissance devra se faire de façon hiérarchisée et polarisée autour (extensions urbaines maîtrisées à la fois mixtes et denses) ou à l'intérieur (renouvellement urbain, comblement de dents creuses, optimisation de zones existantes) de pôles urbains identifiés, et ce de manière à économiser la ressource foncière, à préserver les paysages naturels et agricoles particulièrement qualitatifs ainsi que les continuités biologiques et les transversalités lac/montagne existantes".

Les orientations I.1 et I.2 de SCIEZ, visant respectivement :

- à recentrer et organiser le développement autour des principaux pôles de vie et d'animation ;
- à refonder le développement de SCIEZ sur ses valeurs identitaires (culturelles et naturelles) ;

...se font bien l'écho de ces recommandations.

- Parce que le cadre naturel et culturel caractérise encore fortement la commune de SCIEZ et participe à son identité propre.

Les biens et services offerts par la diversité biologique sont innombrables (et pour la plupart irremplaçables) et de la protection des ressources et des milieux naturels dépend l'avenir même des générations futures, sur une planète "vivable".

En outre, la situation littorale de SCIEZ impose plus particulièrement la préservation des "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" (Loi "Littoral", article L.121-23 du C.U.).

- Parce que le cadre de vie et de travail, la présence éventuelle de risques et de nuisances, influent sur la condition physique et psychologique des individus (enjeux de sécurité, de santé et de salubrité publique).

Objectifs I et II du PADD du SCoT (que le PADD de SCIEZ contribue à relever)

Objectif I : " Répondre aux besoins de la population en termes de logements, d'équipements et de services, dans un cadre structuré" :

Objectif I.1 : Préparer les conditions d'accueil et de vie de la population du Chablais dans un environnement préservé.

Objectif II : "Offrir un cadre de vie et un environnement de qualité" :

- Objectif II.1 : "Mettre en commun les richesses et valoriser le capital patrimonial et environnemental identitaire du Chablais dans ses qualités et ses diversités".
- Objectif II.3 : Adopter et gérer un principe de précaution à l'égard des risques naturels, technologiques et sanitaires.
- Objectif II.2 : "Renforcer l'armature urbaine du Chablais, dans un objectif de qualité au bénéfice de sa population".
- Objectif II.4 : Œuvrer pour réduire (limiter/maîtriser) les impacts négatifs du développement sur l'environnement".

2.2. POURQUOI SOUTENIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DIVERSIFIE ?

L'objectif est de faire de SCIEZ un lieu de développement qualitatif, où l'économique s'intègre à la qualité de vie et à l'environnement local, et ainsi renforcer l'attractivité et l'identité du territoire.

Il s'agit de "développer" l'économie, pour contribuer à la priorité nationale que constituent la lutte contre le chômage et la création d'emplois...

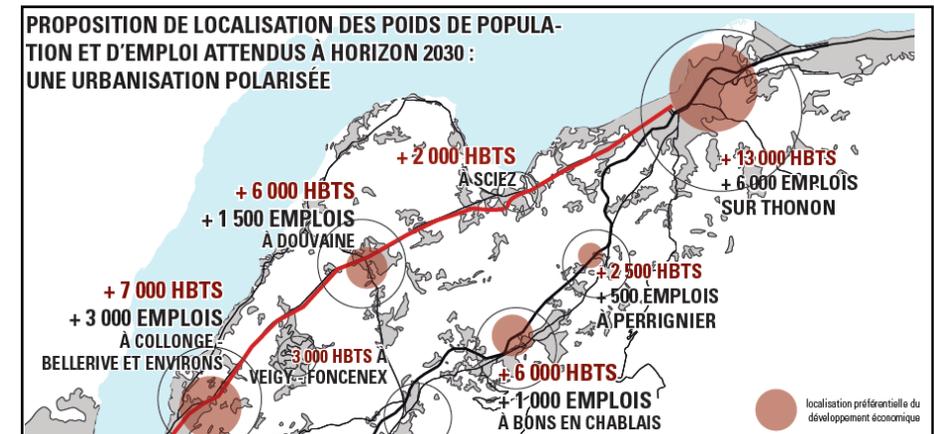
... Au niveau "local", pour :

- Contenir le phénomène de dépendance vis-à-vis de l'emploi extérieur.
- Limiter les déplacements domicile / travail – domicile / services.
- Participer à l'équilibre, au dynamisme et au devenir économique de la CCBC (compétente en matière de développement économique) et au maintien d'un certain équilibre entre population et emploi.

... Et en optant pour une économie "diversifiée", afin de reconnaître aux différents "piliers" de l'économie locale, un rôle et une complémentarité dans les équilibres économiques et sociaux de la commune, mais aussi du Chablais.

Rappelons que l'agriculture dans ses différentes facettes, constitue l'un de ces "piliers", de même que le tourisme.

Bien que l'étude des lignes directrices du Chablais, ne reconnaisse pas à SCIEZ un rôle prioritaire en terme de développement économique, le poids démographique estimé à l'horizon 2030 (+ 2 000 habitants) nécessite en corollaire, un accompagnement économique de cette croissance, et une évolution de l'offre locale d'emplois, qui soit au moins égale à celle d'aujourd'hui voire plus forte, afin de maintenir un certain ratio emplois / actifs.



SOURCE : Etude des lignes directrices du Chablais, recommandations, juin 2010.

L'étude précise, que comme pour la répartition des futurs habitants, l'implantation des futurs emplois dans le Chablais doit être polarisée.

Elle dépendra majoritairement de l'accessibilité des nouveaux emplois par les transports collectifs d'une part, mais aussi des capacités de renouvellement sur site existantes, ou encore des infrastructures de communication (câble THD - Très Haut Débit- en projet).

Objectif III du PADD du SCoT
(que le PADD de SCIEZ contribue à relever)

"Accompagner et favoriser le développement de l'économie du Chablais."

et plus précisément :

- *"Renforcer les différentes facettes de l'économie du Chablais" (objectif III.1).*

2.3. POURQUOI MAINTENIR UNE VIE ET UNE COHESION SOCIALE ?

"L'épanouissement de tous les êtres humains, par l'accès à une bonne qualité de vie" a été reconnu comme l'une des finalités essentielles pour l'avenir de la planète (finalité n°3).

De plus, la possibilité offerte à tous, de se loger et de se déplacer dans des conditions satisfaisantes, est un facteur de cohésion et de paix sociale, de solidarité entre les territoires, entre les catégories sociales et entre les générations (finalité n°4).

Enfin, la satisfaction des besoins de la population en équipements divers, non seulement pour les besoins essentiels de la vie courante (santé, éducation, services administratifs), mais aussi pour les loisirs (culturels et sportifs), est également un facteur de cohésion sociale et de qualité de vie.

A l'échelle communale, la diversité et la proximité des équipements contribue par ailleurs à limiter les obligations de déplacements en voiture.

Il en est de même pour l'accès aux réseaux et aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC ↔ mobilité virtuelle), qui contribuent à l'attractivité économique et résidentielle du territoire, ainsi qu'à :

- Réduire les inégalités et participer à la dynamique sociale de la commune, par l'accès immédiat, et presque illimité, à l'information et aux échanges (réseaux sociaux).
- Favoriser l'installation et le développement des activités fondées sur l'utilisation de ces moyens, notamment les activités du tertiaire supérieur et le télétravail (qui s'affranchissent en partie des contraintes de localisation et de déplacement).

Objectifs I et IV du PADD du SCoT
(que le PADD de SCIEZ contribue à relever)

Objectif I : "Répondre aux besoins de la population en termes de logements, d'équipements et de services, dans un cadre structuré"

Objectif IV : "Renforcer l'accessibilité au territoire et mieux se déplacer au sein du Chablais".

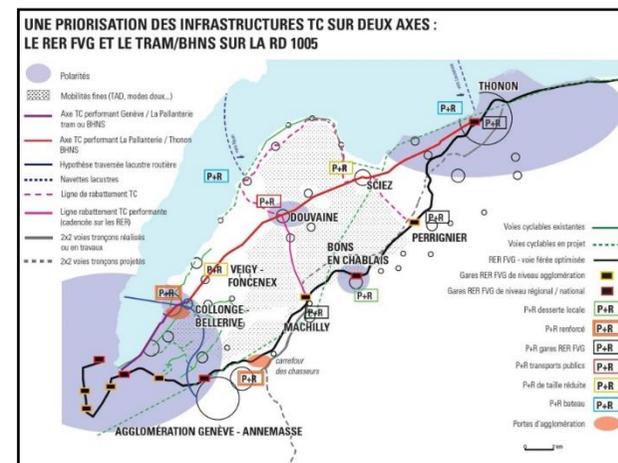
SOURCE : Etude des lignes directrices du Chablais, recommandations, juin 2010. ➡

En outre, parmi les recommandations exprimées dans l'étude des lignes directrices du Chablais, figure également, la structuration des transports en communs au sein du territoire. :

"Priorité est donnée à la mise en place de transports en communs performants comme condition sine qua non au futur développement du Bas Chablais. Ces transports en commun devront nécessairement fournir une alternative efficace et performante à la voiture à horizon 2030, de telle manière qu'à cette date, il ne sera plus indispensable d'utiliser sa voiture pour se déplacer dans le Chablais".

La création d'un axe de transports collectif (TC) fort et continu sur la RD 1005 (entre Genève et Thonon), jalonné de parkings d'échange (P+R) est affirmé comme une priorité ; l'enjeu majeur sur cet axe étant de diversifier le plus possible l'offre en TC pour mettre en place une complémentarité entre l'itinéraire RER FVG et l'itinéraire RD 1005, et offrir aux utilisateurs le choix du mode en fonction de leur destination finale.

Est reconnue en parallèle, la nécessité de développer les "mobilités fines" (vélo, marche à pieds, covoiturage, TAD...), faciles à mettre en œuvre. L'objectif, à terme, étant de ne plus systématiquement avoir recours à la voiture au sortir de son logement. Il importe donc, notamment, de prévoir des cheminements piétonniers sécurisés entre les zones résidentielles et les arrêts de transports en commun, et d'être particulièrement vigilant sur les parcours intégrant la traversée d'une route départementale.



3 – L'INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PROJET COMMUNAL

Le projet politique traduit dans le PADD, développe des objectifs basés sur les enjeux environnementaux majeurs identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Les pièces réglementaires sont cohérentes avec les objectifs environnementaux du PADD. L'ensemble est évalué ci-après pour chacun des trois enjeux environnementaux majeurs.

3.1 ENJEU 1 : L'EQUILIBRE ENTRE LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET AMENAGES AFIN DE PRESERVER LES CONTINUITES D'ESPACES NATURELS (TERRESTRES ET AQUATIQUES) ET DE STRUCTURER UN PAYSAGE DE GRANDE QUALITE :

Le projet communal se donne pour objectif de préserver un réseau d'espaces de « nature ordinaire » en relation avec les espaces naturels protégés à forte valeur patrimoniale (objectif I.2b du PADD).

L'illustration schématique du PADD fait une première traduction graphique de principe de cet objectif. Elle représente la trame d'espaces naturels à enjeux (réservoirs de biodiversité) et de « nature ordinaire » ainsi que les grandes continuités écologiques (continuités et corridors) qui seront prises en compte dans le plan de zonage.

En cohérence avec l'objectif I.2b, l'objectif II.1b du PADD traduit la volonté de préserver l'économie agricole, en lien avec les enjeux paysagers et de trame de "nature ordinaire"

Le PADD (objectif I.2b & I.2c) vise également à préserver les éléments structurants du paysage et les points de vue majeurs en cohérence avec les enjeux de préservation des milieux favorables à la biodiversité et la dynamique écologique, jusqu'au cœur de l'espace urbanisé (haies, bosquets, vergers, fossés, ...).

Ces objectifs sont confortés par les objectifs I.1a et I.1b du PADD en faveur d'une moindre consommation d'espace, à travers notamment « l'utilisation optimale des enveloppes urbanisées » et le renouvellement urbain dans les cœurs anciens (également outil de valorisation du patrimoine bâti), ainsi que par l'objectif I.1d, de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, assorti d'objectifs chiffrés.

3.2 ENJEU 2 : LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE EN ADEQUATION AVEC LES RESSOURCES, LA PROTECTION DE LA POPULATION ET FAVORISANT LES ECONOMIES D'ENERGIES :

Prolongeant les objectifs en faveur de la préservation de la trame écologique, le PADD (objectifs 1.3a & I.3b) exprime la nécessité de limiter l'exposition des populations aux risques d'inondation, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols, en favorisant la rétention/infiltration et en préservant l'état naturel des cours d'eau et les champs d'expansion des crues.

L'objectif I.3b inscrit clairement la préservation des ressources (eau, sol, air) au cœur du projet communal.

Il s'agit en particulier de préserver la qualité des eaux de surfaces en maîtrisant les rejets d'eaux usées et en mettant en cohérence le développement communal avec les capacités de raccordement au réseau d'eaux usées pour l'assainissement collectif.

Concernant les économies d'énergies, le PLU traduit une politique en faveur de la limitation des déplacements en voiture individuelle et au développement des modes doux.

Le PADD fixe des objectifs qui visent à « *recentrer la centralité et l'urbanité du pôle principal de la commune Sciez/Bonnatrait* » (objectifs I.1a & I.1b du PADD). Les centralités structurantes du centre-bourg et de Bonnatrait accueilleront la majeure partie de la croissance, par une densification du tissu urbain associé à une « *armature d'espaces publics et de liaisonnement de qualité* ».

Le développement des autres « lieux de vie » de la commune sera « modéré et encadré » en privilégiant l'utilisation optimale des enveloppes déjà urbanisées.

Au-delà des objectifs de structuration fonctionnelle du territoire, le projet participe à la mise en œuvre de solutions alternatives à l'usage de la voiture individuelle (objectif III.3a) à travers l'amélioration des liaisons douces entre les lieux de vie, le partage de l'usage de la route, avec notamment l'insertion de la future ligne du Bus à haut niveau de service, la sécurisation des arrêts de bus et la réalisation de parkings d'échange multimodal (P+R).

Enfin, l'objectif III.3b prévoit de faciliter le déploiement et l'accès aux réseaux et aux technologies de l'information et de la communication (tel que prévu dans le cadre du Schéma directeur territorial d'aménagement numérique). Cette « mobilité virtuelle » permet de faciliter le télétravail et pourrait participer à la réduction de certains déplacements.

Parallèlement, le PADD vise à soutenir la mixité des fonctions, surtout au cœur du pôle de centralité principal, en favorisant notamment le « maintien et le développement des activités commerciales et des services de proximité » (objectif II.2.a).

Par ailleurs, le PADD (objectif I.2c) affirme la volonté d'assurer une cohérence entre les nouveaux enjeux de formes architecturales aux meilleures performances énergétiques et la lisibilité des paysages à valeur déjà reconnue ou restant à construire (bord de route, entrée de ville, centralités urbaines, ...). A ce titre, les opérations d'aménagement d'ensemble sont envisagées préférentiellement, pour une meilleure valorisation de l'espace.

Le PADD fixe également l'objectif I.3b qui inscrit la maîtrise des consommations énergétiques non seulement en tant qu'enjeu environnemental mais également comme enjeu économique. La promotion de la « performance énergétique des constructions neuves ou existantes [...] et des nouveaux quartiers » est intégrée au projet de territoire.

4 – LES TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES

AVERTISSEMENT PREALABLE :

L'élaboration du PLU de SCIEZ (valant révision du POS), ayant été prescrit le 15 septembre 2015, soit avant l'entrée en vigueur du décret du 28 décembre 2015 (relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU), la commune de SCIEZ, puis la CCBC devenue compétente en cours de procédure, a pris la décision de continuer d'appliquer les articles réglementaires du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er janvier 2016 (c'est-à-dire les articles R. 123-1 à R. 123-14).

4.1 TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES DU PADD.

Les orientations générales et les objectifs induits du PADD de SCIEZ ont, pour la plupart, trouvé leur traduction en termes de dispositions réglementaires et/ou foncières, combinées ou non à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui sont résumées dans le tableau ci-après.

Les dispositions réglementaires écrites et graphiques du PLU, opposables en termes de conformité, font l'objet respectivement des pièces N°3.1 (règlement écrit) et 3.2 (règlement graphique) du dossier de PLU.



Compte-tenu du nombre, de la diversité, et parfois de la superposition des dispositions graphiques, le règlement graphique a été scindé en deux plans complémentaires et indissociables (plans 3-2a et 3-2b), pour en faciliter la lecture.

3.2a	Le plan de zonage proprement dit, comprenant :	3.2b	Le plan des périmètres ou éléments ponctuels de protection et de mise en valeur (objets d'OAP patrimoniales)
	<ul style="list-style-type: none"> - La délimitation des zones U / AU / A / N. - Les emplacements réservés. - Certains périmètres particulier relatifs à la constructibilité (ex : périmètres de mixité des logements / périmètres de gel de l'urbanisation). - Les espaces boisés classés (EBC). 		<ul style="list-style-type: none"> - Groupements ou éléments bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural . - Trame végétale (haies, bosquets, vergers, ...). - Espaces (agraires) d'intérêt paysager. - Corridors écologiques - Secteurs d'intérêt écologique. - Zones humides (d'intérêt hydraulique et/ou écologique) et autre espace sensible réglementé. - Secteurs à risques naturels forts / faibles à modérés).

L'exposé plus détaillé de ces dispositions réglementaires, ainsi que des motifs des changements apportés par rapport au POS, figurent sous le chapitre 4.2.

AXE I Structurer et valoriser notre cadre de vie.	ORIENTATION I.1 : Recentrer et organiser le développement autour de nos principaux pôles de vie et d'animation.		
OBJECTIFS	TRADUCTION AU PLU		POS
Renforcer la centralité et l'urbanité du pôle principal de la commune : Sciez / Bonnatrait :	UH3c / UH2c	<ul style="list-style-type: none"> - Confortation des deux pôles constituant l'agglomération de SCIEZ : Chef-lieu (y compris le bourg historique) et Bonnatrait (abords de la RD 1005), comme principaux pôles de vie identitaires. - Règles incitatives à la densité et à la mixité des fonctions urbaines. 	<i>UAa, UAb</i>
	1AUH et 1AUH1c (OAP 1, 2, 3 et 4) Les Prés Derrière (1). Sous Sciez (2). Les Panthets (3/4).	<ul style="list-style-type: none"> - 4 secteurs "A Urbaniser" à court ou moyen terme, faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)³ précisant principalement : L'accès et la desserte / Les formes urbaines / Les espaces collectifs et de stationnement / Le programme de logements, intégrant une part de mixité sociale. Conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation (sur l'ensemble du tènement foncier, ou par tranches fonctionnelles), évitant toute urbanisation "au coup par coup". 	<i>NAbc (modification N°9 du POS)</i> <i>NA3 (pour partie).</i> <i>UBb</i>
	2AUH Sous Sciez.	<ul style="list-style-type: none"> - 1 secteur à vocation future d'habitat, mais à l'urbanisation non programmée, donc : inconstructibles jusqu'à une modification (ou une révision) du PLU, et après réalisation des équipements et réseaux nécessaires à la desserte de la zone. Globalement : secteurs 2AU réduits en nombre et en surfaces (par rapport aux zones NA "dures" du POS).	<i>NA3 / NA4 (pour parties)</i>
	Politique foncière (Art. L.151-41, 1°, 2° du CU) (Art. L.151-41 5° du CU)	Emplacement réservé pour : <ul style="list-style-type: none"> - Voies d'accès, de desserte ou liaisonnement (par automobile ou modes doux). - Espaces publics de proximité. Servitudes de « gel de l'urbanisation » portant sur plusieurs périmètres de renouvellement urbain potentiel, visant à terme, la confortation et la densification des pôles de Sciez et Bonnatrait aux abords des RD 25 et RD 1005.	<i>Liste actualisée</i> <i>Nouveau</i>

³ OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation : voir Pièce N°5.

AXE I Structurer et valoriser notre cadre de vie.	ORIENTATION I.1 : Recentrer et organiser le développement autour de nos principaux pôles de vie et d'animation.		
OBJECTIFS	TRADUCTION AU PLU		POS
b. Opter pour une évolution modérée et encadrée des autres "lieux de vie" de la commune : Reconsidérer les conditions de leur gestion et de leur extension éventuelle ...	<ul style="list-style-type: none"> - Pas d'extension spatiale (ni de densification significative) de l'urbanisation en dehors de l'agglomération de Sciez / Bonnatrait (et ses prolongements sud intégrant les lieux-dits Excuvilly / Les Crapons / la Citadelle / Chavanne), et du village de Filly. - Extension spatiale limitée et justifiée de l'urbanisation (par rapport à l'enveloppe urbaine, et plus encore par rapport aux limites aux limites du POS), concernant principalement le site des Prés Derrière, à Bonnatrait, pour un projet d'habitat et d'équipement (futur groupe scolaire) à caractère très structurant. - Meilleur phasage (voire temporisation) de l'urbanisation (1AUH /2AUH). 		
	UH2 UH1 / UH1p UH1I	<ul style="list-style-type: none"> - Secteurs à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines denses. - Secteurs à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines de moyenne à faible densité, dans le respect des caractéristiques urbaines (aérées et végétalisées) en présence (dans les secteurs dotés d'un indice « p »). - Secteurs urbanisés bordant les rives du lac Léman, aux dispositions limitatives et conditionnelles en termes de constructibilité. 	<i>UBa, UBb, UBc, UBd, UCa, UCb, UCc, NAc (pour partie), NAca (pour partie).</i>
	1AUH1 OAP 5, 6, et 7	<ul style="list-style-type: none"> - 3 Secteurs "A Urbaniser" à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat, faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), précisant principalement : L'accès et la desserte / Les formes urbaines / Les espaces collectifs et de stationnement / Le programme. Secteurs identifiés comme des "poches interstitielles" au sein de l'enveloppe urbaine : <ul style="list-style-type: none"> • "Chavanne" (OAP5). • Les Jointes (OAP6). • Filly-en Haut (OAP7). • Songy (certificat d'urbanisme opérationnel délivré à la date d'arrêt du projet de PLU). 	<i>UBa, UC, NAca</i>
	A / N et STECAL	Gestion spécifique de l'habitat, des sites d'accueil des gens du voyage et des bâtiments d'activités diffus, non rattachables à l'enveloppe urbaine.	<i>Nc, ND, NDh</i>

AXE I Structurer et valoriser notre cadre de vie.	ORIENTATION I.1 : Recentrer et organiser le développement autour de nos principaux pôles de vie et d'animation.		
OBJECTIFS	TRADUCTION AU PLU		POS
c. Conforter le secteur portuaire, comme lieu de vie et d'animation à l'année.	UE / UEt	<ul style="list-style-type: none"> - Site d'accueil du projet de pêche. - Base nautique en projet intercommunal de restructuration (la Renouillère). - Gestion adaptée de l'aire de carénage existante (chantier naval) et de son extension projetée en partie sud. 	UT, Nata, UCb
	Nt / Ntl	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur de gestion des installations et espaces touristiques et de loisirs du bord du lac (port, plage, capitainerie). - Secteur de gestion du stationnement public et d'aménagement futur d'une aire publique d'accueil de manifestations festives (foirail, angle rue du Port / VC n°12). 	UT
	Ntc (Art. L.121-13 du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion adaptée et confortation des campings existants (la Renouillère), dans le respect de la loi Littoral (article L.121-13 et du CU). 	
	Politique foncière (Art. L.151-41, 1°, 2° et 3° du CU) (Art. L.151-41 5° du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - Emplacements réservés (ER43, pour l'essentiel) sur partie non encore communale, et pour aménagement d'une voie de desserte (V1) - Servitude de « gel de l'urbanisation », pour une mutation, à terme, des occupations actuelles n'ayant pas vocation touristique et ou d'équipements collectifs (à l'est du rond-point du port). 	
d. Tendre vers une modération de la consommation de l'espace et une limitation de l'étalement urbain.	Règlement écrit et graphique.	<ul style="list-style-type: none"> - Délimitation et réglementation des secteurs urbanisés et urbanisables s'appuyant sur l'analyse des enveloppes urbaines et de leurs capacités d'accueil en constructions neuves (dans les dents creuses et les espaces interstitiels) ou en renouvellement urbain. - Adaptation des capacités d'accueil aux objectifs chiffrés du PADD - Mise en œuvre principe général d'une "extension limitée de l'urbanisation" (et en continuité), en particulier dans "l'espace proche du rivage du lac" (loi Littoral : article L.121-13 du CU), tel que délimité par le SCOT et sur la carte du PADD. 	
	OAP sectorielles	<ul style="list-style-type: none"> - Optimisation de l'occupation du sol dans les espaces interstitiels identifiés de l'enveloppe urbaine dans le cadre d'OAP (pour 8 secteurs sur 9 classés en zone AU), qui à la fois : <ul style="list-style-type: none"> • Déterminent des règles de densité minimale (dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou projetés), ou des fourchettes de logements admissibles (minimum / maximum). • Des typologies préférentielles d'habitat (collectif et / ou intermédiaires, pour l'essentiel). 	

AXE I Structurer et valoriser notre cadre de vie.	ORIENTATION I.2 : Refonder le développement de SCIEZ sur nos valeurs identitaires (culturelles et naturelles)		
OBJECTIFS	TRADUCTION AU PLU		POS
a. Préserver et valoriser les éléments construits les plus représentatifs, voire remarquables, de l'histoire et de la culture de SCIEZ. 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 l'attractivité touristique de SCIEZ.	Périmètres de protection et de mise en valeur du bâti (Art. I.151-19 du CU) ... en zone urbaine, agricole ou naturelle (au règlement graphique N° 3-2b)	<ul style="list-style-type: none"> - Permis de démolir obligatoire. - Travaux sur bâti identifié soumis à déclaration. - Dispositions prévoyant la préservation (articles 11 et 13 du règlement) : <ul style="list-style-type: none"> • Des caractères architecturaux d'origine. • De l'ambiance des abords (murets, jardins, ...). - OAP patrimoniale. 	<i>U</i>
	N	Espaces naturels et boisés (+ infrastructures qui les traversent), à enjeux identifiés (comme réservoirs de biodiversité faune/flore), ainsi que les principaux réseaux "vert/jaune/bleu" (corridors ou couloirs écologiques). Limites de la zone N étendues par secteurs notamment le long des cours d'eau mais également au sein de l'enveloppe urbaine (secteur naturel et pentu à l'est Chef-lieu).	<i>ND,</i> <i>NA5</i>
	Périmètres de protection et de mise en valeur (Art. L.151-23 du CU).	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Zones humides</u> : zones et milieux humides les plus significatifs inventoriés (tourbières, prairies humides, marais). - <u>Trame végétale</u> de "Nature ordinaire" : Haies et espaces boisés secondaires à prendre en compte dans l'aménagement (en zone urbaine, agricole ou naturelle). - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. 	<i>NC, ND,</i> <i>ou NDp</i>
	+ OAP patrimoniale : Pour chaque espace ou milieu identifié	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Corridors écologiques</u> : constructions, travaux, installations et aménagements autorisés ne doivent pas, par leur implantation, leur conception et leur exploitation, exercer de pressions anthropiques significatives supplémentaires, accentuer le fractionnement des milieux naturels et perturber les déplacements de la faune sauvage. - <u>Plage agraire d'intérêt paysager</u> : Protection stricte de certains espaces agraires pour leur valeur à la fois agricole, écologique et/ou paysagère (objet ou support de points de vue intéressants). Aucune construction n'est autorisée (même agricole), sauf certaines installations agricoles temporaires ou de faible impact dans le paysage. 	

AXE I Structurer et valoriser notre cadre de vie.	ORIENTATION I.2 : Refonder le développement de SCIEZ sur nos valeurs identitaires (culturelles et naturelles)		
OBJECTIFS	TRADUCTION AU PLU		POS
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.	Espaces Boisés Classés (Art. L.113-1 du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - Protection stricte des ensembles boisés existants les plus importants : <ul style="list-style-type: none"> • Globalement : confirmation des EBC existants au POS, mais avec adaptations ponctuelles aux réalités boisées (réajustement de certaines limites), ainsi qu'aux impératifs de sauvegarde aux abords des routes départementales et à l'aplomb de la ligne électrique à 63 kV Douvaine-Marclaz. • Proposition de nouveaux EBC, compensant pour partie les surfaces déclassées. • La majorité des EBC proposés sont également reconnus comme significatifs au titre de la loi Littoral (article L.121-27 du CU). 	<i>EBC au titre de l'article L 130.1</i>
c. Maîtriser l'évolution des paysages et préserver des points de vue, qu'il s'agisse des paysages constitués, ou des paysages à construire ou à restaurer.	Zones N, A	<ul style="list-style-type: none"> - Clarification des limites entre l'urbain et le "non urbain", en s'appuyant, chaque fois que possible, sur des limites physiques ou visuelles, naturelles ou artificielles (route, rupture de pente, élément boisé, tènement agricole homogène). - Limitation des modes linéaires d'extension de l'urbanisation. - Préservation de coupures d'urbanisation. 	<i>NDp</i>
	Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> - Article 11 rénové, sur l'aspect extérieur des constructions, sur les clôtures, sur les antennes et paraboles, ainsi que sur les enseignes. - Article 13 rénové, sur les espaces verts et les plantations, avec une surface minimum d'espaces verts imposés dans certains cas. <p style="margin-left: 20px;">Disposition particulière aux cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale, imposant l'aménagement de leurs berges naturelles sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau.</p>	
	Périmètres de protection et de mise en valeur (Art. L.151-23 du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Plage agraire d'intérêt paysager</u> : Protection stricte de certains espaces agraires pour leur valeur à la fois agricole, écologique et/ou paysagère (objet ou support de points de vue intéressants). Aucune construction n'est autorisée (même agricole), sauf certaines installations agricoles temporaires ou de faible impact dans le paysage. 	
	+ OAP patrimoniale		

AXE I Structurer et valoriser notre cadre de vie.	ORIENTATION I.3 : Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances sur notre santé et notre environnement.		
OBJECTIFS	TRADUCTION AU PLU		POS
<p>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.</p> <p>b. Préserver nos ressources (eau, sols, air), limiter nos rejets et prévenir la pollution des milieux.</p>	Zones à risques naturels (Art. R 123.11.b du CU) N (+ EBC)	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte accrue des risques naturels : <ul style="list-style-type: none"> • Identification graphique des zones d'aléas, en fonction des études (en 2011 et 2016 (diagnostic hydraulique actualisé). • Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières (selon la situation, la nature et le degré de l'aléa). - Protection renforcée aux abords des cours d'eau (adaptations graphiques et réglementaires). 	NC, ND, U
	Document graphique annexe (Art. R.123-13 et R.123-13 du CU)	Document d'information de la population sur : <ul style="list-style-type: none"> - les risques d'exposition au plomb (périmètre couvrant l'ensemble de la commune) ; - les prescriptions applicables aux abords de la RD 1005 (classé axe sonore par arrêté préfectoral modifié en 2011). 	<i>Nouveau</i>
	Règlement graphique Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> - Structuration de l'urbanisation (frein à l'extension linéaire) et limitation des nouveaux accès le long des voies structurantes. - Gestion réglementaire renforcée des eaux pluviales et de ruissellement (article 4-3) et disposition imposant une part minimale d'espaces perméables au sein des espaces non construits (entre 20 % et 70 % selon les secteurs considérés des zones UH et 1AUH). - Disposition réglementaires relatives à la collecte des ordures ménagères résiduelles et au tri sélectif (article 4.5) - Autorisation conditionnée des activités à proximité ou au sein des secteurs d'habitat. - Limitation de l'urbanisation à proximité des installations et ouvrages techniques potentiellement nuisants. - Dispositions réglementaires 	
	Ne	Reconnaissance et gestion spécifique de la nouvelle déchetterie vers "le Pas", ainsi que du cimetière et son extension projetée.	NC

AXE I Structurer et valoriser notre cadre de vie.	ORIENTATION I.3 : Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances sur notre santé et notre environnement.		
OBJECTIFS	TRADUCTION AU PLU		POS
b. Préserver nos ressources (eau, sols, air), limiter nos rejets et prévenir la pollution des milieux.	Politique foncière (Art. L.151-41, 1° et 2° du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - 3 Emplacements réservés, pour : L'aménagement de points d'apport volontaire (PAV) et/ou de collecte des ordures ménagères (complétant ceux projetés sur parcelles déjà maîtrisées), permettant de tendre vers l'objectif d'un conteneur pour 300 habitants. 	<i>Nouveau dans la liste des ER</i>
	Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtrise des rejets d'eaux usées : mise en cohérence du PLU avec le zonage de l'assainissement collectif et non collectif (soumis à enquête publique, conjointement à celle du PLU). - Limitation forte (ou temporisation) de l'urbanisation dans les secteurs d'assainissement non collectif, en l'absence ou dans l'attente du réseau. - Incitation à la "performance" environnementale des constructions (énergie, gestion des eaux pluviales) : <i>Article 11.1 : "Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables à la bio-construction, ou encore à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux ...".</i> 	
	OAP sectorielles	<ul style="list-style-type: none"> - Dans certains secteurs d'urbanisation future (1AUH) à vocation d'habitat collectif ou semi-collectif : OAP imposant une plateforme de compostage collectif (dont la localisation et le dimensionnement devront être adaptées à l'opération). 	
	Annexes sanitaires (pièces N°4-3)	Documents écrits et graphiques actualisés et détaillés sur : <ul style="list-style-type: none"> - L'alimentation en eau potable - L'assainissement collectif et non collectif. - La gestion des eaux pluviales et de ruissellement. - La gestion des déchets. 	

AXE II Soutenir un développement économique local diversifié	ORIENTATION II.1 : Préserver l'avenir de l'économie agricole, et la soutenir, dans la diversité de ses activités et la complémentarité de ses fonctions.		
OBJECTIFS	TRADUCTION AU PLU		POS
a. Garantir les conditions de pérennité et d'adaptation de l'activité agricole au contexte local (résidentiel, frontalier), mais aussi européen.	A Politique foncière (Art. L.151-41, 1° et 2° du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - Zones équipées ou non, protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (avec pour but, de maintenir et favoriser l'agriculture, et de garantir le caractère agreste actuel), intégrant les centres de loisirs équestres et d'élevage équin professionnel. - Révision des limites de la zone agricole par rapport au diagnostic de la Chambre d'Agriculture (2009, ponctuellement actualisé en 2016), mais aussi aux sensibilités écologiques en présence, ainsi qu'à la nécessité d'une gestion spécifique du bâti diffus (non agricole). - Préservation d'accès aux zones agricoles : retrait de limites, et emplacements réservés (n° 52 à 55). - Sièges d'exploitation identifiés (à titre indicatif) et préservés dans leur fonctionnement (pas d'extension de l'urbanisation prévue à proximité + préservation d'espaces agricoles). 	NC, NCp NDp UE (Choisy)
	Secteur Av	<ul style="list-style-type: none"> - Secteurs viticoles : délimitation révisée, en référence aux périmètres d'AOC (source : Institut National de l'Origine et de la Qualité). 	NCv
	Secteur UHv	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur d'habitat de faible densité en zone d'AOC viticole : gestion des constructions existantes, sans nouvelle construction autre que viticole. 	
b. Favoriser le renforcement des fonctions complémentaires de l'agriculture ...	Secteur UEt	Règlement autorisant, sous conditions, l'aménagement (public) d'un "village de pêcheurs", pour promouvoir la filière piscicole lacustre.	UT
	Secteur Nc	Gestion adaptée du camping de tourisme de Choisy (complémentaire à l'exploitation agricole existante).	NC
	Règlement écrit	Autorisation sous conditions (en zone A), des activités et de l'accueil liés au tourisme "vert" et aux loisirs de plein-air : <ul style="list-style-type: none"> - camping à la ferme (6 emplacements maximum), - annexes touristiques des exploitations agricoles (chambres d'hôtes, fermes auberges, gîtes ruraux), - points de vente de productions des exploitations agricoles. 	

AXE II Soutenir un développement économique local diversifié	ORIENTATION II.2 : Contribuer au maintien d'un tissu commercial et artisanal de proximité		
OBJECTIFS	TRADUCTION AU PLU		POS
a. Soutenir la mixité des fonctions au cœur des lieux de vie, c'est-à-dire les activités compatibles avec le voisinage de l'habitat.	Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> - Autorisation sous conditions des activités de proximité, selon leur nature, et selon les secteurs urbains considérés (pour limiter les risques de nuisances). - Réglementation adaptée du stationnement (qui ne pénalise pas trop les possibilités d'implantation de commerces et services de proximité). 	
	Art L.151-16 du CU	<ul style="list-style-type: none"> - Secteurs identifiés pour préserver ou de développer la diversité commerciale : Chef-lieu et Bonnatrait (le long de la rue des Charmes et de la RD 1005, principalement). 	
	Politique foncière (Art. L.151-41, 1° et 2° du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - Emplacements réservés pour l'aménagement d'aires de stationnement (facilitant l'accès aux commerces et services). 	<i>Liste actualisée</i>
	UX	<ul style="list-style-type: none"> - Délimitation actualisée et gestion réglementaire adaptée des sites existants d'activités industrielles ou artisanales, - Conditions réglementaires d'une gestion plus qualitative (desserte, stationnement, paysagement, prévention des nuisances, ..). 	UX, UXa UXb, NC NAb
b. Conforter les sites d'activités existants, dans une préoccupation qualitative accrue en termes de fonctionnement et d'image.	A / STECAL N°6 (Art. L.151-13° du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - Délimitation et réglementation permettant une gestion adaptée et la pérennité du site industriel (fours Guyon). 	
	UX vers "le Passieu"	<ul style="list-style-type: none"> - Délimitation (actualisée) d'un espace urbain à requalifier en entrée ouest depuis la RD 1005 (activités éparées). 	NC, UXc
c. Conforter le pôle tertiaire existant au lieu-dit "Champs sous Sciez", dans l'optique principale d'une restructuration / extension de l'équipement commercial existant	UXc	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion adaptée du secteur existant à vocation commerciale dominante : Supermarché, station-service et leurs espaces de fonctionnement. 	UXc, UXa, +NA4 (pour partie)

AXE II Soutenir un développement économique local diversifié	ORIENTATION II.3 : Promouvoir un développement touristique de qualité, fondé sur le lac, le cadre rural, et la culture.		
OBJECTIFS	TRADUCTION AU PLU		POS
1. Conforter le secteur du port, dans ses fonctions de pôle d'animation touristique et de loisirs lacustres. <i>[en lien avec l'objectif 1.1.c].</i>	UE, UEt, Nt et Ntl	Voir objectif 1.1.c. pour confortation du secteur portuaire, comme lieu de vie et d'animation à l'année.	<i>UT, NAt</i>
	Ntc (Choisy, la Renouillère et GCU de Coudrée)	Gestion des campings de tourisme existants à pérenniser, avec possibilité de confortation (sur parcelle interstitielle encore inoccupée).	<i>NAtb NDb</i>
	N / STECAL N°7 (Art. L.151-13° du CU)	Confortation et valorisation du domaine hôtelier de Coudrée (château, parc, et abords), tout en tenant compte également de son occupation résidentielle (renvoi au cahier des charges applicable au domaine du Château).	<i>UT, NAtb</i>
	UH2p	Secteur d'accueil d'une structure hôtelière complémentaire au domaine hôtelier du château de Coudrée (à proximité immédiate du château).	
	Politique foncière (Art. L.151-41, 1°, 2° et 3° du CU) (Art. L.151-41 5° du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - Emplacements réservés pour : <ul style="list-style-type: none"> • Aménagements d'itinéraires piétons et cyclables, et leur liaisonnement avec d'autres pôles d'attraction (Guidou, les Crêts). • Aménagement d'espaces publics, notamment pour l'accès au lac (la Renouillère). • Espaces et équipements publics en lien avec la plage et le secteur portuaire (champ de foire, ...) - Servitude de « gel de l'urbanisation », pour une mutation, à terme, des occupations actuelles n'ayant pas vocation touristique et ou d'équipements collectifs (à l'est du rond-point du port). 	<i>Liste actualisée</i>
2. Valoriser les activités récréatives et culturelles de l'espace de loisirs de Guidou / le Moulin, dans un cadre paysager de qualité.	Secteur UEt du domaine de Guidou + Ne	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion réglementaire des constructions et activités existantes (volerie, musée, théâtre), et constructions nouvelles, sous conditions. - Préservation du cadre naturel dominant (en partie nord du site), avec possibilités d'installations légères nécessaires et liées aux activités admises en zone UEt, 	<i>UTi</i> <i>ND</i>

AXE II Soutenir un développement économique local diversifié	ORIENTATION II.3 : Promouvoir un développement touristique de qualité, fondé sur le lac, le cadre rural, et la culture.		
OBJECTIFS	TRADUCTION AU PLU		POS
c. Promouvoir le "tourisme vert" et l'accueil en milieu rural, dans des conditions de complémentarité et de compatibilité avec l'activité agricole, et avec l'environnement naturel.	Ne vers "Champs Blères"	Secteur ouvert aux activités de pleine nature, complémentaires au secteur d'équipements publics des Crêts : installations et espaces sportifs et de loisirs autorisés sous conditions, dans un cadre naturel dominant (site de relocalisation du terrain de sports), et dans le respect des sensibilités écologique du marais de Niva, limitrophe.	<i>NDb</i>
	Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> - Autorisation des chambres d'hôtes, sans conditions particulières (en toutes zones). - Autorisation (sous conditions) de l'accueil touristique en zone A. 	
	Politique foncière (Art. L.151-41, 1° et 2° du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - Emplacements réservés pour : <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de sentiers de promenade et de découverte (sentier d'interprétation), à l'usage des piétons, cyclistes, cavaliers. • L'aménagement d'aires de stationnement pour l'accès au secteur portuaire. 	<i>Liste actualisée</i>
	Art. L.151-38 du CU	<ul style="list-style-type: none"> - Identification graphique des sentiers et itinéraires piétons et cyclables existants à conserver, sur domaine public (communal ou autre). 	<i>Nouveau</i>

AXE III Maintenir une vie et une cohésion sociales.	ORIENTATION III.1 : Favoriser l'accessibilité à un logement "pour tous".		
OBJECTIFS	TRADUCTION AU PLU		POS
Pour une politique de l'habitat adaptée : a. en quantité.	<ul style="list-style-type: none"> - Adaptation des capacités d'accueil du PLU au statut de "pôle secondaire" (bourg-centre) attribué par le SCoT (ainsi qu'aux Lignes Directrices du projet franco-valdo-genevois), soit : <ul style="list-style-type: none"> • + 2,3 % / an entre 2012 (date d'approbation du SCoT) et 2020/2030 (SCoT). • + 1980 logements entre 2007 et 2030 (SCoT), soit autour de 1 100 logements (après déduction des quelques 900 logements construits, commencés et autorisés entre 2007 et fin 2016). • + 2 000 habitants entre 2010 et 2030 (LD PAFVG). - A vu des capacités du POS existant: pas de nécessité (à court ou moyen terme) d'extension spatiale de l'enveloppe urbaine au-delà de ses limites actuelles (pour l'habitat), à l'exception du secteur des Prés Derrière / Bonnatrait (OAP1), à vocation de projet fortement structurant d'habitat et d'équipement. 		
b. en qualité.	Règlement écrit	Dispositions rénovées, plus favorables à la densification, et donc à la création de logements : <ul style="list-style-type: none"> - Suppression de l'obligation d'une surface minimum de terrain. - Révision des règles de densité (CES, hauteur, ...). 	
	A / STECAL N°1 (Art. L.151-13° du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion adaptée de l'aire (privée) d'accueil des gens du voyage (existante de fait), "Sous Creux", en cohérence avec le Schéma Départemental 2012-2017 (équivalent à 50 places). 	<i>Nc Ncp</i>
	A / STECAL N°2 à 5 (Art. L.151-13° du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - Reconnaissance et gestion adaptée des 4 terrains familiaux existants, des gens du voyage sédentarisés ou en cours de sédentarisation. 	<i>NAta (pour partie)</i>
	Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> - Dispositions réglementaires favorisant la qualité architecturale et environ-nementale des constructions, et notamment leur performance énergétique : <ul style="list-style-type: none"> • Articles 11 et 13. • Incitation à la réhabilitation et à la mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du CU. 	

AXE III Maintenir une vie et une cohésion sociales.	ORIENTATION III.1 : Favoriser l'accessibilité à un logement "pour tous".		
OBJECTIFS	TRADUCTION AU PLU		POS
Pour une politique de l'habitat adaptée : b. en qualité.	OAP et dispositions foncières et réglementaires volontaristes, favorisant : - La réalisation des objectifs du PLH du Bas-Chablais pour la période 2015-2020. ➔ <i>Voir chapitre 5.3 sur la compatibilité avec le PLH.</i> - Et au-delà : L'atteinte du minimum de 25 % de logements aidés imposés par la loi SRU (à l'échéance 2025).		
	Périmètre de « mixité sociale » (article L151-15 du CU :	- Dans les périmètres délimités en zones UH et 1AUH : Servitude imposant que tout programme de plus de 6 logements doit être affecté pour au moins 1/3, à des logements locatifs aidés, (le nombre de logements aidés obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur).	
	Règlement écrit	- Dispositions réglementaires des zones UH et 1AUH très volontaristes en faveur de la mixité sociale (hors périmètre d'application des articles mentionnés ci-dessus) : <i>" Toute opération d'habitat de 4 logements et plus devra comporter au moins 25 % de logements socialement aidés, en accession et/ou en locatif".</i> - « Bonus » de densité accordé en zones UH3c et UH2c, à toute opération de plus de 6 logements affectant au moins 1/3, à des logements locatifs aidés (+ 30% du CES autorisé dans la zone considérée).	<i>Nouveau</i>

AXE III Maintenir une vie et une cohésion sociales.	ORIENTATION III.2 : Conforter et poursuivre le développement des équipements et des services à la population.		
OBJECTIFS	TRADUCTION AU PLU		POS
a. Gérer les équipements publics et collectifs existants, en les optimisant.	UE, UEt	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion adaptée des principaux pôles d'équipements et d'espaces publics et collectifs (scolaires, sportifs et de loisirs, culturels, sociaux ...). - Dispositions souples, voire dérogatoires, en faveur des équipements publics ou d'intérêt général, et notamment les ouvrages techniques (en toutes zones, et en particulier pour la zone UE). 	<i>UBb UT NAta NDb</i>
	UEt	Voir objectif I.1.c : <ul style="list-style-type: none"> - Gestion des équipements touristiques et de loisirs de bord de lac. - Gestion du stationnement public et aménagement futur d'un espace (public) de manifestations festives. 	<i>UT</i>
b. Prévoir les futurs équipements nécessaires à certains besoins.	Ne	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur de gestion d'espaces, d'installations ou d'équipements publics situés hors enveloppe urbaine : déchetterie du "Pas", cimetière, "les Crêts Nord", aire de stationnement de Jussy. 	<i>NC</i>
	Politique foncière (Art. L.151-41, 1° 2° et 3° du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - Emplacements réservés pour : <ul style="list-style-type: none"> • la réalisation d'équipements et d'espaces publics, notamment en confortation de certains pôles d'équipements existants : les Crêts, nouveau groupe scolaire aux "Prés Derrière", secteur portuaire, secteur du cimetière (extension du cimetière, création de jardins familiaux), etc. 	<i>Liste actualisée</i>
c. Garantir l'accessibilité des équipements (existants ou projetés) au plus grand nombre.	Politique foncière (Art. L.151-41, 1° 2° et 3° du CU)	Emplacements réservés pour : <ul style="list-style-type: none"> - Le développement des liaisons piétonniers entre les principaux lieux de vie et d'animation. - L'aménagement d'espaces publics et de stationnement de proximité. 	<i>Liste actualisée</i>
Localisation des grands équipements au cœur ou à proximité des pôles d'attractivité de l'agglomération de Sciez / Bonnatrait.			

AXE III Maintenir une vie et une cohésion sociales.	ORIENTATION III.3 : Organiser et améliorer la mobilité dans tous ses modes.		
OBJECTIFS	TRADUCTION AU PLU		POS
<p>a. Contribuer à l'amélioration des conditions de déplacements</p> <p>b. Faciliter le déploiement et l'accès aux réseaux numériques et "TIC" ...</p>	Une politique foncière volontariste et renouvelée, avec 80 emplacements réservés, (17 au bénéfice et à la charge du Département de Haute-Savoie), dont une quarantaine pour des aménagements de voiries et de stationnements.		
	Politique foncière (Art. L.151-41, 1° et 2° du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - Mesures de sauvegarde et nombreux emplacements réservés au bénéfice et à la charge de la Commune ou du Département, pour une amélioration globale du maillage des circulations, ainsi que leur sécurisation : <ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du maillage de voiries et du fonctionnement circulatoire, notamment en entrées ouest de Sciez et de Bonnatrait. • Aménagement / sécurisation et plus grand partage modal du réseau de voiries. • Développement des déplacements doux (piétons, cycles) et notamment : réservation d'un tracé pour la véloroute "Sud Léman" (pour le compte du Département) / Liaisons piétonnes et cyclables entre le pôle du Port (depuis Séchex) et celui des Crêts. • Aménagement d'aires de stationnement. • Aménagement (par le Département), des espaces bordant la RD 1005 pour permettre le bon fonctionnement de la (future) ligne de transport à Haut Niveau de Services (THNS). • Aménagement (par le Département), d'un parking d'échange multimodal (P+R) à l'angle de la RD 1005 et de la rue du Port. • Aménagement (par le Département) et sécurisation de la RD 25 (route de Perrignier), comme axe de rabattement vers le pôle multimodal de la gare de Perrignier, et incluant l'aménagement d'une bande ou voie cyclable. 	<i>Liste actualisée</i>
	(Art. L.151-41, 1° et 2° du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - Servitudes de « gel de l'urbanisation » portant sur plusieurs périmètres de renouvellement urbain potentiel, visant à terme, la confortation et la densification des pôles de Sciez et Bonnatrait, surtout aux abords de la RD 1005, et favorable à l'utilisation et à la rentabilité du (futur) service de THNS. 	<i>Nouveau</i>
	Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> - Refonte des articles 3 & 4 du règlement concernant les accès (nouveaux) et la voirie / Révision, adaptation des reculs minimum par / aux voies (dans, et hors, agglomération). 	
EBC (Art. L.113-1 du CU)	<ul style="list-style-type: none"> - Non classement d'espaces boisés en bordure proche du réseau routier, et en particulier des routes départementales, ainsi qu'à l'aplomb de la ligne électrique. 		

4.2. DESCRIPTION DES ZONES ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES.

4.2.1 – Les zones urbaines (U) : (344,3 ha.)

Sont classés en zone urbaine :

"Les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter".⁴

Dans le cas de SCIEZ, ces secteurs correspondent à ceux, déjà bâtis et équipés, qu'il s'agit, pour l'essentiel, de gérer de la façon la plus adaptée aux caractéristiques, aux sensibilités et au fonctionnement qui leur sont propres.

La distinction de différentes zones urbaines se justifie par la volonté de mettre en oeuvre le projet communal, en permettant des évolutions dans le respect de la morphologie et de la vocation dominante du tissu urbain existant (occupations du sol, densités, expressions architecturales,...).

Sont distinguées :

LES ZONES URBAINES A VOCATION DOMINANTE D'HABITAT : UH

La zone UH, concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements.

A l'appui des orientations du PADD, la zone UH se compose de plusieurs secteurs en fonction de :

- la densité autorisée,
- les fonctions autorisées,
- les sensibilités environnementales, paysagères ou viticoles présentes en leur sein ou à leurs abords,...

...et cumulant un ou plusieurs de ces trois critères.

Pour la densité autorisée, il est défini :

- un indice « 3 », incitatif à des formes urbaines de forte densité,
- un indice « 2 », incitatif à des formes urbaines dense,
- un indice « 1 », incitatif à des formes urbaines de moyenne densité.

Pour les fonctions autorisées :

- Un indice « c », favorisant la mixité de toutes les fonctions urbaines.
- Pour les sensibilités environnementales, paysagères ou viticoles :
 - un indice « p », introduisant des dispositions de nature à développer des formes urbaines et des aménagements en rapport avec les sensibilités paysagère et/ou environnementales des lieux.
 - un indice « l », introduisant des dispositions de nature à conserver les caractéristiques paysagères et environnementales existantes des rives du lac Léman.
 - un indice « v », introduisant des dispositions de nature à gérer l'habitat individuel existant en zone viticole AOC.

En conséquence, on distingue :

- Un **secteur UH3c**, couvrant le centre-ville de SCIEZ-SUR-LEMAN composé du Chef-lieu (historique jusqu'aux abords de la mairie) et le secteur de Bonnatrait (aux abords Sud de la RD 1005).
- Un **secteur UH2c**, couvrant le secteur de Bonnatrait (aux abords Nord de la RD 1005) et en accompagnement Ouest du chef-lieu (aux abords de la RD 1005).
- Un **secteur UH2**, en accompagnement Est du chef-lieu, et Sud et Est du secteur de Bonnatrait.
- Un **secteur UH1**, couvrant la majeure partie des espaces urbanisés de la commune où l'habitat individuel est dominant, et où l'objectif est de permettre une densification compatible avec le maintien des caractéristiques urbaines de ces espaces.
- Un **secteur UH1p**, couvrant les espaces urbanisés de la commune où l'habitat individuel est dominant, souvent en lisières d'espaces agricoles ou naturels et sensibles du point de vue du grand paysage, et où l'objectif est de maintenir les caractéristiques urbaines aérées et vertes de ces espaces. Il concerne les secteurs urbanisés :
 - en arrière-plan des rives du lac Léman (Coudrée, Songy Est, la Renouillère et la Plante).
 - certains espaces à Marignan.
 - le coteau et la partie ouest du hameau de Chavannex.

⁴ Article R 123.5 du Code de l'urbanisme.

- Un secteur **UH2p**, situé au sein de la zone précédente, et rattaché au domaine hôtelier du château de Coudrée, destiné, à l'accueil d'une structure hôtelière complémentaire.
- Un secteur **UH1I**, couvrant l'essentiel des rives urbanisées du lac Léman.
- Un secteur **UH1v**, couvrant l'habitat individuel existant en zone viticole AOP à Marignan et Prailles. A titre exceptionnel, le règlement de ce secteur admet la gestion du bâtiment viticole existant vers la Tour de Marignan (adaptation/extension limitée, sous conditions).⁵

Ces zones remplacent en tout ou partie les zones UAA, UAb, UBa, UBa1, UBb UBc, UBd, UCa, UCb, UCc, NA4 (pour partie) et, NAca (pour parties) du POS.

Au sein de cette zone UH et de ces secteurs, il est prévu en outre, une gestion différenciée et sous conditions des bâtiments traditionnels reconnus caractéristiques ou remarquables au regard du patrimoine bâti traditionnel (et précédemment classés en zone UBa), à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel ou historique.⁶

Zones et Secteurs UH	Surfaces en hectares (ha)	Part des zones U (en %)	Part du territoire communal (en %)
UH3c	31,3	9,8%	1,5%
UH2c	7,8	2,4%	0,4%
UH2p	0,21	0,1%	0,0%
UH2	4,67	1,5%	0,2%
UH1v	2,15	0,7%	0,1%
UH1p	121,34	91,0%	5,9%
UH1I	18,68	14,0%	0,9%
UH1	133,39	41,7%	6,5%
TOTAUX	319,54		15,6%
POS	308,72		

⁵ Adaptation consécutive à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de l'INOQ.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

▪ Sur la nouvelle dénomination et le statut particulier de certaines zones ou de certains secteurs :

Outre la nécessaire prise en compte des changements de nomenclatures imposées par les lois SRU et UH, et des autres dispositions nouvelles du Code de l'urbanisme, le choix d'une nouvelle nomenclature des zones a été motivé par la volonté de concilier à la fois :

- Une meilleure lisibilité mémo-technique.
- La prise en compte du principe général de mixité et de diversité des fonctions urbaines.
- Une gestion particulière des secteurs urbanisés présentant des caractéristiques urbaines et paysagères (typologies, densités), ainsi que, dans certains cas, une vocation et des impératifs de gestion spécifiques, telles que les zones urbaines bordant les rives du lac.
- Une traduction réglementaire adaptée, et nécessairement différenciée, des orientations générales du PADD (pièces n°2).

▪ Sur l'évolution de certaines limites et du statut de certaines zones :

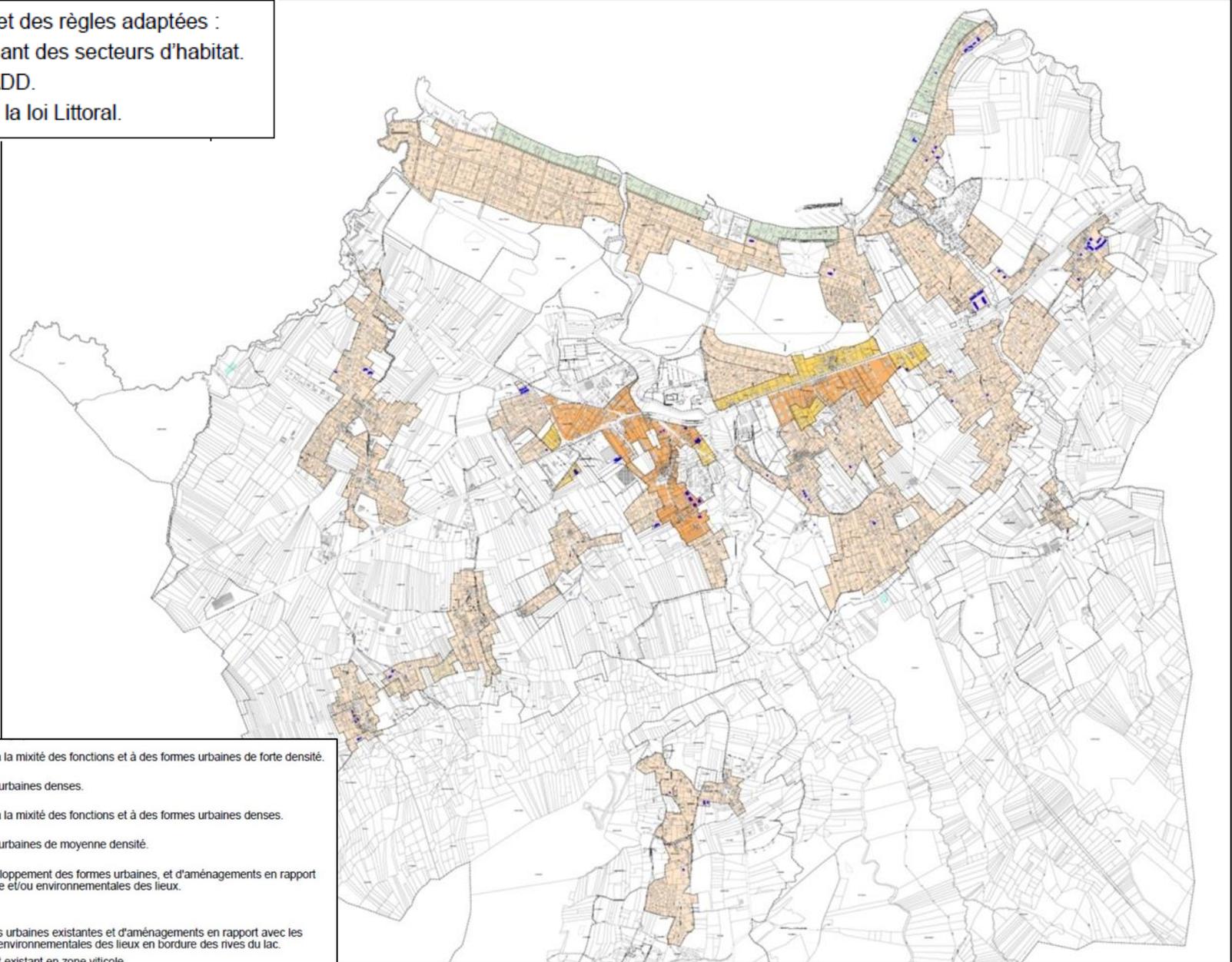
La limite des zones UH a été ponctuellement adaptée par rapport à celle des zones du POS, pour les motifs principaux suivants :

- Le constat du caractère équipé et/ou urbanisé (ou en cours d'urbanisation) des parcelles considérées, lorsqu'elles se situaient effectivement au sein de l'enveloppe urbaine analysée dans le cadre du diagnostic, ou plus ponctuellement, à la frange de celle-ci (lorsqu'elles pouvaient être assimilées à une "dent creuse" ou qu'elles faisaient l'objet d'un CU opérationnel, ou d'un PC accordé à la date d'arrêt du projet de PLU, puis à la date de son approbation (suite à l'enquête publique et à la prise en compte de certaines recommandations du Commissaire Enquêteur).
- Le constat d'une sensibilité agricole, paysagère ou environnementale, voire de caractéristiques physiques suffisamment contraignantes pour justifier le reclassement des parcelles considérées en zone agricole d'intérêt paysager, en zone viticole ou en zone naturelle. C'est pour ces motifs (notamment), que certaines franges (anciennement constructibles) un peu "lâches" ont été restituées à la zone agricole (A), à la zone viticole (Av), voire à la zone naturelle (N), notamment pour des zones humides reconnues.
- La prise en compte de la Loi Littoral, et du principe d'extension limitée de l'urbanisation en dehors de l'agglomération de Sciez-Bonnatrait et du village de Filly.

⁶ Périmètres délimités en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Zone UH : 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.
- UH1T** - 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

► **LES ZONES URBAINES A VOCATION DOMINANTE D'EQUIPEMENTS : UE**

La zone UE concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif, au sein desquels des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement.

Cette zone couvre trois sites :

- Le secteur sportif, scolaire et culturel des Crêts.
- Le groupe scolaire des Buclines.
- Le site du chantier naval, et sa légère extension projetée en prolongement sud.

En cohérence avec les orientations I.1.c et II.3 du PADD, des dispositions réglementaires spécifiques à cette zone et à ce secteur permettent leur gestion et leur confortement, dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités.

A l'appui des orientations du PADD, au sein de la zone UE, il est distingué un secteur UEt à vocation spécifique d'équipements touristiques et de loisirs :

- Un secteur couvrant le Domaine de Guidou afin de permettre la gestion et le développement des activités touristiques, culturelles et de loisirs.
- Un secteur couvrant la base nautique au port de SCIEZ-SUR-LEMAN, afin de permettre sa restructuration (projet intercommunal).
- Un secteur couvrant un secteur bâti au port de SCIEZ-SUR-LEMAN, afin de permettre sa reconversion en pêche.

Cette zone remplace en tout ou partie les zones UBb,UCb,UT et NAta du POS.

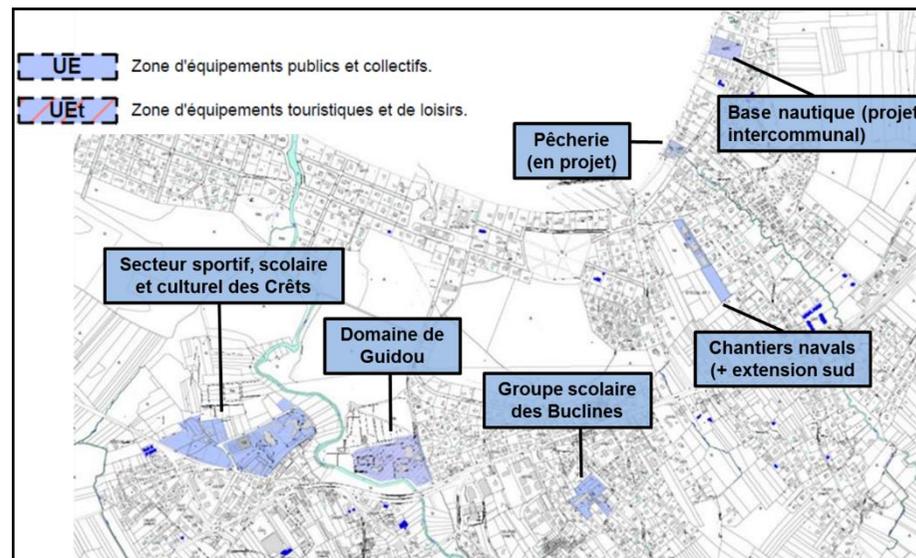
Zones et Secteurs UE	Surfaces en hectares (ha)	Part des zones U (en %)	Part du territoire communal (en %)
UE	9,54	69,9%	0,5%
UEt	4,11	30,1%	0,2%
TOTAUX	13,65		0,7%
POS (UE/UT/NAta)	15,61		

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

▪ **Sur l'évolution de la zone UE :**

L'emprise de la zone UE/ UEt, dont la vocation a évolué justifiant la suppression de la zone UT, a été sensiblement réduite (considérant la surface cumulée des zones UE et UT/UTi du POS), afin de permettre une gestion adaptée des équipements publics et collectifs existants ou projetés à court ou moyen terme (y compris des équipements littoraux), tels que la partie de la zone UE des "Crêts" située au nord de la route des Ecoles (et précédemment classée en zone naturelle NDb).

- Le secteur UEt du domaine de Guidou correspond pour partie à l'ancien secteur UTi dont l'emprise a été réduite au secteur bâti, afin de conserver le caractère naturel de la partie nord du secteur (reclassée "Ne").
- Le groupe scolaire des Buclines (précédemment classée en zone UBb), fait désormais l'objet d'une gestion réglementaire spécifique, dans le cadre de la zone UE.
- Le secteur des chantiers navals au lieu-dit "Sous Creux", précédemment classé en zone NAta du POS, a été logiquement reclassé en zone urbaine à vocation d'équipement, de par son caractère aujourd'hui équipé et partiellement construit (en partie nord).



LES ZONES URBAINES A VOCATION DOMINANTE D'ACTIVITES : UX / UXc.

La zone UX concerne un secteur déjà urbanisé de la commune, à vocation d'activités économiques, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif, au sein desquels des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement.

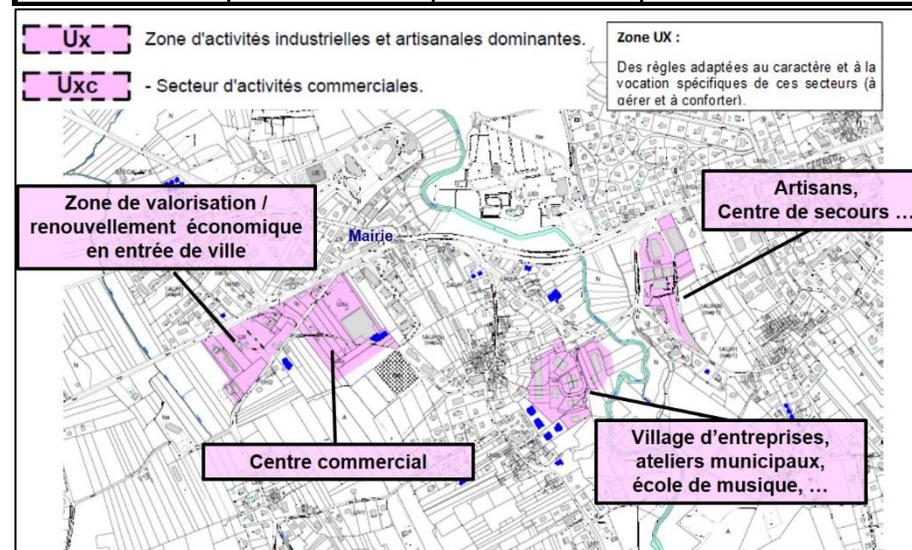
- On précisera, que le site de "la Combe", déjà reconnue dans le POS, correspond au site de l'ancienne usine CIFRAN-SOTTA (aujourd'hui démantelée), qui accueille depuis 2011 un "village d'entreprises" (promotion privée), ainsi que les ateliers municipaux (services techniques), et où subsistent quelques disponibilités résiduelles à l'aval des ateliers municipaux, respectant une distance suffisante vis-à-vis du torrent du Foron.
- Le site "l'Aulieu", (bordant la RD 1005), mixant activités et équipements (centre de secours) offre encore quelques disponibilités foncières en pointe Sud (à l'ouest du Chemin de l'Aulieu) destinées pour l'essentiel à une éventuelle extension du centre de secours, et améliorer la desserte et le fonctionnement circulatorio du quartier (emplacement réservé V.33), en lien avec le futur groupe scolaire projeté (emplacement réservé N°45), à l'est du Chemin de l'Aulieu.

A l'appui des orientations du PADD, au sein de la zone UX, il est distingué un secteur UXc à vocation spécifique d'activités commerciales au lieu-dit "Champs Sous SCIEZ", correspondant au site du Supermarché, de la station services, et de leurs espaces de proximité.

Ces zones font partie intégrante de l'agglomération de Sciez/ Bonnaitrait, que les surfaces disponibles sont marginales, s'agissant d'espaces de proximité et de fonctionnement, plus que de véritables espaces d'extension de l'urbanisation.

Cette zone remplace en tout ou partie les zones UXa, UXb et UXc du POS.

Zones et Secteurs UX	Surfaces en hectares (ha)	Part des zones UX (en %)	Part du territoire communal (en %)
UX	7,73	69,3%	0,4%
Uxc	3,42	30,7%	0,2%
TOTAUX	11,15		0,5%
POS (Uxa/b/c)	11,66		



MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

- **Sur l'évolution des zones UX et UXc :**
Globalement, l'emprise de la zone UX (y compris le secteur UXc) a été légèrement réduite par rapport à celle des zones UXa, UXb et UXc du POS.
 - Les limites de zone ont été adaptées en entrée Ouest de Sciez (vers "le Passieu") et à Bonnaitrait, pour tenir compte des réalités d'occupation (activités artisanales ou commerciales).
 - Elles ont été réduites également à l'aval de la zone de "la Combe", pour restituer une surface suffisante vis-à-vis du torrent du Foron.
 - La nature et la mixité des occupations en présence à l'est de Songy (habitations, garage, exploitation maraichère, crèche intercommunale) a justifié la suppression de la zone UXa, au profit d'un classement plus adapté à sa gestion (UH1).

4.2.2 – Les zones à urbaniser "AU" (9,55 ha.) :

Sont classés en zone à urbaniser "AU" :

"Les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation".

Sont distinguées :

► UNE ZONE D'URBANISATION DIFFEREE : 2AUH (0,46 HA)

La zone 2AUH concerne un secteur à caractère naturel dominant, et destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme, pour les motifs suivants :

- Insuffisance des équipements et infrastructures existants à la périphérie immédiate du secteur concerné, et la volonté communale d'accompagner correctement l'accroissement démographique par une mise à niveau des équipements, justifiant de ne pas ouvrir en même temps trop de secteurs à l'urbanisation.

"Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme".⁷

- Rôle reconnu stratégique pour le développement de la commune et à l'appui du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, et devant contribuer à conforter le Chef-lieu de SCIEZ.

Cette zone 2AUH, située "Sous Sciez", se voit attribuer d'ores et déjà une vocation principale d'habitat, et de développement de l'armature des espaces publics et collectifs, en mixité possible avec des équipements et des services de proximité.

Mais elle demeure inconstructible dans le cadre du PLU (et dépourvue de règles, hormis les articles 6 et 7 obligatoires), jusqu'à la maturation d'un projet urbain global et cohérent (en termes de programme, de forme urbaine et de prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères), dont la mise en œuvre nécessitera la réalisation ou l'extension des équipements et réseaux nécessaires, ainsi qu'une modification du PLU.

Par ailleurs, cette zone devra faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP à définir ultérieurement) préalablement à son ouverture à l'urbanisation.

- Outre le 1^{er} motif évoqué, la temporisation de l'urbanisation de cette zone répond à la nécessité d'une régulation dans le temps et d'un "déblocage" progressif des zones d'urbanisation future, la priorité étant accordée à l'optimisation des espaces classés "1AUH", ainsi que des "dents creuses" situées en zone UH, porteuses de capacités d'accueil "théoriquement" suffisantes à court et moyen terme, mais qui pourraient s'avérer insuffisantes en cas de faible optimisation des dents creuses, ou de rétention foncière.
- Le maintien de la vocation d'urbanisation future de cette se justifie donc, non seulement au regard de sa situation (espace interstitiel de l'enveloppe urbaine de Sciez) et de sa contribution aux objectifs du PADD (qui justifierait difficilement une restitution à la zone agricole ou à la zone naturelle), mais également, comme un volant possible d'urbanisation supplémentaire, une "soupape" pour l'accueil des populations futures, ... que la Commune pourra décider de libérer au moment voulu et dans les conditions qu'elle aura définies, en cas d'accroissement de la pression démographique et urbaine, et d'inefficience partielle des dispositions incitatives du PLU en matière de densification.

Zone 2AU	Surfaces en hectares (ha)	Part des zones UX (en %)	Part du territoire communal (en %)
2AUH	0,46	100,0%	0,02%
TOTAUX	0,46		0,02%
POS (NA3/4/5)	11,06		

⁷ Article R 123.6 du Code de l'urbanisme, dernier alinéa.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

- **Sur la zone 2AUH dite "Sous-Sciez" :**

Elle constitue le solde (en deux parties) de la zone "NA3" du POS, déjà reconnue comme une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, et sur laquelle des réflexions sectorielles ont été engagées.

Entre temps, un immeuble d'habitat collectif et une résidence pour personnes âgées ont été réalisés (photo ci-contre).

La partie ouest de cette zone du POS est ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la zone 1AUH3c-oap2.

L'urbanisation de la zone 2AUh sera en partie liée à la mutation du secteur bordant la RD 1005, sur lequel un périmètre de gel de l'urbanisation a été appliqué, dans l'attente d'engagement de réflexions visant au renouvellement urbain de ce secteur.

- **Sur les autres zones NA du POS :**

- Le solde non encore urbanisé de la zone NA4 des "Prés Derrière" (Bonnatrait), fait l'objet d'un reclassement en zone 1AUh, doté d'une OAP 1, à caractère fortement structurant (voir paragraphe ci-après).

- La partie Est, récemment urbanisée, a été rattachée à la zone UH.

- La zone NA5 a été reclassée en zone naturelle, pour une surface de 2,36 ha : il s'agit en effet d'un secteur (photo ci-dessous) à la déclivité marquée, présentant un caractère humide en pied de pente, ainsi qu'une forte sensibilité visuelle depuis la RD 1005 (premier plan végétal du Chef-lieu en promontoire), et dont l'urbanisation future n'apparaît pas favorable, ni nécessaire à l'échéance du PLU.



Opération d'habitat collectif réalisée en 2016 au lieu-dit « Sous Sciez »
(vue depuis la RD 1005 en sortie Ouest de Bonnatrait).



► ZONES A URBANISER A COURT OU MOYEN TERME : 1AUH (9,1 HA.) :

La zone 1AUH concerne des secteurs pour l'essentiel non urbanisés de la commune (à l'exception d'une partie du secteur 1AUH1-oap7), destinés à être urbanisés à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières, définies par le règlement écrit, conjugué en l'espèce, avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ils bénéficient de la présence, en périphérie immédiate des secteurs considérés, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

"Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement".⁸

On distingue 7 secteurs 1AUH présentant des dimensions significatives et des enjeux d'aménagement ayant justifié, pour 6 d'entre eux⁹, la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation distinctes (OAP / pièce n°5-1).

Pour une meilleure compréhension et vision globale, on se reportera à la lecture de ce document qui expose (pour chaque secteur) :

- L'état initial du site.
- Les objectifs généraux (en cohérence avec les orientations du PADD).
- Les enjeux et objectifs d'aménagement.

- Les principes d'aménagement (assortis d'un schéma d'aménagement), précisant pour chaque secteur :
 - Les principes d'accès et de desserte.
 - La destination des secteurs opérationnels.
 - Les formes urbaines et la typologie d'habitat.
 - Les espaces collectifs et de stationnement.
- Le programme, indiquant un nombre minimal / maximal, ou une densité de moyenne de logements à l'hectare, ainsi que leur répartition préconisée, comme indicateurs de la capacité du secteur et des typologies souhaitées de l'habitat.

Ces secteurs ont tous une vocation dominante d'habitat de moyenne densité en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

- Secteur 1AUH3c-oap1, au lieudit "Les Prés Derrière" à Bonnaitrait, et secteur 1AUH1-oap1, au lieudit "Excuvilly" à Bonnaitrait.
- Secteur 1AUH3c-oap2, au lieudit "Sous SCIEZ", au Chef-lieu,
- Secteurs 1AUH1-oap3 et 1AUH1-oap4, au lieudit "Les Panthets" proche du Chef-lieu,
- Secteur 1AUH1-oap5, au lieudit "Chavanne" proche de Bonnaitrait,
- Secteur 1AUH1-oap6, au lieudit "Les Jointes" proche de Bonnaitrait,
- Secteur 1AUH1-oap7, au lieudit "Filly En Haut", au village de Filly,

Ces secteurs se substituent en tout ou partie à des zones UBa, UCa, NA3, NA4, et NAc du POS.

⁸ Article R 123.6 du Code de l'urbanisme.

⁹ Un seul secteur, 1AUH, sis à Songy, n'est pas assorti d'une OAP, du fait d'un certificat d'urbanisme opérationnel délivré avant l'arrêt du projet du PLU, qui permettra l'engagement de son urbanisation vraisemblablement avant l'approbation du PLU.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

- **Sur la nouvelle dénomination des zones AU :**

Conformément à l'article R 123.6 du Code de l'urbanisme issu de la Loi "S.R.U." du 13 décembre 2000 : la dénomination "AU" remplace la dénomination NA.

- **Sur l'évolution du statut des zones et de leurs limites :**

- Les secteurs contigus 1AUH3c-oap1 et 1AUH1-oap1, au lieu-dit "Les Prés Derrière" (Bonnatrait), constituent l'ouverture à l'urbanisation de la zone NA4 du POS, dont la surface significative (1,11 ha pour les deux secteurs), l'assimilent à une extension spatiale de l'agglomération de Bonnatrait, bien que cernée par l'urbanisation, pratiquement de toutes parts.

L'ensemble de ces deux secteurs est destiné à recevoir des opérations d'habitat à caractère fortement structurant, ainsi qu'un nouveau groupe scolaire en partie ouest (bordant le chemin de l'Aulieu), qui fait l'objet d'une réserve foncière (emplacement réservé au PLU).

- Le secteur 1AUH3c-oap2, au lieu-dit "Sous SCIEZ", constitue le solde de la partie centrale non urbanisée de la zone NA3 (qui avait été partiellement ouverte à l'urbanisation dans le PLU annulé), dont les dispositions sont (comme pour l'OAP1) incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions urbaines.
- Les secteurs 1AUH1-oap3 et 1AUH1-oap4, au lieu-dit "Les Panthets" précédemment classés en zone UBa du POS, sont reclassés en zone 1AUH, de fait d'une voie de desserte présentant un gabarit insuffisant (chemin des Filles) et qui a justifié un réserve foncière (emplacement réservé V24) en vue de son aménagement (à 7 m. de plateforme).
- Le classement du secteur 1AUH1-oap5, au lieu-dit "Chavanne" (rattachable à l'agglomération de Bonnatrait), retranscrit en langage PLU, le précédent classement en zone NAca du POS.
- Il en est de même du secteur 1AUH1-oap6, au lieudit "Les Jointes" (rattachable à l'agglomération de Bonnatrait).
- Le secteur 1AUH1-oap7, au lieudit "Filly En Haut", au village de Filly, est reclassé en zone 1AUH, du fait de son caractère naturel dominant(en partie Est) et insuffisamment équipé (nécessitant la réalisation d'une voie de desserte au raccordement sécurisé à la RD N° 324 dite, "avenue de la Fruitière".

.../ ...

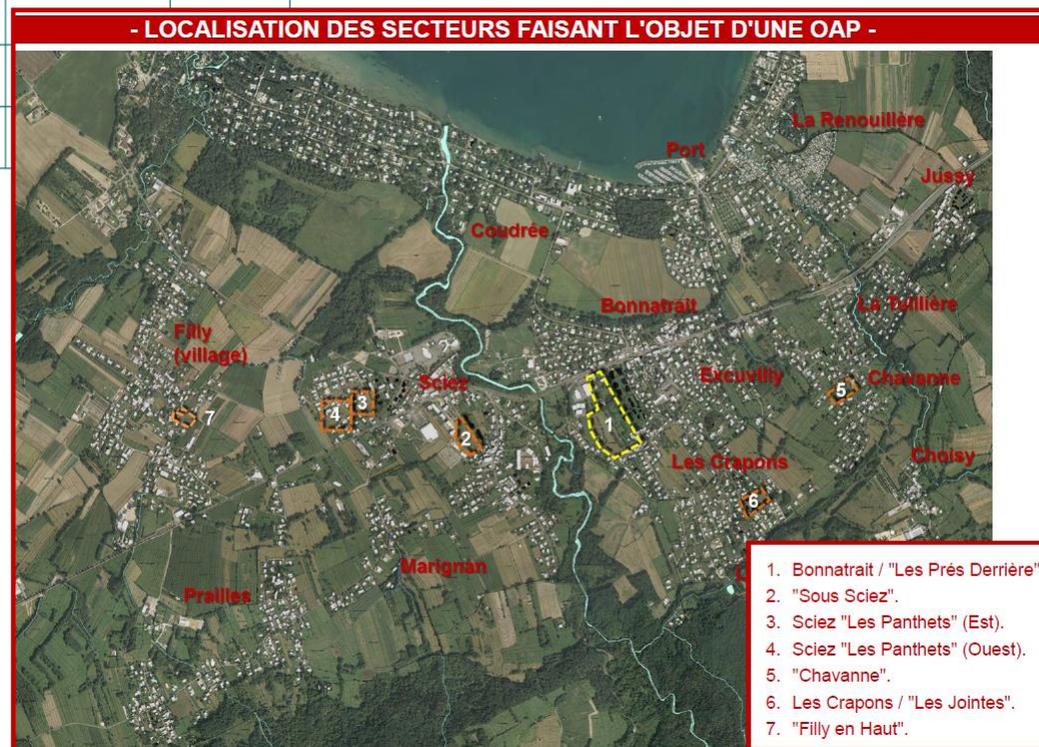
MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES (suite) :

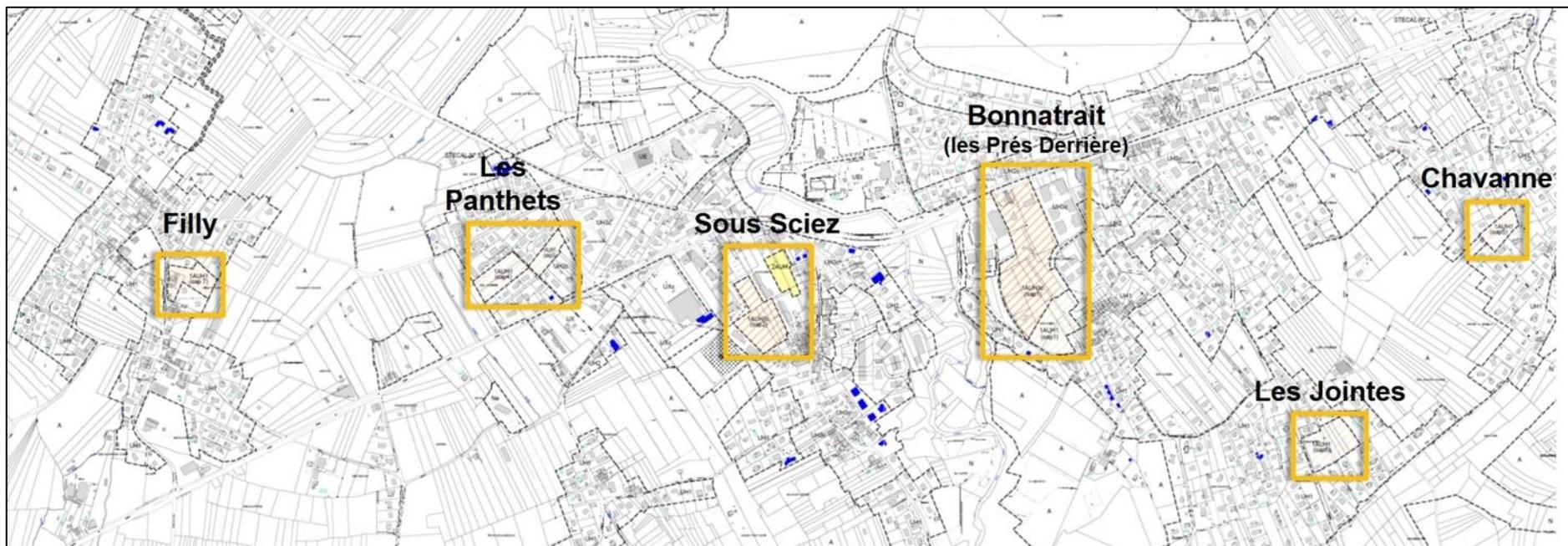
Si le PLU ne remet pas en cause la constructibilité de ces secteurs 1AUH (classés U ou NA au POS), il en précise les conditions réglementaires d'urbanisation, et les assortit d'OAP, afin de mieux répondre à plusieurs orientations du PADD (voir tableau ci-après).

Pour mémoire : Le secteur classé en zone NAca du POS (puis en zone 1AUH1 au projet de PLU) au lieu-dit "Songy", ayant fait l'objet d'une autorisation de permis de construire délivré en cours de procédure, a été rattaché à la zone UH1p environnante.

Secteurs 1AUH	Surfaces en hectares (ha)	Part des zones U (en %)	Part du territoire communal (en %)
1AUH1 (oap1)	1,11	12,2%	0,05%
1AUH1 (oap3)	0,37	4,1%	0,02%
1AUH1 (oap4)	0,69	7,6%	0,03%
1AUH1 (oap5)	0,44	4,8%	0,02%
1AUH1 (oap6)	1	11,0%	0,05%
1AUH1 (oap7)	0,63	6,9%	0,03%
1AUH3c (oap1)	3,66	40,3%	0,18%
1AUH3c (oap2)	1,18	13,0%	0,06%
Total	9,08	100%	0,44%
POS (NA indicées)	49,52		

		PADD : Orientations et objectifs						
		1.1a	3.1	3.1b	1.1d	1.2c	3.2b	3.3a
SECTEURS		<i>Renforcer la centralité et l'urbanité du pôle principal de Sciez / Bonnatrait.</i>	<i>Favoriser l'accessibilité à un logement pour tous". Soutenir une politique de l'habitat adaptée en quantité et en qualité ... et en particulier →</i>	<i>Concourir à la réalisation des orientations du PLH du Bas-Chablais.</i>	<i>Tendre vers une modération de la consommation de l'espace et une limitation de l'étalement urbain.</i>	<i>Maîtriser l'évolution des paysages et préserver des points de vue.</i>	<i>Prévoir les futurs équipements d'intérêt général ... et notamment : Un nouveau groupe scolaire (les Prés Derrière).</i>	<i>Poursuivre les efforts engagés pour améliorer le maillage de la voirie publique.</i>
1	Bonnatrait / Les Prés Derrière	XXX	XXX	XXX	XXX (56 L. /ha)	XX	XXX	XXX
2	Sous Sciez	XX	XX	XX	XXX (70 L. /ha)	XXX	XX	XX
3	Sciez Ouest / Les Panthets	XX	XX	XX	XXX (40 L. /ha)	X		
4		XX	XX	XX	XX (25 L. /ha)	X		
5	Chavanne	X	X	X	XX (25 L. /ha)	X		
6	Les Jointes	X	X	X	XX (30 L. /ha)	X		
7	Filly en Haut		XX	XX	XXX (25 L. /ha)	XX		





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.)

[2AUH] Habitat dominant.

ZONES NON URBANISEES, RESERVEES A L'URBANISATION FUTURE

Zones à urbaniser à court ou moyen terme.

[1AUh-aop] Habitat de moyenne à faible densité.
Urbanisables sous conditions particulières, et
dans le cadre d'orientations d'aménagement
et de programmation (OAP).

4.2.3 – La zone agricole (A) : (833,8 ha.)

Sont classés en zone agricole :

"Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'activité agricole sont seules autorisées en zone A. ¹⁰

Est considéré comme exploitation agricole (par la Chambre d'Agriculture de Haute-Savoie) justifiant l'installation et la construction en zone agricole (secteur avant-pays) :

- une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels ;
- et justifiant de l'exploitation d'une surface au moins égale à une SMI (surface minimum d'installation : 18 ha dans les communes classées hors zone montagne) avec application des coefficients d'équivalence, surface située dans un rayon de 5 km. du lieu d'implantation du siège d'exploitation ;
- et retirant de ses revenus agricoles plus 50 % de ses revenus ;
- et consacrant plus de 50% de son temps de travail à l'activité agricole ;
- et justifiant de sa pérennité / viabilité.

L'appréciation de ces critères, ainsi que les cas particuliers (limite de seuils ou de critères, valorisation des productions, diversification, activité de prolongement de l'activité agricole, production ou élevage spécifique...) feront l'objet d'un avis des services compétents (DDT/Chambre d'Agriculture).

Cette appréciation permet ainsi de limiter les "dérives" quant aux possibilités (en zone agricole) de construction neuve à usage d'habitation des agriculteurs.

A l'appui de cette appréciation, le règlement de la zone agricole fixe des conditions précises, à l'admission de tout "local de surveillance nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations professionnelles", ainsi qu'à diverses autres occupations et utilisations du sol.

Le maintien de zones agricoles, dans une commune telle que SCIEZ, contribue à répondre à deux objectifs du PADD :

- I.2b : 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.
- II.1a : Garantir les conditions de pérennité et d'adaptation de l'activité agricole au contexte local (résidentiel, frontalier), mais aussi européen.

Sont distingués au sein de cette zone A ...

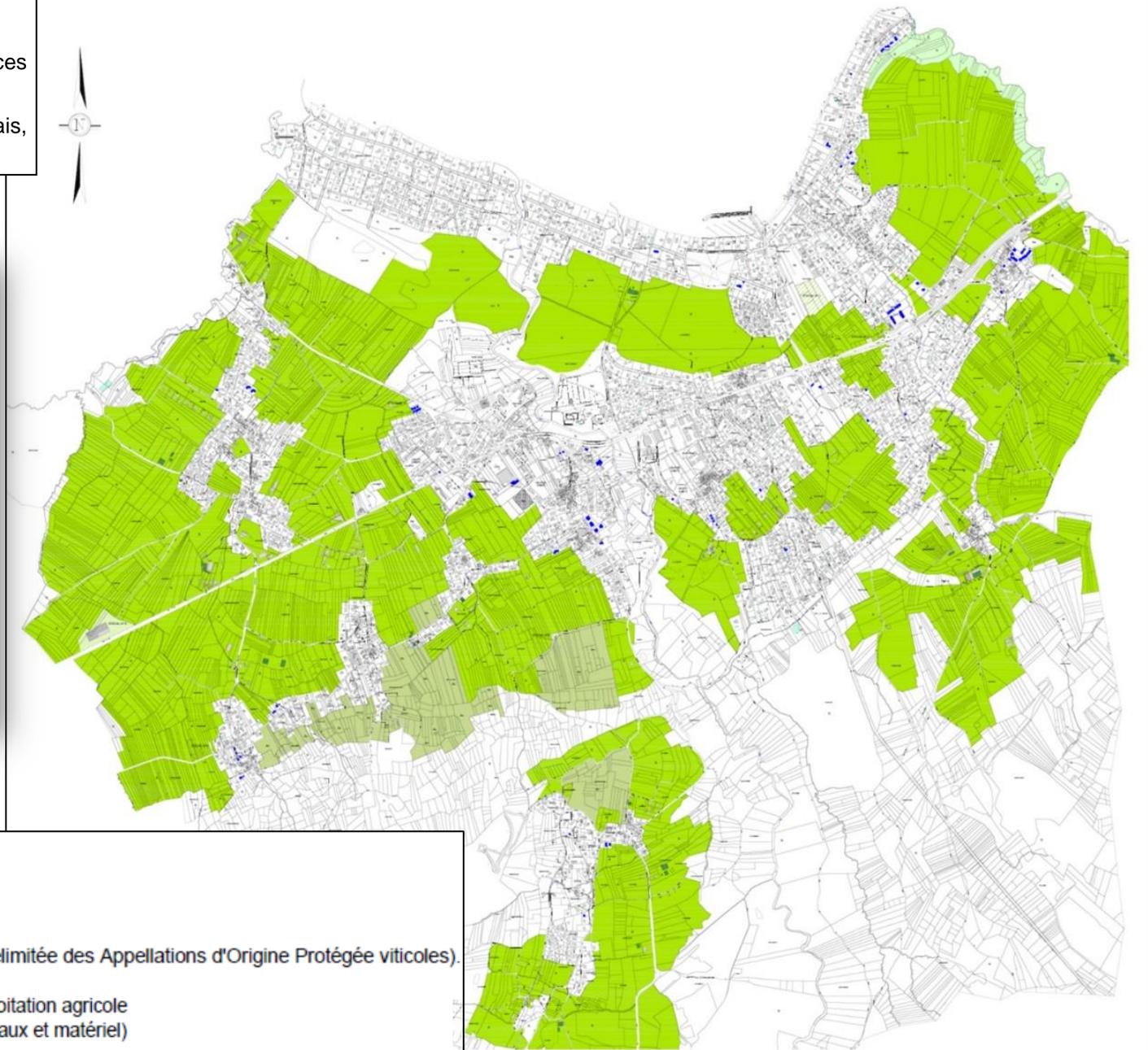
► **UNE ZONE VITICOLE : AV (50,76 HA)**

Zone majoritairement plantée de vignes, et à vocation viticole, dont la délimitation correspond à l'aire délimitée des Appellations d'Origine Protégée (AOP) "Vin de Savoie", "Vin de Savoie Marignan" et "Roussette de Savoie".

¹⁰ Article R 123.7 du Code de l'urbanisme.

Zones A/ Av :

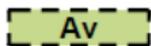
Une protection renforcée des espaces agricoles et des sièges d'exploitation, en compatibilité avec le SCoT du Chablais, et sa carte de l'armature agri-pastorale.



ZONES AGRICOLES



Zone agricole.



Zone viticole (d'après l'aire délimitée des Appellations d'Origine Protégée viticoles).



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

► DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) :

Le PLU identifie en zone agricole, 6 secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le prévoit le Code de l'urbanisme, et que justifiés la réalité de certaines occupations du sol, s'inscrivant dans un cadre agricole dominant, et la prise en compte d'objectifs particuliers du PADD :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

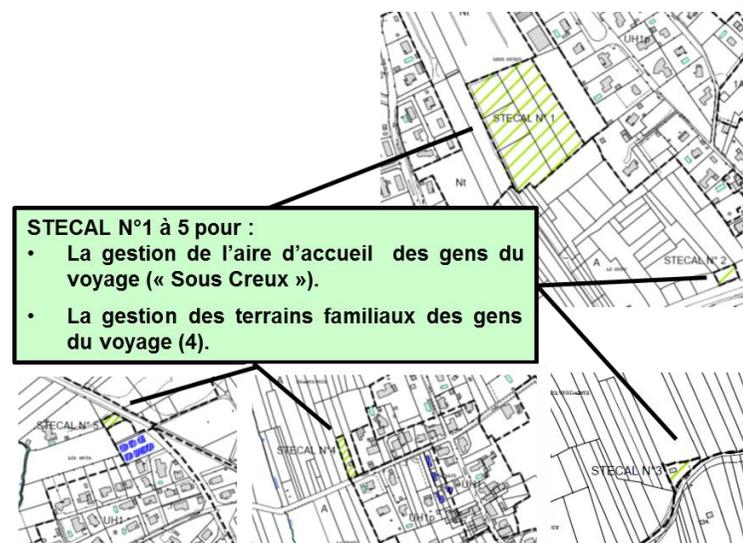
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.¹¹

- STECAL N°1 : concernant l'aire d'accueil des gens du voyage, au lieu-dit "Sous Creux".
- STECAL N°2, 3, 4 et 5 : concernant les terrains familiaux (existants) des gens du voyage sédentarisés.

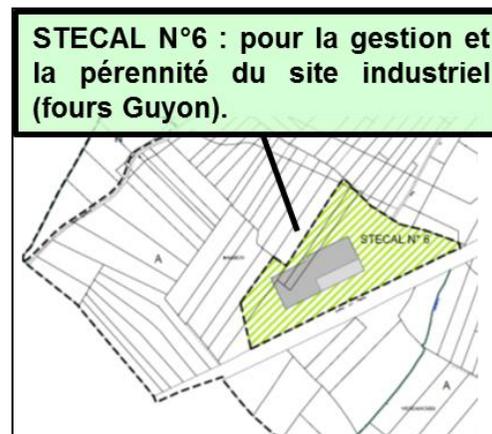
Ces 5 STECAL participent plus spécifiquement à l'orientation III.1 du PADD : "Favoriser l'accessibilité à un logement pour tous".



- STECAL N°6 : concernant un bâtiment industriel, dont la société (fours Guyon) constitue l'un des fleurons historique et dynamique de l'activité industrielle locale (et exportatrice), qu'il s'agit de pérenniser dans son fonctionnement et sa possibilité d'une extension éventuelle (sur son site), dans le respect de son environnement et dans des conditions conformes à la loi Littoral.

Ce STECAL participe plus spécifiquement à l'objectif II.2.b du PADD :

"Conforter les sites d'activités existants," étant reconnu que ce site de par sa situation en discontinuité de l'agglomération, et au sein d'une zone agricole, ne pouvait être classé en zone UX.



¹¹ Article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

La zone A et ses différents secteurs se substituent en tout ou partie à des zones NC, NCp, NCv, ND, NDp, NDa, NAca, NAXb, UBa, UBa1, UCa et UE.

Zone A et ses secteurs	Surfaces en hectares (ha)	Part des zones U (en %)	Part du territoire communal (en %)
A	783,08	93,4%	38,24%
Av	50,76	6,1%	2,48%
STECAL N°1	1,62	0,2%	0,08%
STECAL N°2	0,058	0,01%	0,003%
STECAL N°3	0,068	0,01%	0,003%
STECAL N°4	0,07	0,01%	0,003%
STECAL N°5	0,035	0,00%	0,002%
STECAL N°6	2,29	0,3%	0,11%
Total	837,98	100%	40,92%
POS (NC / NCv / NCp)	678,5		

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

▪ Sur la nouvelle dénomination des zones A :

On rappellera le changement radical introduit par la loi « SRU » concernant les zones agricoles : en créant une zone A plus clairement distincte des zones N, les rédacteurs de cette loi ont voulu mettre l'accent sur le potentiel avant tout productif des espaces agricoles.

La protection induite par le classement en zone A, a donc pour but essentiel de maintenir et de favoriser l'agriculture (incluant notamment la viticulture), et de garantir le caractère agreste actuel.

... / ...

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

▪ Sur l'évolution des limites et de la surface de la zone A :

S'appuyant majoritairement sur le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture (en 2009, ponctuellement actualisé en 2015), l'identification des zones A strictement affectées à l'agriculture a entraîné une délimitation plus "ciblée" et plus fine induisant et un cadre réglementaire plus strict que ne l'étaient ceux des anciennes zones "NC" du POS.

Divers objectifs du PADD ont justifié une révision des limites de constructibilité du POS, au profit d'une restitution à la zone agricole, et notamment :

- L'objectif I.1.b : Opter pour une évolution modérée et encadrée des autres "lieux de vie" de la commune ... Reconsidérer les conditions de leur gestion et de leur extension éventuelle ;
- L'objectif I.1.d : Tendre vers une modération de la consommation de l'espace et une limitation de l'étalement urbain (avec des objectifs chiffrés) ;
- L'objectif : II.1.a : Garantir les conditions de pérennité et d'adaptation de l'activité agricole au contexte ...

La prise en compte de ces objectifs, combinée à la recherche de compatibilité avec les orientations du SCoT du Chablais, et de conformité avec la loi Littoral, ont justifié notamment une restitution à la zone agricole (ou dans certains cas, à la zone naturelle), de terrains précédemment constructibles aux franges de certains hameaux (non reconnus par la loi Littoral comme pouvant admettre une extension de l'urbanisation), tels que Choisy, Jussy, Chavannex, Prailles, Marignan, Chavannex, ainsi qu'aux franges des espaces urbanisés proches du rivage tels que délimité par le SCoT du Chablais.

Ces diverses considérations expliquent la forte progression de la surface de la zone agricole et viticole près de 160 ha ha), qui est due également au rattachement à la zone A du domaine de "Coudrée/Guidou/la Coudrette", précédemment classé en zone naturelle "NDp".

A noter : Suite à l'enquête publique et à certaines recommandations du Commissaire Enquêteur quelques parcelles ont été rattachées à la zone constructible (UH), pour une surface totale d'environ 2,1 ha, dont une majorité de parcelles déjà bâties ou bénéficiant d'un permis de construire accordés durant la procédure.

Mais nombre de parcelles bâties n'ont pu être rattachées à la zone constructible, en ce que cela aurait conduit à une extension trop importante des limites de constructibilité, sortant de la logique de délimitation des enveloppes urbaines (dans un contexte de forte dilution de l'urbanisation) et risquant de porter atteinte à l'équilibre général du projet, au regard de la loi Littoral, des objectifs de modération de la consommation d'espace (tels que précisés dans le PADD) et de compatibilité des capacités d'accueil avec le SCoT du Chablais.

... / ...

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

- **Sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées :**

La possibilité de secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (en zones naturelles, agricoles ou forestières) introduite, dans le Code de l'urbanisme suite à la loi "ALUR" du 24 mars 2014 (modifiée par la loi du 13 octobre 2014 dite "d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la Forêt"), vise à renforcer le principe d'inconstructibilité des zones naturelles et agricoles, en limitant le nombre et les capacités des "micro-zones" constructibles, fréquemment délimitées dans les POS (et dans certains PLU).

Dans le cas de SCIEZ, les STECAL identifiés en zone agricole A s'avèrent effectivement limités :

- *en nombre (6),*
- *en surface (4,1 ha)*
- *et en capacités, puisqu'en dehors de l'aire d'accueil et des terrains familiaux dédiées aux gens du voyage (déjà existants), seul le STECAL N°6 (usine), n'admet que l'adaptation, la réfection ainsi qu'une extension limitée à 25 % de l'emprise au sol du bâtiment existant, dans la mesure où sa destination est conservée, et sans dépasser la hauteur du bâtiment existant.*

... / ...

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

- **Sur les secteurs Av :**

L'emprise du secteur Av (50,76 ha) a été étendue par rapport à la zone NCv du POS (43,9 ha, soit + 6,9 ha), pour une meilleure correspondance à l'aire délimitée des Appellations d'Origine Protégée (AOP) viticoles, sus-mentionnée.

La délimitation des aires d'appellation est établie à partir de critères liés au milieu géographique (sol, orientation, altitude...), aux pratiques agricoles (méthode de fabrication, de vinification, histoire...), à l'adéquation entre l'environnement et le produit (exemples : cépage/sol, race/relief).

Ces éléments font l'objet de travaux pour aboutir à un rapport de délimitation et un tracé cartographique parcellaire consultables à l'INAO pour toutes les appellations ; la protection et la défense de ces périmètres établis permettent le maintien d'une agriculture de qualité conjuguant produit (typicité)/savoir-faire (entretien de l'espace) /économie ;

Une modification de ces périmètres est du ressort de l'INOQ (ex. INAO), sur demande argumentée) ; mais une diminution de ces périmètres n'est pas recevable en l'état selon l'Institut National des Appellations d'origine (INOQ), car les terrains concernés classés en appellation ne perdent pas en principe la totalité de leurs caractéristiques.

En tout état de cause, l'urbanisation n'est pas un argument recevable pour déclasser une zone d'AOC.

4.2.4 – Les zones naturelles (N) : (856 ha.)

Sont classés en zone en zone naturelle et forestière :

"les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels".¹²

Dans le cas de SCIEZ, cette zone, de près de 856 ha, assure principalement la protection des espaces boisés, des zones humides et de l'environnement (boisé ou non) des cours d'eau.

Au sein de la zone N, plusieurs secteurs sont distingués, pour lesquels une gestion réglementaire différenciée s'impose, à l'appui des orientations I.2, I.3, II.1, III.2 et II.3 du PADD :

- **Un secteur Ne**, de gestion et d'aménagement des espaces et équipements publics ou d'intérêt collectif existants au domaine de Guigou, au lieudit "La Lanche", couvrant le cimetière de SCIEZ, son extension projetée et ses abords (destinés à des espaces de circulation et de stationnement, mais aussi à l'aménagement de jardins familiaux), la déchetterie intercommunale au lieudit "Le Pas", ainsi qu'une aire de stationnement existante à Jussy.
- **Un secteur Nt**, de gestion et d'aménagement des espaces publics ou d'intérêt collectif existants, au port de SCIEZ-SUR-LEMAN,
- **Un secteur Ntl**, de gestion et d'aménagement des espaces et équipements publics ou d'intérêt collectif existants au port de SCIEZ-SUR-LEMAN bordant les rives du lac Léman,
- **Un secteur Ntc**, de gestion des terrains de camping-caravanage existants.
- **Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL N°7)** de gestion et de mise en valeur du domaine hôtelier du château de Coudrée. Celui-ci s'inscrit dans un site arboré reconnu comme "espace naturel remarquable" par le SCoT du Chablais (au titre de la loi "Littoral"). Toutefois :
 - Le statut particulier du domaine du Château de Coudrée, dont le cahier des charges de copropriété (daté de 1953) régit de nombreux "lots" à divers usages prédéterminés ;

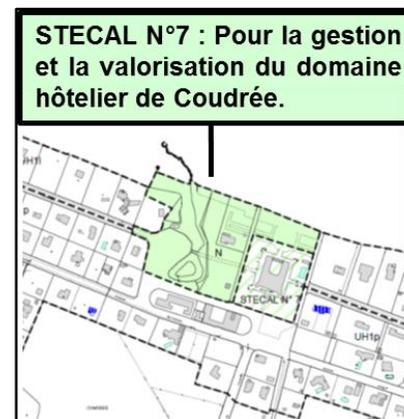
- La nécessité de préserver la pérennité de fonctionnement de la structure hôtelière qu'abrite le château (face aux nouvelles exigences de mise aux normes, ainsi qu'aux attentes de la clientèle), tout en tenant compte également de son occupation résidentielle, ...

justifient un cadre réglementaire spécifique, destiné à gérer la vocation à la fois résidentielle et touristique de ce site, à conserver et à valoriser, dans un cadre arboré à préserver,

et répondant à l'objectif II.3 du PADD :

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

Pour rappel, la zone UH2p délimitée à proximité (pour l'accueil d'une nouvelle structure hôtelière complémentaire) participe également à cet objectif.



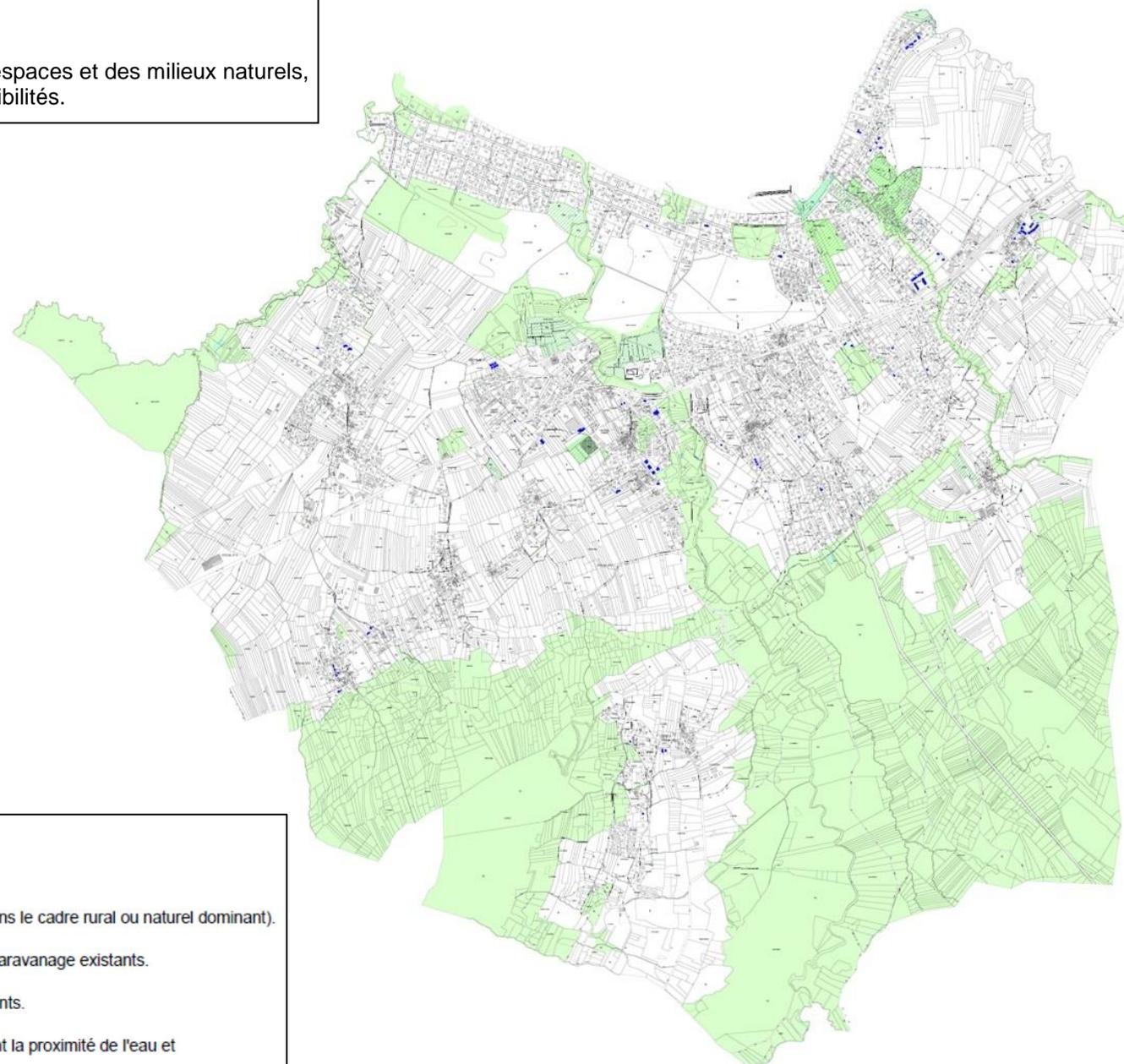
La zone N et ses différents secteurs se substituent en tout ou partie à des zones ND, NDa, NDb, NDh et NDp.

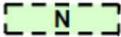
Zone Net ses secteurs	Surfaces en hectares (ha)	Part des zones U (en %)	Part du territoire communal (en %)
N	823,8	96,2%	40,23%
Ne	12,28	1,4%	0,60%
Nt	4,25	0,5%	0,21%
Ntl	1,65	0,19%	0,081%
Ntc	12,9	1,51%	0,630%
STECAL N°7	1,09	0,13%	0,053%
Total	855,97	100%	41,80%
POS (ND et indicées)	952,9		

¹² En application de l'article R 123.8 du Code de l'urbanisme.

Zone N :

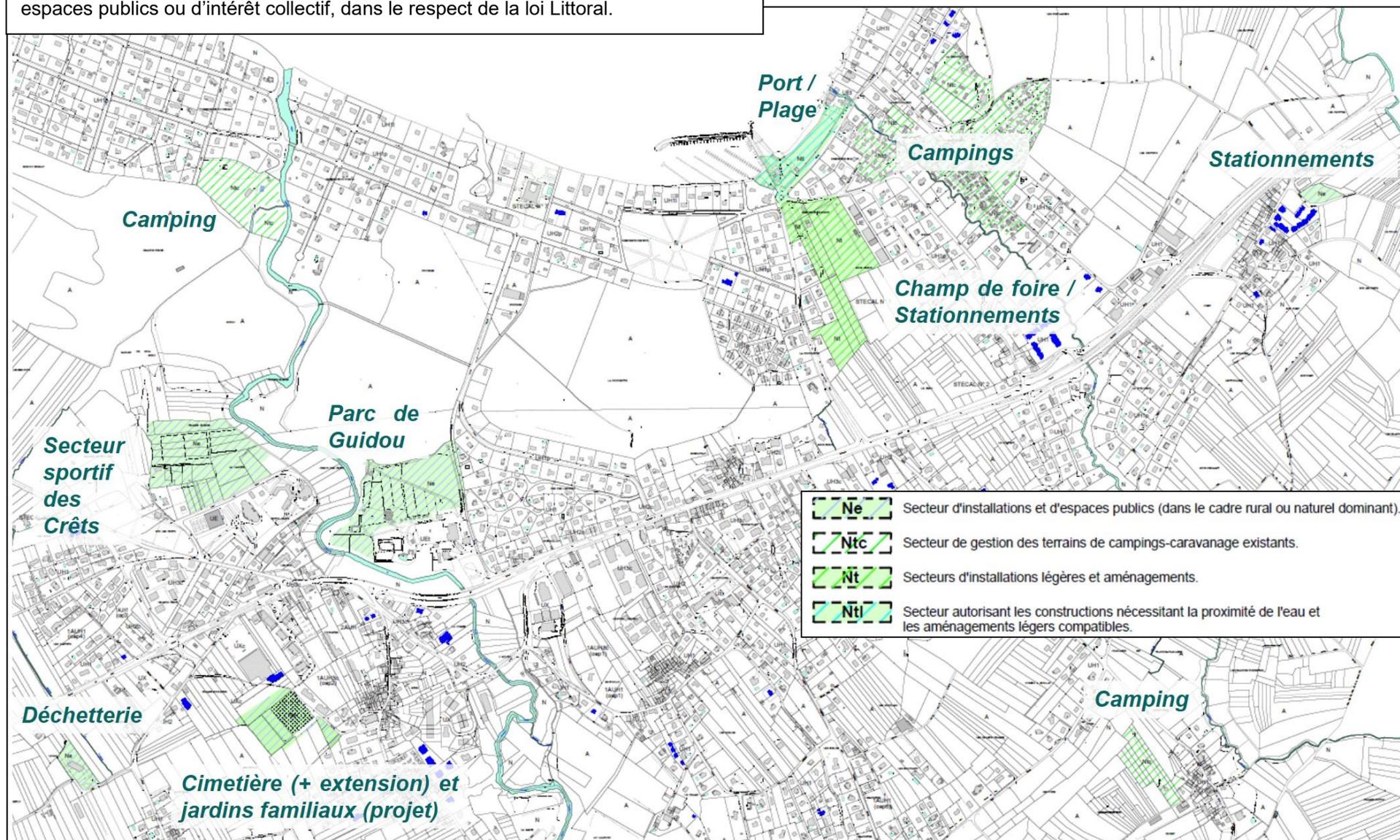
Une protection renforcée mais modulée des espaces et des milieux naturels, en fonction de leur caractère et de leurs sensibilités.

**ZONES NATURELLES**

-  Zone naturelle protégée.
-  Secteur d'installations et d'espaces publics (dans le cadre rural ou naturel dominant).
-  Secteur de gestion des terrains de campings-caravanage existants.
-  Secteurs d'installations légères et aménagements.
-  Secteur autorisant les constructions nécessitant la proximité de l'eau et les aménagements légers compatibles.

Secteurs particuliers en zone N :

La reconnaissance et une gestion spécifique des campings et des installations, espaces publics ou d'intérêt collectif, dans le respect de la loi Littoral.



MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :**▪ Sur les limites et les surfaces de la zone naturelle :**

La zone classée naturelle (tous secteurs compris) voit son emprise réduite (- 96,9 ha) par rapport à la zone ND et aux secteurs ND indicés du POS (totalisant 856 ha).

Toutefois, cette réduction ne doit pas être interprétée comme une moindre protection accordée aux espaces concernés, mais comme une gestion plus adaptée de certains d'entre eux, surtout dans le cadre de la zone A et notamment des périmètres de plages agraires d'intérêt paysager, dont les dispositions réglementaires interdisent toutes nouvelles constructions.

Par ailleurs, on soulignera que certains secteurs précédemment classés agricoles, ou voués à l'urbanisation future, ont été restitués à la zone naturelle, lorsque le caractère du secteur ou ses sensibilités écologiques et/ou paysagères le justifiaient, tels que :

- *l'ex. zone NA5 à l'est du Chef-lieu (2,36 ha) restitués à la zone N,*
- *l'ex. zone NC vers "le Content" (zone humide) et "les Gouilles (espaces naturels et boisés autour du ruisseau dit "des Gouilles"), restitués à la zone N.*

▪ Sur le secteur Ntc :

Le secteur Ntc (nouveau) vise à reconnaître le caractère particulier et la nécessité d'une gestion adaptée des campings existants de la commune, établis dans un cadre naturel dominant et situés respectivement :

- *Au sud du domaine résidentiel de Coudrée,*
- *Au sud-est du port ("la Renouillère"),*
- *A Choisy.*

▪ Sur le STECAL N°7 :

Précédemment classé en zone NDh du POS, le maintien du site du Château de Coudrée en zone N, doublé d'un STECAL, vise à permettre sa gestion et sa mise en, valeur dans le respect des spécificités architecturales du château (identifié au titre de l'article L.151-19 du CU) et des qualités paysagères de ses abords (parc boisé significatif classé au titre des articles L.113-1 et L.121-27 du CU).

(Voir commentaires ci-avant).

.../...

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :**▪ Sur le secteur Ne (nouveau) :**

Le caractère ou l'environnement naturel dominant de ces secteurs à vocation d'équipements et d'installations publiques a motivé leur classement en zone N plutôt qu'en zone U.

Au sein de ces secteurs ne sont autorisés que les installations et travaux nécessaires à des aménagements à usage d'équipements publics d'infrastructures sportives et récréatives, et/ou au fonctionnement des services publics, ainsi que les l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement.

Ce classement concerne :

- *La partie Nord du domaine de Guidou, en complément du secteur UEt.*
- *Le secteur de "Champs Blères" en complément du secteur d'équipements "des Crêts", où est prévu l'aménagement d'espaces et d'équipements publics et collectifs, et pour lequel une étude de faisabilité a été engagée.*
- *L'espace riverain du Redon (en limite avec Margencel), dont est projeté l'aménagement d'une aire publique de détente, notamment pour l'accès au lac, et justifiant l'inscription d'un emplacement réservé (N°41).*
- *Le cimetière (et son extension projetée) et ses espaces de proximité destinés à l'aménagement de stationnements, ainsi que de jardins familiaux, sur les délaissés de la future voie de liaison projetée (ER V.6) entre le rond-point sur la RD 1005, et l'église.*
- *La déchetterie vers "Le Pas" (inaugurée en mars 2010).*
- *L'aire de stationnement existante (sur propriété communale) à Jussy.*

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES (suite) :

- **Sur le secteur Nt "sous Creux" :**

Ce secteur correspond pour partie à l'ancienne zone NAta du POS, espace pour partie artificialisée (mais non urbanisé), qui accueillait un camping aujourd'hui fermé.

Ce secteur répond notamment à l'orientation II.3a du PADD :

"Conforter le secteur du port, dans ses fonctions de pôle d'animation touristique et de loisirs lacustres (en lien également avec l'objectif I.1c)".

Si sa vocation touristique est confirmée, elle est toutefois réorientée vers des espaces et des équipements publics, tel qu'un champ de foire, et des stationnements supplémentaires, en lien avec la plage et le secteur portuaire, que justifie l'inscription d'un emplacement réservé (ER. N° 43).

L'emprise du secteur Nt a été revue à la baisse (par rapport à la zone NAta du POS, notamment pour prendre acte de l'existence de l'aire (privée) d'accueil des gens du voyage (reclassé en STECAL N°1), et le site des chantiers navals (reclassé en zone UE).

Des réflexions sectorielles ont été engagées sur ce secteur, nécessitant des mesures de sauvegarde.

**MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES (suite) :**

- **Sur le secteur Ntl "du port et de la plage" :**

Ce secteur répond également à l'orientation II.3a du PADD :

"Conforter le secteur du port, dans ses fonctions de pôle d'animation touristique et de loisirs lacustres (en lien également avec l'objectif I.1c)".

Ce secteur équipé et aménagé bordant le lac, est géré par le règlement en conformité avec la loi Littoral, n'autorisant que "les travaux, aménagements et installations liés au fonctionnement et développement du port et de la plage de SCIEZ-SUR-LEMAN, à l'exclusion de toute nouvelle aire de stationnement bituminée".



Pour rappel : L'autorisation d'urbanisme du changement de destination autorisé sous conditions, est soumise à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

4.3 DISPOSITIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES.

4.3.1 – Les espaces boisés classés (EBC) : (670,2 ha.)

La plus grande partie des boisements recensés et reconnus pour leur valeur écologique et/ou paysagère (et la plupart également classés en zone naturelle) fait l'objet d'une délimitation en Espaces Boisés Classés (EBC), au titre de l'article L.113-1 du CU.

Le classement proposé répond aux mêmes orientations du PADD, que celle ayant motivé la délimitation de la zone N, à savoir :

- L'orientation 1.2 : "*Refonder le développement de SCIEZ sur nos valeurs identitaires (culturelles et naturelles)*" ;
- Mais également l'orientation 1.3 : "*Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances sur notre santé et notre environnement*"...

... et notamment les risques naturels ; à cet égard la protection des boisements, dans les secteurs de pente et le long des cours d'eau, contribue à la stabilité des terrains et à la limitation de l'érosion.

Ce classement des espaces boisés, concerne principalement :

- Les massifs boisés du Mont Boisy et de la forêt de Planbois : Ces boisements faisaient déjà l'objet d'un classement en EBC au POS, mais leur délimitation a été actualisée afin d'une part, de mieux "coller" aux réalités du terrain sans pour autant pérenniser des situations d'enfrichement (embroussaillage de franges boisées ou de clairières).
- Les espaces boisés littoraux, parmi lesquels :
 - Les espaces boisés environnant le Château de Coudrée, dont il a été procédé à une délimitation plus fine et plus proche des réalités du terrain.
 - Une parcelle boisée (nouvellement classée) au sein du domaine résidentiel de Coudrée (et rattaché à la zone N), appartenant au Conservatoire du Littoral.
- Certains boisements secondaires, répartis sur l'ensemble du territoire.
- Les ripisylves associées aux principaux cours d'eau, dont le classement en EBC a été étendu, en plusieurs endroits, et jusqu'aux embouchures du Vion et du Foron (suite à la demande de la CDPENAF et de l'Etat).

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :	
<p><i>Le classement des bois concernés a fait l'objet d'une étude particulière et actualisée, dans la mesure où ses effets sont importants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>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.113-1 du Code de l'Urbanisme) ;</i> - <i>les coupes et abattages d'arbres sont soumises déclaration préalable prévue par le Code de l'urbanisme.</i> - <i>le déclassement d'espaces boisés au PLU nécessite une révision de celui-ci.</i> <p><i>C'est en connaissance de ces contraintes, et après avoir considéré les autres outils réglementaires à disposition du PLU (tel que l'article L 151-23, évoqué ci-après), que la délimitation des Espaces Boisés Classés (à conserver) a été réexaminée, pour être conservée, étendue, ou adaptée à la marge, après une analyse plus fine des réalités et des qualités boisées du terrain, et en veillant à ce que ce classement ne compromette pas :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ni le développement de l'urbanisation dans les zones délimitées à cet effet (zones "U" et "AU") ;</i> - <i>Ni la bonne exploitation du domaine agricole et l'ouverture des paysages (pour ne pas pérenniser des situations d'enfrichement et de "descente" de la forêt) ;</i> - <i>Ni un entretien adapté des zones humides, notamment en matière de déboisement (préconisation des services de l'Etat) ce qui a justifié le déclassement de boisements dans leur emprise. Toutefois, les diverses protections mises en œuvres par le PLU sur les zones humides et autres espaces protégés en raison de leurs sensibilités paysagères ou écologiques sont de nature à préserver le caractère naturel et boisé des lieux (lorsqu'il existe) ;</i> - <i>Ni les travaux de restauration de la roselière et de renforcement des berges à l'embouchure du Vion (projet déclaré d'intérêt général).</i> - <i>Ni l'aménagement des routes, et surtout des routes départementales (préconisation du Département) ;</i> - <i>Ni la gestion (par RTE) de la ligne électrique à 63 kV Douvaine-Marclaz ("HTB").</i> <p><i>Ces diverses considérations expliquent et justifient la réduction de la surface des Espaces Boisés Classés (près de 46,9 ha environ).</i></p>	
EBC classés au POS	EBC classés au PLU
716,1 ha <i>Voir chapitre III.5.1 ci-après.</i>	670,2 ha dont une grande majorité reconnus comme parcs et ensembles boisés significatifs (loi Littoral, article L.121-27 du CU) :

4.3.2 – Les éléments de paysage, bâtis ou non bâtis, à protéger ou à valoriser :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.¹³

Sont nouvellement identifiés à ce titre, au règlement graphique (plan N°3.2b), en zone U, A ou N, des éléments du paysage naturel ou construit, dont la prise en compte et la réglementation au PLU répondent à plusieurs objectifs du PADD :

- II.1b : "Favoriser le renforcement des fonctions "complémentaires" de l'agriculture, notamment ... dans un intérêt général lié à l'entretien et au maintien de l'ouverture des paysages et à la préservation de points de vue".
- I.2a : "Préserver et valoriser les éléments construits les plus représentatifs, voire remarquables, de l'histoire et de la culture de SCIEZ".
- I.2c : "Maîtriser l'évolution des paysages et préserver des points de vue".

► LES BATIMENTS ET GROUPEMENTS BATIS RECONNUS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

Il s'agit des ensembles bâtis, ainsi que d'éléments isolés de patrimoine bâti, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser.

A ce titre, des règles particulières sont définies dans ces secteurs, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

Ces ensembles bâtis traditionnels sont identifiables au sein de la zone U, tandis que les éléments isolés peuvent se situer en zone U, A et N. Ils constituent autant de témoins de l'histoire rurale de SCIEZ qui, outre leurs caractéristiques architecturales propres, jouent souvent un rôle de repère visuel dans le paysage résidentiel de SCIEZ.

¹³ Article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

► LES PLAGES AGRAIRES RECONNUS D'INTERET PAYSAGER (155,6 HA)

Cette identification s'applique aux ensembles agraires significatifs, dont la sauvegarde a été reconnue souhaitable (suite à l'analyse paysagère) pour des motifs d'ordre esthétique principalement, car supports de points de vue encore dégagés, qu'ils soient proches ou lointains.

Ces motifs, parfois doublés d'un motif écologique, justifient les contraintes réglementaires applicables, même aux occupations agricoles, sans pour autant compromettre l'exploitation normale de terres.

Cette reconnaissance concerne trois sites :

- "Coudrée/Guidou/la Coudrette/le Creu",
- "Jussy ouest",
- et le plateau sis à l'est de "la Renouillère".

Les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole, y sont interdites, sauf réhabilitation du patrimoine rural bâti d'origine agricole existant.



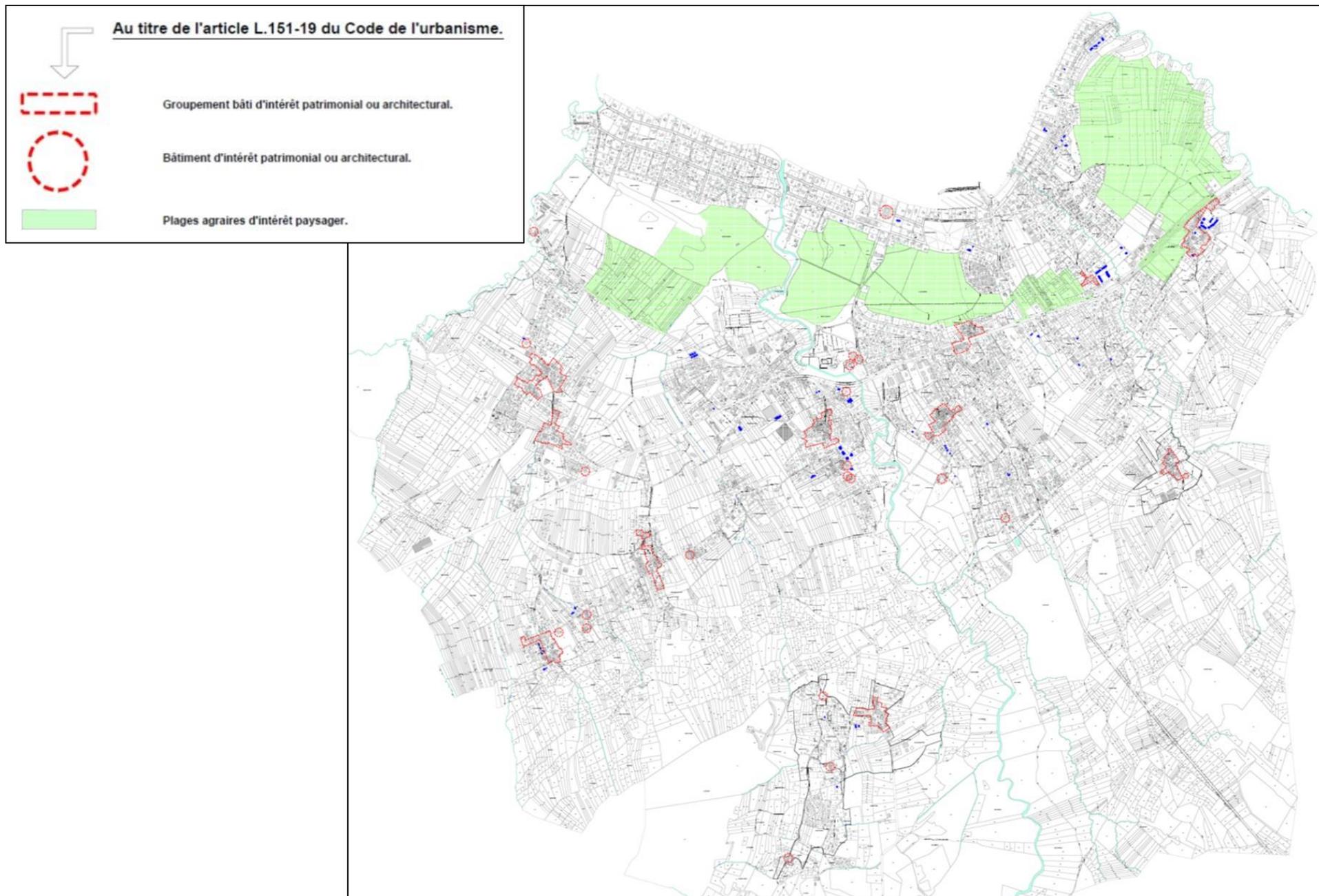
Plage agraire de la Coudrette.

Ces sites sont également constitutifs de coupures d'urbanisation (au titre de la loi "Littoral), que le classement en zone A contribue à préserver.

Mais l'occupation et l'exploitation agricole effective des terres (bien que contractualisées pour tenir compte de la sensibilité écologique du site de Coudrée/Guidou), justifie un classement en zone A, plutôt qu'en zone N.

BATI PATRIMONIAL et SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, désignés comme tels dans le règlement écrit, font en outre l'objet d'orientations d'aménagement à caractère patrimonial (évoquées ci-après), avec des "fiches-actions" différenciées (auxquelles le règlement renvoie).

Tous les travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h du CU.



4.3.3 – Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...]¹⁴

Sont identifiés en zone U, A ou N un certain nombre d'éléments naturels ou construits, ponctuels ou de grande étendue, dont la sensibilité et la valeur ont été reconnues à un ou plusieurs titres :

- Les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, désignés : **SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE**.
- Au sein de ces secteurs :
 - Les zones humides, ainsi qualifiées au sens des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, qui font l'objet de prescriptions adaptées à la protection de ce milieu naturel particulier, désignées ci- : **ZONES HUMIDES**.
 - Les espaces naturels contribuant aux continuités écologiques, désignés : **CORRIDORS ECOLOGIQUES**.
- Au sein ou hors de ces secteurs :
 - Les éléments végétaux ponctuels du paysage (haie, alignement d'arbres, bosquet, verger, ...), désignés : **TRAME VEGETALE**.

L'association de ces éléments forme un réseau "verts-bleus" se composant de l'interconnexion et de la relation fonctionnelle des composantes hydrographiques et végétales du territoire, formant des réseaux agri-environnementaux. Ils forment un écosystème fragile, car confrontés à des processus d'évolution : agriculture, infrastructure, urbanisation...

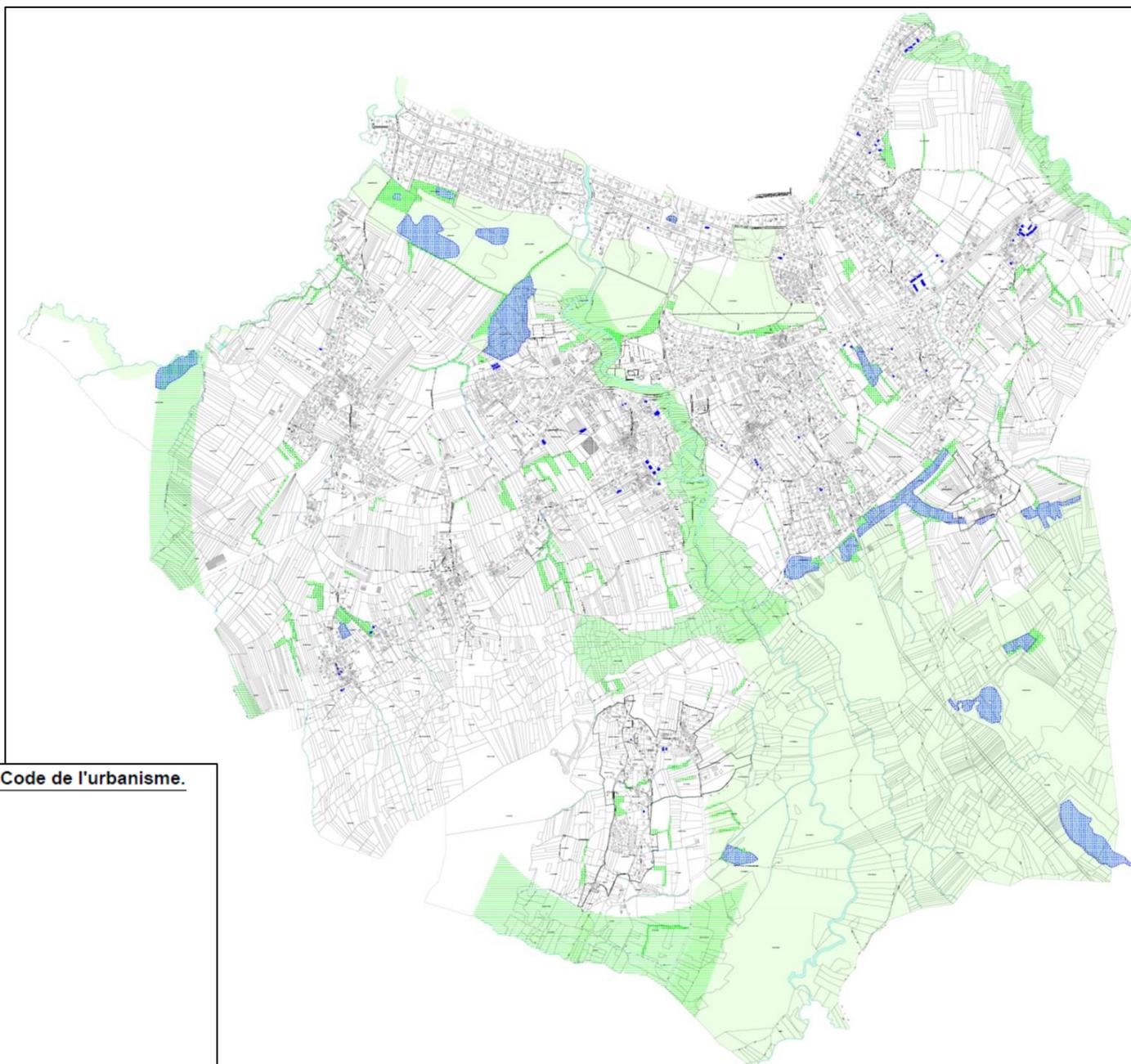
L'ensemble de ces milieux proches de l'état naturel constitue un ensemble "d'habitats-relais" (faunistiques), assurant la conservation et la diversité des espèces animales et végétales.

Chacun de ces secteurs ou de ces milieux, fait l'objet d'orientations d'aménagement à caractère patrimonial (évoquées ci-après), avec des "fiches-actions" différenciées (auxquelles le règlement renvoie).

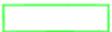
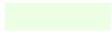
Tous les travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h du Code de l'urbanisme.

ESPACE OU ELEMENT OU MILIEU VISE PAR LES ARTICLES L.151-19 et L.151-23 DU CU, et faisant l'objet d'OAP "patrimoniales" :	Surface (en hectares)
BÂTI PATRIMONIAL (ensembles ou éléments isolés)	
ESPACES D'INTERET PAYSAGER (plages agraires)	155,6 ha
SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE	614,7 ha
ZONES HUMIDES	36,2 ha
CORRIDORS ECOLOGIQUES	159,9 ha
TRAME VEGETALE	37,1 ha
<i>A Noter : ces espaces pouvant se superposer, leur surface respective n'est pas cumulable.</i>	

¹⁴ Article L.151-23 du Code de l'urbanisme.



Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

	
	Zones humides.
	Corridors écologiques.
	Secteurs d'intérêt écologique.
	Trame végétale.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

▪ **Sur l'identification (nouvelle) au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du CU :**

Le règlement graphique du PLU identifie (plan 3-2b) en zone U, 1AU, A ou N, un certain nombre d'éléments naturels ou construits, ponctuels ou de grande étendue dont la sensibilité et la valeur ont été reconnues à un ou plusieurs titres dans le cadre de l'Etat initial de l'Environnement (EIE) :

De façon isolée ou associée, ces éléments produisent des ambiances, des images ou des paysages tantôt pittoresques ou intimistes, panoramiques voire grandioses, parfois reposants, parfois émouvants, et que l'on peut considérer, pour la plupart, comme caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel local, et d'autant plus dans le cadre de la loi Littoral, qui demande que soient préservés :

"les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral".

En cela, ils constituent également des facteurs d'identité, de sentiment communautaire et de qualité du cadre de vie.

... / ...

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

▪ **Sur les dispositions associées à ces espaces et à ces milieux :**

La délimitation de ces divers éléments du paysage patrimonial végétal ou construit est assortie des dispositions réglementaires variables, selon :

- *la nature de l'élément ou de l'espace considéré ;*
- *les orientations exprimées par le PADD ;*
- *les possibilités admises par le cadre législatif et réglementaire national.*

Toutefois, plusieurs dispositions leur sont communes :

celles qui prévoient que :

- *Tout projet de démolition d'une construction répertoriée comme bâti patrimonial est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les travaux exécutés sur des constructions répertoriées ayant pour effet d'en modifier ou d'en supprimer un élément sont soumis à déclaration préalable (articles R 421.17 et R.421-23h du Code de l'urbanisme).*

Ces obligations préalables offrent ainsi à la commune un droit de regard et une appréciation sur des éléments (naturels ou construits) à valeur patrimoniale, susceptibles d'être détruits ou dégradés.

- *Pour ce qui concerne les périmètres identifiés de bâti patrimonial, certaines dispositions particulières sont définies sous différents articles du règlement, qui se justifient par les caractéristiques typo-morphologiques particulières (densité du tissu bâti, ...) et les valeurs à la fois historiques et architecturales des quartiers considérés, qui réclament une intervention "respectueuse" sur le bâti.*
- *Pour ce qui concerne les éléments identifiés de la trame végétale (en zones A et N), l'article 13 du règlement écrit stipule qu'ils doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible valorisés.*
- *Pour ce qui concerne les secteurs d'intérêt écologique, les zones humides et les corridors écologiques identifiés (en zones A et N), les articles 1 et 2 précisent de façon "personnalisée", les occupations et utilisations du sol interdites, et celles soumises à conditions particulières.*

Dans corridors écologiques, les clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière (article 11 du règlement) : elles doivent présenter une "perméabilité fonctionnelle", permettant le passage de la petite faune. Dans cette optique, elles doivent être à claire-voie (grilles ou grillages), sans soubassement apparents.

Ces différents espaces font l'objet de "fiches-actions" différenciées (auxquelles le règlement renvoie), détaillées sous les orientations "transversales" (patrimoniales) du PLU (pièce N°5-2, évoquées sous le chapitre 4.6 ci-après).

4.3.4 – Les secteurs à risques naturels :

Sont nouvellement pris en compte au PLU, et conformément au Code de l'urbanisme :

"Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, [...], ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols".¹⁵

Dans le cas particulier de SCIEZ, cette prise en compte se traduit au PLU, par le report au règlement graphique (plan 3.2b) de deux types de secteurs de risques, correspondant à différents degrés et types d'aléas, le plus significatif à prendre en compte étant le risque de débordement torrentiel et d'inondations associé au cours d'eau :

- Les secteurs d'aléas forts,
- Les secteurs d'aléas moyens,

assorti de dispositions réglementaires spécifiques, qui limitent ou conditionnent les occupations et utilisations du sol dans les secteurs concernés.

Cette identification et cette réglementation répondent à l'orientation I.3a du PADD, visant à :

"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".

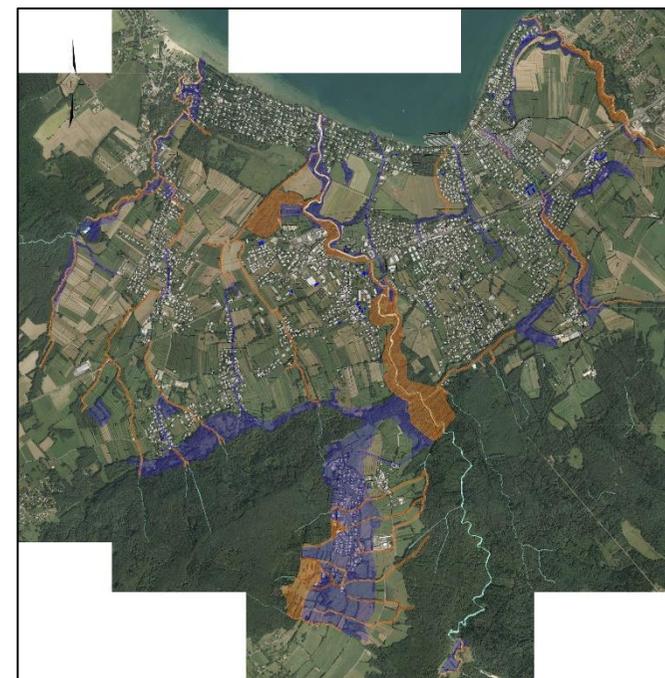
MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

▪ Sur l'identification et la gestion des risques naturels :

La commune de SCIEZ est dépourvue de Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn, seul document juridiquement opposable), mais a fait réaliser par des bureaux d'études techniques spécialisés :

- *En 2011 : une carte des aléas naturels, assorti de recommandations en termes de mesures de prévention.*
- *En 2016, une étude hydraulique, qui a permis de préciser la réalité et l'emprise des secteurs à risques le long de certains cours d'eau, ainsi que les capacités d'infiltration des eaux pluviales dans le sol et les secteurs de dysfonctionnement. Cette étude a débouché sur un rapport et un zonage des Eaux pluviales, figurant parmi les annexes sanitaires du PLU (pièce N°4.3.3).*

Ces études ont fondé les dispositions réglementaires du PLU en matière de gestion des risques naturels, et quelle que soit la zone concernée.



¹⁵ Article R.123-11b du Code de l'urbanisme.

4.4 LES DISPOSITIONS FONCIERES ET AUTRES.

4.4.1 – Les emplacements réservés :¹⁶

Les emplacements réservés (ER), par la commune de SCIEZ, ou par le Département de Haute-Savoie (à sa demande), visent la réalisation ou l'aménagement de voies, ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, ou d'espaces verts.¹⁷

Les emplacements réservés sont délimité au Règlement Graphique du PLU (Plan 3-2a), et repérés par un numéro.

Leur destination, leur superficie et leur bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au plan.

Traduisant les orientations du PADD à différents niveaux, et en particulier sur les questions des déplacements et des équipements, l'inscription d'emplacements réservés au PLU. exprime une politique foncière volontariste et renouvelée de la commune.

Les emplacements réservés permettent de :

- anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis,
- geler tout autre projet de construction dans l'emplacement réservé.

Cet "outil" de politique foncière fait bénéficier la collectivité concernée (en l'occurrence, la commune, d'une sorte d'option sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir dans l'avenir pour un usage d'intérêt général ; elle gèle ainsi l'utilisation des terrains par leurs propriétaires actuels.

Le propriétaire d'un terrain réservé bénéficie d'un droit de délaissement et peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition. La collectivité dispose alors d'un an pour décider ou non d'acheter.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

Si au bout d'un an aucun accord n'est intervenu, la collectivité ou le propriétaire saisissent le juge de l'expropriation qui prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble.

En l'absence de saisine dans un délai de trois mois, les servitudes cessent d'être opposables.

La collectivité peut renoncer en cours de procédure à l'acquisition.

Elle doit alors modifier le PLU pour faire disparaître l'emplacement réservé.

Lorsqu'un terrain est compris partiellement dans un emplacement réservé, le propriétaire a la possibilité de demander l'acquisition totale, en cas de partie restante inutilisable.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

La liste des emplacements réservés a été remaniée, y compris dans sa numérotation. Ils sont inscrits au bénéfice et à la charge de la commune de SCIEZ, ou du Département, suite à sa demande, concernant :

- *les aménagements de la RD 1005 nécessaire au fonctionnement de la future ligne de Transport à Haut Niveau de Service (THNS), ainsi qu'à l'aménagement d'un parking-relais (P+R) à l'angle ouest de la RD 1005 et de la rue du Port,*
- *l'aménagement et la sécurisation de la RD25 (axe de liaisonnement avec le pôle-gare de PERRIGNIER).*
- *l'aménagement de la véloroute sud Léman (tronçon de Nernier à Sciez) : projet déclaré d'utilité publique avec lequel le PLU doit être mis en compatibilité.*

Par rapport à la liste des ER du POS, certains ont été supprimés, car réalisés, abandonnés ou peu justifiables et d'autres ont été modifiés, suite à une analyse plus fine et actualisée, de la réalité des besoins fonciers.

De nouveaux emplacement réservés ont été instaurés ; ceci, pour mieux contribuer à l'orientation III.3 du PADD : "Organiser et améliorer la mobilité dans tous ses modes", et en particulier, pour répondre aux enjeux d'un traitement global de la traverse de SCIEZ par la RD 1005.

La nouvelle liste compte ainsi 79 emplacements réservés¹⁸ au PLU, en distinguant :

- *Ceux destinés à des équipements et à des espaces publics.*
- *Ceux destinés à des projets de voirie, pour l'essentiel (V ...).*
- *Ceux spécifiquement destinés à l'aménagement des abords de la RD 1005 pour le THNS (15 emplacements réservés par le Département).*

Le Département sera consulté préalablement à l'aménagement des emplacements réservés qui jouxtent une route départementale.

¹⁶ Article L151-41 du Code de l'urbanisme.

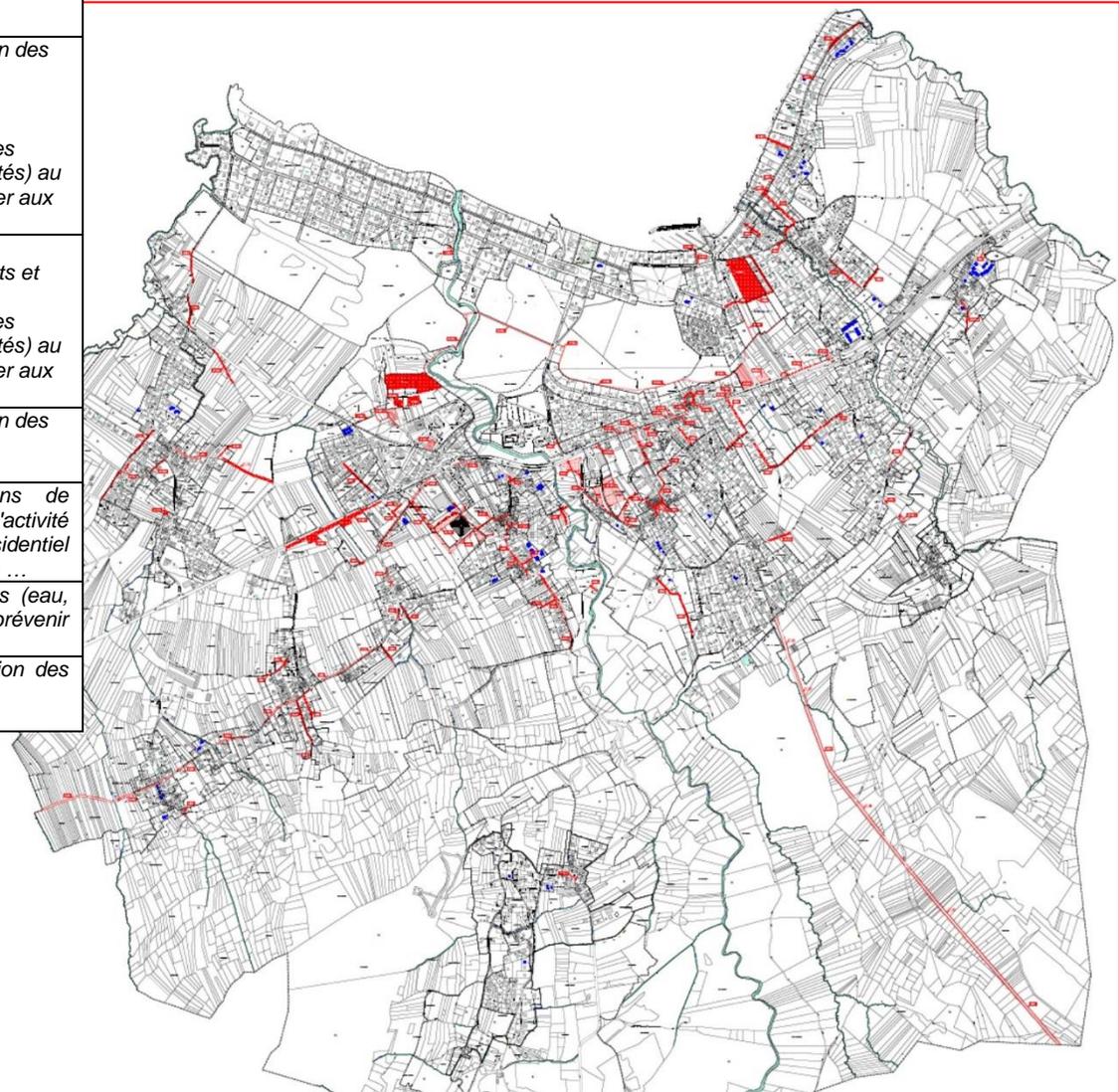
¹⁷ Le PLU de SCIEZ ne réserve pas d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.

¹⁸ A la demande de la CDNPS et de l'Etat, l'emplacement réservé initialement inscrit (dans le projet arrêté) pour l'aménagement d'un espace public naturel à l'embouchure du Redon, a été supprimé.

PRINCIPALES CATEGORIES D'EMPLACEMENTS RESERVES		ORIENTATIONS DU PADD AUXQUELS ILS REPONDENT
V1 à V14. V16 à V18 V22 à V31, V33, V34, V36 à V40	Voies nouvelles d'accès et de desserte, dont structurantes. Aménagements et sécurisation de voies existantes et carrefours. Réalisation de réseaux	III.3.a Contribuer à l'amélioration des conditions de déplacements.
V15, V19 à V21 V32, V35 ER 51, 58, 60	Chemins piétons, équestre et/ou cyclables Sentiers.	III.3.a Contribuer à l'amélioration des conditions de déplacements, ainsi qu'à leur diversification. III.2.c Garantir l'accessibilité (des équipements existants ou projetés) au plus grand nombre, en particulier aux personnes à faible mobilité
ER 41 à ER 46 ER 50, 64	Equipements et espaces publics (sportifs et de loisirs, portuaires, scolaires)	III.2 Conforter et poursuivre le développement des équipements et des services à la population. III.2.c Garantir l'accessibilité (des équipements existants ou projetés) au plus grand nombre, en particulier aux personnes à faible mobilité
ER 47, 48, 63,78	Stationnements, arrêts de bus, Parking-relais.	III.3.a Contribuer à l'amélioration des conditions de déplacements, ainsi qu'à leur diversification.
ER 52 à ER 57	Accès agricoles.	II.1.a Garantir les conditions de pérennité et d'adaptation de l'activité agricole au contexte local (résidentiel frontalier), mais aussi européen ...
ER 59, 61, 62	Points d'apport volontaire et/ou de collecte des ordures ménagères.	I.3.b Préserver nos ressources (eau, sols, air), limiter nos rejets et prévenir la pollution des milieux.
ER 65 à 79	Aménagements de la RD 1005, nécessaires au THNS, et Parking-relais (P+R).	III.3.a Contribuer à l'amélioration des conditions de déplacements, ainsi qu'à leur diversification.



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



4.4.2 – Les sentiers piétonniers (et autres) à conserver :

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.¹⁹

L'identification du réseau existant de sentiers et itinéraires de promenade (par les modes "doux"), traduit deux objectifs du PADD :

- **II.3.c** : "Promouvoir le tourisme vert et l'accueil en milieu rural, dans des conditions de complémentarité et de compatibilité avec l'activité agricole et l'environnement naturel".
- **III.3.a** : "Contribuer à l'amélioration des conditions et des modes de déplacements, ainsi qu'à leur diversification".

Elle participe également à la mise en œuvre du PDIPR²⁰ porté par le Département.

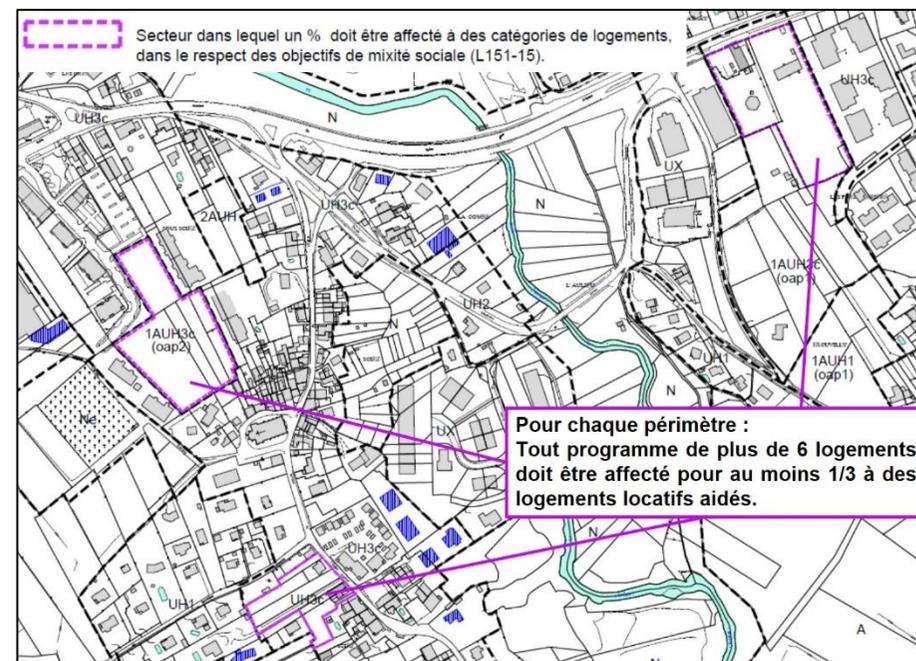
4.4.3 – Les périmètres de mixité sociale :

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.²¹

Nouveauté offerte par le Code de l'urbanisme, le PLU délimite 3 secteurs, dans lesquels Tout programme de plus de 6 logements doit être affecté pour au moins 1/3 à des logements locatifs aidés, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette disposition est précisée sous l'article 2.9 du règlement des secteurs (UH et 1AUH) concernés.

Ces périmètres couvrent une surface totale de près de 2,7 hectares.



MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

- L'utilisation de l'outil foncier et réglementaire offert par l'article L.151-15 du CU (outil inexistant lors de l'élaboration du POS), est motivée par le diagnostic et les enjeux exposés précédemment (concernant les besoins en logements), et mis en exergue dans le diagnostic du PLH du Bas-Chablais (voir également le chapitre 5 ci-après).
- Ces dispositions participent globalement à un enjeu de cohésion sociale à l'échelle départementale, communautaire et locale, et contribuent à la production de logements financièrement aidés, dont le déficit constaté est préjudiciable, non seulement pour la mixité sociale, mais aussi pour l'économie.
- De façon plus précise, cette disposition du PLU, complétée par d'autres dispositions réglementaires, répond notamment à l'objectif III.1 du PADD : "Favoriser l'accessibilité à un logement pour tous", et permet de tendre vers les objectifs du PLH du Bas-Chablais (voir chapitre III.5.8).

¹⁹ Article L151-38 du Code de l'urbanisme.

²⁰ PDIPR : Plan (départemental) des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

²¹ Article L151-15 du Code de l'urbanisme.

4.4.4 – Les périmètres de "gel de l'urbanisation" :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.²²

Plusieurs périmètres sont ainsi nouvellement délimités, afin de sauvegarder les possibilités de mutation et de renouvellement urbains des secteurs concernés, dont le potentiel justifie que soit pris le temps de réflexions et d'études préalables, quant aux modalités de leur mutation :

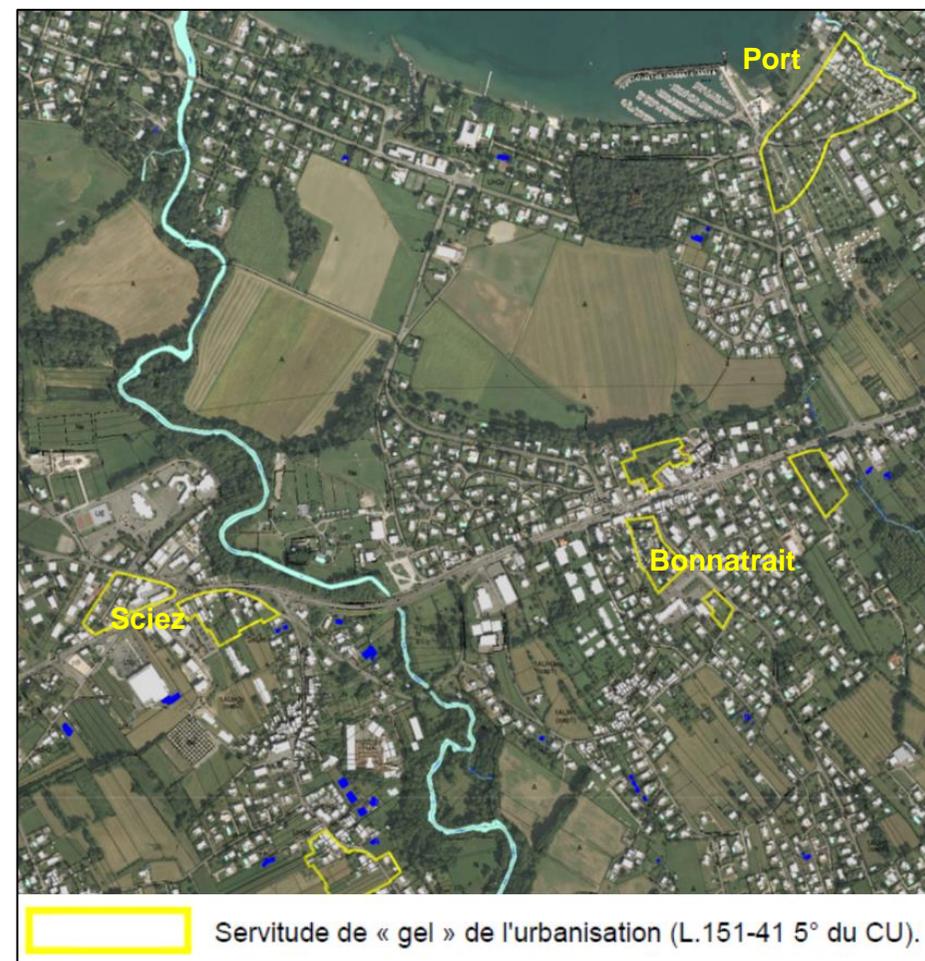
- 7 périmètres visant (à terme) la confortation / densification des pôles de Sciez et Bonnatrait, surtout aux abords des RD1, RD 25 et RD 1005, et en lien avec l'ouverture de la ligne de THNS.

Ils participent en cela aux orientations I.1.a et III.3.a du PADD.

- 1 périmètre visant la confortation du secteur portuaire, pour une mutation, à terme, des occupations n'ayant pas vocation touristique et ou d'équipements collectifs.
- Il participe en cela aux orientations I.1.c et II.3.a du PADD.

La commune est dans l'attente de l'aboutissement des réflexions sur l'aménagement du quartier du port (qui impliquera notamment l'acquisition de parcelles bâties), avant d'envisager sa modification éventuelle.

Ces périmètres couvrent une surface totale de près de 11 hectares.



²² Article L151-41 5° du Code de l'urbanisme.

4.4.5 – Les secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale :

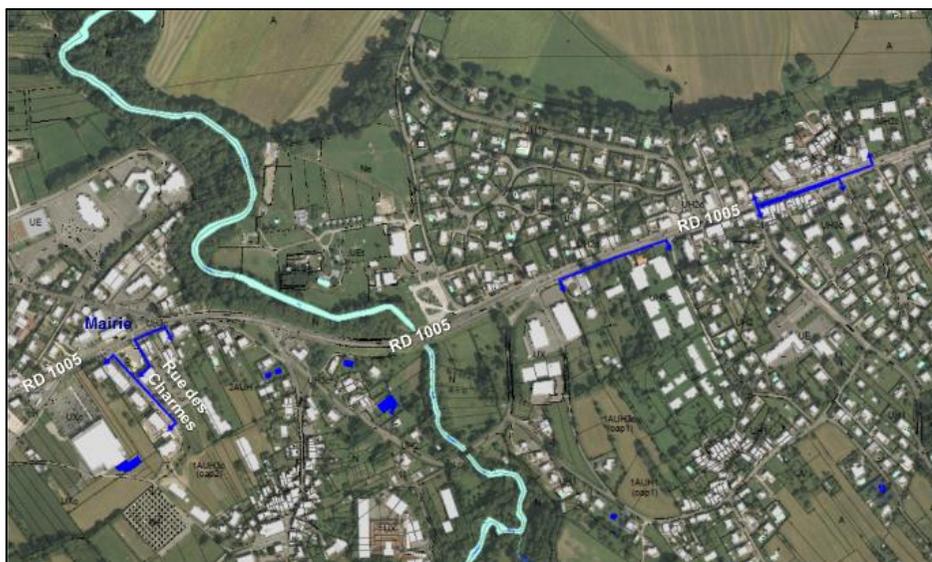
Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.²³

Plusieurs linéaires commerciaux sont ainsi nouvellement délimités, afin de

- pérenniser les surfaces commerciales existantes,
- en développer de nouvelles, ...

et ainsi conforter la mixité des fonctions et l'animation de Sciez / Bonnatrait.

Ils participent en cela aux orientations I.1a et II.2a du PADD (II.2a : "*Soutenir la mixité des fonctions au cœur des lieux de vie, c'est-à-dire les activités compatibles avec le voisinage de l'habitat*").



Secteur de préservation ou de développement de la diversité commerciale

²³ Article L151-16 du Code de l'urbanisme.

4.5 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

Le règlement écrit du PLU de SCIEZ (pièce N°3-1) résulte de l'harmonisation et de l'actualisation (sur le fond et sur la forme) de celui du POS, que l'ancienneté et les modifications successives ont rendu complexe, parfois contradictoire, voire illégal dans certaines de ses dispositions.

D'un point de vue réglementaire, et alors que la plupart des articles du règlement écrit ne présentent pas de caractère obligatoire (à l'exception des articles 6 et 7), ...

le PLU de SCIEZ opte pour une réglementation de la plupart d'entre eux, afin de mieux répondre aux orientations générales du PADD (pièce N°2), et de s'articuler avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce N°5).

- Article 2 : renforcement des conditions particulières assorties à certaines occupations et utilisations du sol, notamment dans les secteurs identifiés à risques, ou pour des activités potentiellement nuisantes (en secteur d'habitat).
- Article 4.3 : gestion renforcée des eaux pluviales et de ruissellement.
- Article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.
- Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES).
- Article 10 : Hauteurs maximales.
- Article 12 : stationnements "tous" véhicules.
- Par ailleurs le règlement écrit du PLU se voit rénové dans certaines prescriptions ayant trait à l'architecture et au paysage (articles 11 et 13) et renvoyant plus opportunément (et de façon complémentaire) aux orientations "transversales" (patrimoniales) sur ces thématiques.

Le règlement écrit comporte désormais en annexe, des schémas explicatifs de certains articles du règlement.

Est également annexé au PLU, le Règlement Local de Publicité.

- Structure générale du règlement écrit -²⁴

Article 1 :	Occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2 :	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
	<u>Conditions de desserte des terrains :</u>
Article 3 :	par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
Article 4 :	par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement [...].
Article 5 :	Superficie minimale des terrains constructibles. => ABROGE par la loi ALUR.
	<u>Implantation des constructions :</u>
Article 6 :	par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 :	par rapport aux limites séparatives.
Article 8 :	les unes par rapport aux autres sur une même propriété. => <i>Non réglementé à Sciez (libre), mais possibles principes d'ordonnement dans les OAP.</i>
Article 9 :	Emprise au sol des constructions (CES).
Article 10 :	Hauteur maximale des constructions.
Article 11 :	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords [...].
Article 12 :	Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement [...].
Article 13 :	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
Article 14 :	Coefficient d'occupation du sol (COS). => ABROGE par la loi ALUR.
	<u>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements :</u>
Article 15 :	en matière de performances énergétiques et environnementales. => <i>Non réglementé à Sciez.</i>
Article 16 :	en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. => <i>Non réglementé à Sciez.</i>

En PRATIQUE : 11 articles sont réglementés par le PLU de SCIEZ.

On relèvera une logique nouvelle et importante introduite par la loi "SRU", concernant les articles 1 et 2, et répondant au principe général de mixité, à savoir :

Que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite (article 1), ni soumise à conditions particulière (article 2) est autorisée implicitement et sans conditions particulières (autres que celles définies aux articles 3 à 16 du règlement).

Les principales dispositions applicables au PLU de SCIEZ sont motivées et synthétisées dans le tableau ci-après (en précisant qu'il n'y a pas lieu de motiver les articles non réglementés, s'ils ne sont pas obligatoires).

²⁴ Article R.123-9 du Code de l'urbanisme, modifié par décret n°2012-290 du 29 février 2012.

N° de l'article	1	2
Champ de la règle	Occupations et utilisations du sol INTERDITES	Occupations et utilisations du sol soumises à des CONDITIONS PARTICULIÈRES
Objectifs principaux	<i>Eviter toute occupation ou utilisation incompatible avec le caractère et la vocation dominante de la zone ou du secteur considéré, et/ou susceptibles de générer des risques ou des nuisances vis-à-vis de l'habitat, ... mais aussi parfois, de l'environnement ou du paysage.</i>	<i>Conditionner certaines occupations ou utilisations du sol, ne correspondant pas au caractère ou à la vocation dominante de la zone, et notamment certaines activités potentiellement nuisantes.</i>
	↳ Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé implicitement (et sans conditions).	
Dispositions GÉNÉRALES par zone	Toutes UH	<ul style="list-style-type: none"> • Exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements dans le secteur considéré. • Sauf en UH1I : constructions annexes non accolées, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine) par construction principale à l'échéance du PLU. • Activités ci-dessous sous réserve, que leur fonctionnement ne risque pas de nuire à la sécurité, à la tranquillité et à la salubrité publique : ▼
	UH3c UH2c	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce, • Artisanat, • Hébergement hôtelier ou para-hôtelier, • Bureaux et services.
	UH2	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat, • Hébergement hôtelier ou para-hôtelier, • Bureaux et services, • Extension des constructions existantes à usage de commerce.
	UH1	<ul style="list-style-type: none"> • Constructions et installations nouvelles à usage de commerce SAUF →
	UH1p	<ul style="list-style-type: none"> • l'adaptation et l'extension limitée des constructions existantes à usage d'exploitation viticole. • Extension des constructions existantes à usage de commerce et d'artisanat, • Hébergement hôtelier ou para-hôtelier, • Bureaux et services,
	UH2p	<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement hôtelier.
	UH1I	<ul style="list-style-type: none"> • Extension de 15% de l'emprise au sol des constructions principales existantes, sans changement destination, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU.
	UH1v	<ul style="list-style-type: none"> • Extension de 20% de l'emprise au sol des constructions principales existantes, sans changement destination, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU.

N° de l'article	1	2
Champ de la règle	Occupations et utilisations du sol INTERDITES	Occupations et utilisations du sol soumises à des CONDITIONS PARTICULIÈRES
Dispositions PARTICULIÈRES		
Secteurs d'aléas naturels	Toutes zones concernées <ul style="list-style-type: none"> • <u>Aléa fort (quelle qu'en soit la nature)</u> : <ul style="list-style-type: none"> • toute construction et installation nouvelles, ou augmentation de surface des constructions et installations existantes, • dépôts de matériaux, ainsi que déblais et remblais, à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre de dispositifs de protection contre les risques naturels. • <u>Aléa moyen de crue torrentielle</u> : toute nouvelle construction. • <u>Aléa moyen de ruissellement</u> : les sous-sols enterrés ou semi-enterrés. • <u>Aléa faible de crue torrentielle, de ruissellement</u> : les sous-sols enterrés ou semi-enterrés. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Aéa moyen de crue torrentielle</u> : tous travaux de modification ou d'extension des constructions existantes doivent intégrer des dispositifs de protection passifs mobiles (batardeaux, volets renforcés, ...) ou fixes (murs, terrassements). • <u>Aléa fort de glissement de terrain</u> : travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes ne sont admis que dans la mesure où ils n'augmentent pas les risques, ni en créent de nouveau. • <u>Aléa moyen de glissement de terrain</u> : toute nouvelle construction ou tous travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne peuvent être admis que dans la mesure où elles garantissent des fondations et une structure du projet qui soient adaptées aux conditions de stabilité de la zone d'implantation de la construction projetée. • <u>Aléa faible de glissement de terrain</u> : tous travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne peuvent être admis que dans la mesure où ils garantissent des fondations et une structure du projet qui soient adaptées aux conditions de stabilité de la zone d'implantation de la construction projetée.
Périmètres de « gel de l'urbanisation »	UH2c/UH3c UH1p/Ntl	<ul style="list-style-type: none"> • Constructions et installations nouvelles de plus de 20 m² de Surface de Plancher (SDP). • Adaptation, changement de destination, réfection et extension limitée des constructions existantes, sous réserve d'être limitée à 20 m² de Surface de Plancher (SDP).
Linéaires commerciaux	UH3c 1AUh3c (oap1)	<ul style="list-style-type: none"> • Au rez-de-chaussée des constructions, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, vers une destination autre que commerciale artisanale, ou de services de proximité. • Constructions ou installations nouvelles, à condition que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés, pour tout ou partie, au commerce, à l'artisanat, aux services de proximité.
Périmètres de mixité sociale	Dans les périmètres délimités	<ul style="list-style-type: none"> • Pour tout programme de plus de 6 logements : au moins 1/3 de logements locatifs aidés (le nombre de logements aidés obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur).
	Hors de ces périmètres sauf en UH1I	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Pour toute opération d'habitat de 4 logements et plus</u> : au moins 25 % de logements socialement aidés, en accession et/ou en location (nombre de logements aidés obtenu à arrondir au chiffre supérieur).

N° de l'article	1	2
Champ de la règle	Occupations et utilisations du sol INTERDITES	Occupations et utilisations du sol soumises à des CONDITIONS PARTICULIÈRES
Dispositions GENERALES par zone	1AUH1	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les secteurs 1AUH3c-oap1, 1AUH3c-oap2 et 1AUH1-oap7 : l'ouverture à l'urbanisation peut porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles. • Dans les secteurs 1AUH1-oap1, 1AUH1-oap3, 1AUH1-oap4, 1AUH1-oap5 et 1AUH1-oap6 : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du tènement foncier du secteur considéré. • Exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements dans le secteur considéré. • Coupes, abattages d'arbres et défrichements dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2). • Constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité ou au bon ordonnancement des quartiers environnants dont la vocation dominante est l'habitat. • Constructions et installations annexes, dans la mesure où elles constituent des garages, des réserves, des abris ou des locaux techniques.
	2AUH	<ul style="list-style-type: none"> • L'ouverture à l'urbanisation de la zone " ne pourra se faire que dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). • Exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m. de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation future du secteur considéré. • Infrastructures routières, piétonnes et de stationnement publiques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, dans la mesure où : <ul style="list-style-type: none"> • soit elles ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure de la zone, • soit elles participent à sa structuration ultérieure. • Aires de stationnement ouvertes au public si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire), dans la mesure où elles ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure de la zone. • Clôtures, dans les conditions définies à l'article 11.

N° de l'article	1	2
Champ de la règle	Occupations et utilisations du sol INTERDITES	Occupations et utilisations du sol soumises à des CONDITIONS PARTICULIÈRES
Dispositions GÉNÉRALES par zone	A / Av / N (et ses secteurs) (hors STECAL)	<p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, SAUF →</p> <p>Sous réserve de dispositions particulières applicables à certains périmètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Travaux, constructions et installations divers</u>, à condition qu'ils soient nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> • à la prévention contre les risques naturels, • au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques), • <u>Exhaussements et les affouillements de sol</u>, à condition : <ul style="list-style-type: none"> • qu'ils soient nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements autorisés dans la zone, • SAUF ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques. • Adaptation et réfection des constructions existantes. • Travaux sur une construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, sont autorisés, lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. • Coupes, abattages d'arbres et défrichements dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale. • Clôtures dans les conditions des dispositions des articles 11 et 13. • <u>En zone N uniquement</u> : aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et forestière et d'assurer une bonne intégration dans le site.
	Av uniquement	<p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, SAUF →</p> <p>Sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux, la voirie et d'une localisation adaptée au site :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité viticole, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par ses impératifs de fonctionnement, sur la base des critères précisés au rapport de présentation. • Points de vente de productions des exploitations viticoles préexistantes à condition d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments, et dans ce dernier cas sous réserve de ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher.

N° de l'article	1	2
Champ de la règle	Occupations et utilisations du sol INTERDITES	Occupations et utilisations du sol soumises à des CONDITIONS PARTICULIÈRES
Dispositions GÉNÉRALES par zone	A uniquement Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, SAUF →	<p><u>Sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux, la voirie et d'une localisation adaptée au site :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole ou forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sur la base des critères précisés au rapport de présentation (Pièce n°1), • Gîtes, les chambres d'hôtes, les fermes-auberges, à condition d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation. • Points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes à condition d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments, et dans ce dernier cas sous réserve de ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher. • Constructions à usage de local de surveillance nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité, • que le local n'excède pas 40 m² de surface de plancher, soit intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (ce local de surveillance ne pouvant être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants). • Constructions et installations nécessaires à l'élevage "hors sol", dans les conditions réglementaires applicables et sous réserve d'une localisation adaptée au site. • Serres et tunnels, à condition qu'ils soient réalisés avec une structure démontable, et qu'ils ne créent pas de nuisance effective ni au voisinage, ni à l'aspect paysager du secteur. • Abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés à une activité agricole professionnelle ou d'enseignement public. • Extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante, sous réserves que : <ul style="list-style-type: none"> • elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, • le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie. • Piscines découvertes et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite d'une seule piscine et d'une seule annexe à l'échéance du PLU, et à conditions : <ul style="list-style-type: none"> • qu'elles soient implantées à moins de 10 m de la construction principale et que ladite annexe ne dépasse pas 4 m. de hauteur à son point le plus haut, • qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

N° de l'article		1	2
Champ de la règle		Occupations et utilisations du sol INTERDITES	Occupations et utilisations du sol soumises à des CONDITIONS PARTICULIÈRES
Dispositions GÉNÉRALES par secteur	STECAL N°1 (Aire d'accueil des gens du voyage)	Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, SAUF →	<u>Sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux, la voirie :</u> <ul style="list-style-type: none"> Installations et travaux divers nécessaires à l'accueil et au stationnement des gens du voyage et au fonctionnement de l'aire d'accueil. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (exemple : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc ...), dont l'implantation dans le secteur se justifie par des critères techniques, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Exhaussements et les affouillements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 m. de hauteur, à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à l'aménagement de l'aire d'accueil. Clôtures liées au fonctionnement et à la gestion de l'aire d'accueil.
	STECAL N°2,3,4,5 (terrains familiaux des gens du voyage sédentarisés)		<u>Sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux, la voirie :</u> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions, annexes, ouvrages et installations nécessaires à la vie des gens du voyage en phase de sédentarisation, et limités à trois emplacements, soient six places, avec : <ul style="list-style-type: none"> En l'absence de construction préexistante sur emplacement : un bloc sanitaire et un chalet espace de vie pour chaque emplacement, l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
	STECAL N°6 (site industriel Guyon)		<ul style="list-style-type: none"> L'adaptation, la réfection ainsi qu'une extension limitée à 25 % de l'emprise au sol du bâtiment existant, dans la mesure où sa destination est conservée.
	STECAL N°7 (en zone N) (Domaine hôtelier du château de Coudrée)		<ul style="list-style-type: none"> L'adaptation et la réfection de la construction existante (château), dans la mesure où : <ul style="list-style-type: none"> elle est destination d'habitation ou d'hébergement touristique, ainsi que les commerces, services et équipements qui peuvent y être liés (restauration, séminaire, logement de fonction, bibliothèque,...) ; elles préservent le caractère de la construction d'intérêt patrimonial identifiée (château de Coudrée), et contribuent à sa mise en valeur ; le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération peut être assuré en dehors des voies publiques ; les annexes fonctionnelles indispensables aux occupations du sol autorisées sont implantées à proximité immédiate de la construction principale et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble. les installations légères non fondées et aisément démontables, dans la mesure où : <ul style="list-style-type: none"> elles sont nécessaires à l'activité touristique du château, elles préservent les caractéristiques du parc du château.

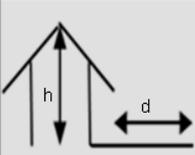
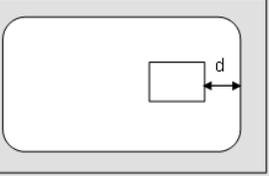
N° de l'article	1	2
Champ de la règle	Occupations et utilisations du sol INTERDITES	Occupations et utilisations du sol soumises à des CONDITIONS PARTICULIÈRES
Dispositions GENERALES par zone	N	<p>A l'exception des espaces concernés par les articles L121-16 et L121-17 du CU :</p> <ul style="list-style-type: none"> Extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante, sous réserves que : <ul style="list-style-type: none"> elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie. Sauf dans la partie de la zone N riveraine du lac Léman : Les piscines découvertes et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite d'une seule piscine et d'une seule annexe à l'échéance du PLU, et à conditions : <ul style="list-style-type: none"> qu'elles soient implantées à moins de 10 m de la construction principale et que ladite annexe ne dépasse pas 4 m. de hauteur à son point le plus haut, qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. <p>Sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux, la voirie et d'une localisation adaptée au site :</p> <ul style="list-style-type: none"> constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole ou forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site, installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
	Nt	<ul style="list-style-type: none"> Dans les secteurs d'aléa moyen de crue torrentielle : toute nouvelle construction.
	Ntl	<ul style="list-style-type: none"> Dans les secteurs d'aléa moyen de ruissellement : les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.
	Ntc	<ul style="list-style-type: none"> Dans les secteurs d'aléa faible de crue torrentielle, de ruissellement : les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.
	Ne	

N° de l'article		1	2
Champ de la règle		Occupations et utilisations du sol INTERDITES	Occupations et utilisations du sol soumises à des CONDITIONS PARTICULIÈRES
Dispositions PARTICULIÈRES			<p>Pour chaque périmètre ou élément ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Déclaration préalable obligatoire pour tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié. • PRISE EN COMPTE DE L'OAP PATRIMONIALE.
Périmètres de bâti patrimonial	Toutes zones concernées	Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, SAUF →	<ul style="list-style-type: none"> • <u>En zones A et N</u> : Changement de destination admis sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> • qu'il ne compromet pas l'activité agricole, forestière (en zone N) ou la qualité paysagère du site, • que le tènement foncier bénéficie d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à sa nouvelle destination. <p>... Et sous réserve d'un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).</p>
Plages agraires d'intérêt paysager	A		<ul style="list-style-type: none"> • Travaux, constructions et installations divers nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> • à la prévention contre les risques naturels, • au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, • aux infrastructures routières d'intérêt public, <p>Dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'il ne s'agisse pas d'ESPACES BOISES CLASSES, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques,
Trame végétale non classée	Toutes zones concernées		<ul style="list-style-type: none"> • Déclaration préalable pour tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié de la trame végétale.

N° de l'article		1	2
Champ de la règle		Occupations et utilisations du sol INTERDITES	Occupations et utilisations du sol soumises à des CONDITIONS PARTICULIÈRES
Dispositions PARTICULIÈRES			<p><u>Pour chaque périmètre ou élément ci-dessous :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Déclaration préalable obligatoire pour tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié. • PRISE EN COMPTE DE L'OAP PATRIMONIALE.
Corridors écologiques	A / N	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Constructions de toutes natures :</u> <ul style="list-style-type: none"> • y compris les constructions et installations annexes des constructions principales existantes. • <u>Sauf</u> extension autorisée des constructions existantes, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol admises sous l'article 2.N, sauf, celles susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques. 	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> • à la prévention contre les risques naturels, • au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, • aux infrastructures routières d'intérêt public, • ... et dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques). • Travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole (retenue d'eau, stockage temporaire...) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune. • Coupes, abattages d'arbres et défrichements hors EBC.
Secteurs d'intérêt écologique	N		<ul style="list-style-type: none"> • Conformément au SDAGE, et à condition que les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent : <ul style="list-style-type: none"> • Travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité. • Travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ). • Plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé. • Clôtures sans soubassement, et de type agricole. • Travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, faussés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles. • Equipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
Zones Humides	A / N	<ul style="list-style-type: none"> • Tous travaux publics ou privés, susceptibles de dégrader l'état ou l'aspect des zones humides, ou encore de modifier leur régime hydrique. 	

N° de l'article	3	4	
Champ de la règle	<u>Conditions de DESSERTE des terrains :</u> PAR LES VOIES publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	<u>Conditions de DESSERTE des terrains :</u> PAR LES RÉSEAUX publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, ...	
Objectifs principaux	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Sécurité publique : assurer une accessibilité adaptée et sécurisée aux voies ouvertes à la circulation publique.</i> • <i>Prévoir une voirie de caractéristiques suffisantes pour desservir les occupations du sol admises, par les véhicules motorisés, mais aussi par les modes "doux".</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Salubrité publique, égalité d'accès aux réseaux : Eau potable / Assainissement / Eaux pluviales / Electricité, téléphone, et télédistribution / Déchets ménagers.</i> • <i>Prévoir les bonnes conditions sanitaires de l'urbanisation et les principes de raccordement aux réseaux publics => un niveau d'équipement suffisant aux besoins actuels et futurs, et conforme aux textes.</i> • <i>Appliquer le zonage d'assainissement collectif et non collectif.</i> • <i>Gérer l'évacuation des eaux pluviales, pour imiter les risques d'inondation induits par l'imperméabilisation croissante des sols.</i> 	
Dispositions GÉNÉRALES par zone	UH / 1AUH	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Pour le raccordement d'un accès à une voie publique :</u> <ul style="list-style-type: none"> • pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique, • tracé facilitant la giration des véhicules. • <u>Portails d'accès</u> implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries ou sur le domaine public. • Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. • la pente des accès nouveaux ne peut excéder 12%. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>4.1 Eau potable</u> : raccordement obligatoire au réseau public, pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. • <u>4.2 Assainissement des eaux usées</u> : raccordement de type séparatif obligatoire au réseau public, pour toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées. <u>En l'absence ou dans l'attente du réseau</u> : mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques. • <u>4.3 Eaux pluviales et de ruissellement</u> : obligation d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme, et d'une part minimale d'espaces perméables (rapportée à la surface libre de toute construction), variable selon le secteur considéré, <u>mais</u> hors périmètre de bâti patrimonial : <ul style="list-style-type: none"> • secteur UH1I : 70%, • secteurs UH1p et UH1v : 60%, • secteur UH1 : 50%, • secteur UH2 : 40%, • secteurs 1AUH1-oap1, 1AUH1-oap3, 1AUH1-oap4, 1AUH1-oap5, 1AUH1-oap6, et 1AUH1-oap7 : 40%, • secteurs UH2c et UH2p : 30%, • secteurs 1AUH3c-oap1 et 1AUH2c-oap2 : 30%, • secteur UH3c : 20%. • <u>4.4 Électricité, téléphone et télédistribution</u> : raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) à assurer en souterrain sur les propriétés. • <u>4.5 Collecte des déchets</u> : suivant les recommandations de l'autorité organisatrice compétente et du règlement de collecte applicable.

N° de l'article	3	4
Champ de la règle	<u>Conditions de DESSERTE des terrains :</u> PAR LES VOIES publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	<u>Conditions de DESSERTE des terrains :</u> PAR LES RÉSEAUX publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, ...
Dispositions GÉNÉRALES par zone	<p style="text-align: center;">A / Av</p> <p style="text-align: center;">STECAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Pour le raccordement d'un accès à une voie publique :</u> <ul style="list-style-type: none"> • pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique, • tracé facilitant la giration des véhicules. • Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>4.1 Eau potable</u> : raccordement obligatoire au réseau public, pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Dérogation : L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine. • <u>4.2 Assainissement des eaux usées</u> : raccordement de type séparatif obligatoire au réseau public, pour toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées. <u>En l'absence ou dans l'attente du réseau</u> : mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques. L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite. • <u>4.3 Eaux pluviales et de ruissellement</u> : obligation d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme, et d'une part minimale d'espaces perméables (rapportée à la surface libre de toute construction), variable selon le secteur considéré, <u>mais</u> hors périmètre de bâti patrimonial : Pour le STECAL N°1 (aire d'accueil des GV) : <ul style="list-style-type: none"> • Au cas où les emplacements seraient minéralisés, et pour une surface correspondant à un minimum de 12 places de stationnement, un séparateur d'hydrocarbures aux caractéristiques et dimensions conformes aux règlements en vigueur sera installé. • Pour de nouvelles surfaces imperméables sur du bâti existant, le dispositif sera dimensionné en considérant l'ensemble des surfaces imperméabilisées (existantes et projetées) ; toutefois, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. • Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. • <u>4.4 Électricité, téléphone et télédistribution</u> : raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) à assurer en souterrain sur les propriétés. • <u>4.5 Collecte des déchets</u> : suivant les recommandations de l'autorité organisatrice compétente et du règlement de collecte applicable.

N° de l'article	6 (obligatoire)	7 (obligatoire)
Champ de la règle	Implantation des constructions : par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions : par rapport aux limites séparatives
Objectifs principaux	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Sécurité et salubrité publique : Organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux voies, pour des motifs de sécurité routière et de limitation des nuisances sonores.</i> • <i>Modeler la forme urbaine vue de l'espace public (rue, carrefour, place).</i> • <i>Encourager la densification urbaine.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Organiser l'implantation des constructions entre propriétés voisines, limiter les troubles de voisinage et les limitations aux vues et à l'exposition lumineuse induits par une trop grande promiscuité des constructions.</i> • <i>Modeler la forme urbaine vue de l'espace public (rue, ...) et encourager la densification urbaine.</i>
Dispositions GENERALES par zone	<p>En toutes zones</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recul non réglementé pour les constructions et installation admises sur le domaine public. • <u>Recul des piscines</u> : au moins 3 m, réduite à 2 m. en zones A et N. • <u>Hors agglomération</u>, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 25m par rapport à l'axe de la RD 1005, • Au moins 18m par rapport à l'axe des RD25, RD1 et RD325. • Adaptation possible (jusqu'à 12m) suivant contexte topographique ou modification des limites de l'agglomération. • <u>Dérogation aux recul ci-dessous</u> : admissible pour les positifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Recul des piscines</u> : au moins 3 m, réduite à 2 m. en zone A et N. • <u>Calcul au nu de la façade, sans prise en compte</u> : <ul style="list-style-type: none"> • de ses éléments de débords éventuels (si inférieurs à 1,50m), • des dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur. • <u>En cas de construction ou reconstruction mitoyenne (en dent creuse)</u>, les constructions doivent être édifiées : <ul style="list-style-type: none"> • dans l'alignement de celles existantes en ordre continu, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement, • en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle, un recul minimum de 3 ou 4 m (selon la zone ou le secteur considéré), • les façades sur rue de constructions concernées pourront admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade.
	<p>UH3c / 1AUH3c -oap1 et 1AUH3c -oap2</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Recul minimum : 5 m.</u> • Implantation entre 0 et 8 m, pour toute ou partie d'au moins une des constructions et installations nouvelles (y compris les constructions annexes). 	<ul style="list-style-type: none"> • $d \geq h/3$ sans pouvoir être inférieure à 3 m. <p>⇔ La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, ... ▼</p>
	<p>UH2c</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Recul minimum : 5 m.</u> 	
	<p>UH2 / UH2p</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation admise entre 0 m et 5 m dans les cas après :</u> 	

N° de l'article	6 (obligatoire)	7 (obligatoire)	
Champ de la règle	Implantation des constructions : par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions : par rapport aux limites séparatives	
Dispositions GENERALES par zone	<p>UH1, UH1p, UH1I, UH1v / 1AUH1-oap1 et oap 2 à oap 7</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Recul minimum</u> : 5 m. • <u>Dérogation</u> : Implantation admise entre 0 m et 5 m pour : <ol style="list-style-type: none"> 1. équipements publics et constructions d'intérêt collectif, 2. ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, 3. extension des constructions principales existantes situées dans la marge de reculement ci-dessus à condition que cette extension ne réduise pas le recul existant. 4. constructions et installations annexes accolées ou non accolées au corps principal de la construction, si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 4 m. par rapport au terrain existant avant et après terrassement, les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur l'emprise publique ou la voie, et la longueur de la façade bordant ou en vis-à-vis de l'emprise publique ou de la voie, n'excède pas 6 m. 5. stationnements souterrains (enterrés ou partiellement enterrés), et leur rampes d'accès, à condition que les portes d'accès automobiles aux stationnements ne débouchent pas directement sur l'emprise publique ou sur la voie, 6. ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement, 7. aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Recul minimum</u> : 4 m. • <u>Dérogation</u> : Implantation admise entre 0 m et 4 m pour : <ol style="list-style-type: none"> 1. ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, 2. stationnements souterrains, ainsi que leurs rampes d'accès, 3. constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne, 4. constructions annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal, si leur hauteur ne dépasse pas 4 m. à leur point le plus haut et leur longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m, 5. autres constructions et installations annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur ne dépasse pas 4 m. à leur point le plus haut, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m, 6. ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement, 7. aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite. 	
	2AUH	<ul style="list-style-type: none"> • Implantation admise entre 0 m et 5 m dans les cas 2, 6 et 7 ci-dessus. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Recul minimum</u> : 3 m. • <u>Dérogation</u> : Implantation admise entre 0 m et 3 m dans les cas 1, 6 et 7 ci-dessus.
	A /Av Et STECAL	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Recul minimum</u> : 5 m. • <u>Dérogation</u> : Implantation admise entre 0 m et 5 m dans les cas 2 et 7 ci-dessus et en cas d'abris thermiques agricoles (d'une hauteur inférieure ou égale à 5 m), et de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Recul minimum</u> : 3 m. • <u>Dérogation</u> : Implantation admise entre 0 m et 3 m dans les cas 1 et 7 ci-dessus.
Dispositions GENERALES par zone	N Et STECAL	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Recul minimum</u> : 3 m. • <u>Dérogation</u> : Implantation admise entre 0 m et 3 m dans les cas 1, et 7 ci-dessus. 	
Dispositions PARTICULIÈRES			
Périmètres de bâti patrimonial	Toutes zones concernées	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation entre 0 et 8 m</u>, pour toute ou partie d'au moins une des constructions et installations nouvelles (y compris les constructions annexes). • <u>Implantation particulière exigible</u> pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de conserver notamment la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel. <ul style="list-style-type: none"> • <u>Recul minimum de 3 m</u>, pour toute construction neuve ou extension d'une construction existante. 	

N° de l'article		9
Champ de la règle		Emprise au sol des constructions (CES).
Objectifs principaux		<ul style="list-style-type: none"> • Gérer de façon adaptée et différenciée la densité d'occupation des sols, en définissant la consommation (maximale) de terrain par la construction. • Modeler la forme urbaine de façon adaptée et différenciée, selon les secteurs et les intentions de densification, tout en optimisant l'occupation du sol. • Un élément important (chiffré) de régulation, qui est différencié selon les zones ou les secteurs considérés, permettant de garantir un fonctionnement cohérent et des aménagements extérieurs de qualité.
Dispositions GÉNÉRALES par zone	UH / 1AUH	<p>Le CES est le rapport entre la projection verticale du volume de la construction et la surface totale du terrain d'assiette du projet. Les balcons avec ou sans appui au sol, les débords de toiture, ainsi que les stationnements souterrains enterrés ou semi enterrés ne sont pas pris en compte pour le calcul du CES.</p> <p>Coefficient d'emprise au sol <u>maximum</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UH3c : 0,50. • UH2c / UH2 / 1AUH3c-oap1 / 1AUH1-oap7 : 0,40. • UH2p : 0,30. • UH1 : 0,25. • 1AUH1-oap1 / 1AUH1-oap3 / 1AUH1-oap4 / 1AUH1-oap5 / 1AUH1-oap6 / : 0,30. • UH1p et Uhv : 0,20. <p><u>Dans les secteurs UH3c et UH2c</u> : en cas d'opération de plus de 6 logements affectée pour au moins 1/3, à des logements locatifs aidés, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 30% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.</p> <p>CES non réglementé dans le secteur 1AUH3c-oap2 et dans les cas suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. équipements publics et constructions d'intérêt collectif, 2. ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, 3. aménagements de terrasses extérieures dont la hauteur est inférieure à 0,60 m par rapport au sol aménagé, 4. aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
	UEt	Secteur UEt du port uniquement : 0,40 (future pêcherie).
	UX	• Non réglementé.
	A Et STECAL	• Non réglementé.
	N Et STECAL	• Non réglementé.
Dispositions PARTICULIÈRES		
Périmètres de bâti patrimonial	UH UE	CES non réglementé pour toute construction neuve ou extension d'une construction existante.

N° de l'article	10
Champ de la règle	Hauteur maximale des constructions.
Objectifs principaux	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Modeler la forme urbaine de façon adaptée et différenciée, selon les secteurs et les intentions de densification.</i> • <i>Un élément important de régulation, s'exprimant en terme métrique par rapport à un point considéré de la construction (ex. : au faîtage ou à l'acrotère) et/ou en nombre de niveaux (rez de chaussée ou rez de chaussée surélevé + X niveaux + comble (C) ou attique et toiture plate végétalisée).</i>
Dispositions GÉNÉRALES par zone	<ul style="list-style-type: none"> • PRÉALABLES (en toutes zones U / AU) : <ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale mesurée à partir</u> du terrain après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point considéré de la construction. • <u>Emprise maximale de la SDP des combles</u> : 50% de l'emprise au sol du niveau concerné. • <u>Dérogation admise en cas de réfection de toiture pour isolation thermique</u> : + 0,40 m. • <u>Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) doivent être justifiés</u> au regard de la topographie et/ou de la nature du sol du terrain de l'opération. • Hauteur maximale des <u>annexes</u> : <ul style="list-style-type: none"> • en cas de toitures à pans : 4 m, • en cas de toiture plate : 2,6 m. • <u>Hauteur maximale au faîtage et gabarit des constructions</u> : <ul style="list-style-type: none"> • 1AUH3c-oap2 : 16,50 m et RDC ou RDCS + 3 niveaux (+ C aménageable ou attique et comble non aménageable), • UH3c : 16 m et RDC ou RDCS + 3 niveaux (+ Comble aménageable ou + attique et comble non aménageable), • 1AUH3c-oap1 : 16 m et RDC ou RDCS + 3 niveaux (+ C), • UH2c, UH2 et : 13 m et RDC ou RDCS + 2 niveaux (+ C), • 1AUH1-oap7 : 13 m. • UH2p : 11 m et RDC + 2 niveaux (+ C), • 1AUH1-oap1 et 1AUH1-oap3, à oap6 : 10 m et RDC ou RDCS + 1 niveau (+ C). • UH1 : 9 m et RDC ou RDCS + 1 niveau (+ C), • UH1p, UHl et UHv : 8 m et RDC ou RDCS + 1 niveau (+ C),
	<ul style="list-style-type: none"> • UHet <ul style="list-style-type: none"> • Zone UE : Hauteur non réglementée, mais devant être adaptée et s'intégrer dans l'environnement existant. • <u>Secteur UHet du Port</u> : 9 m et RDC ou RDCS + 1 niveau (+ C). • <u>Secteur UHet de Guidou</u> : 13 m et RDC ou RDCS + 2 niveaux (+ C).
	<ul style="list-style-type: none"> • UX <ul style="list-style-type: none"> • 12 m. au faîtage ou à l'acrotère.

N° de l'article		10
Champ de la règle		Hauteur maximale des constructions.
Dispositions GÉNÉRALES par zone	A Et STECAL	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les bâtiments agricoles professionnels : 12 m, • Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : 9 m, ... ou s'en tenir à la volumétrie de l'existant, si elle dépasse déjà cette hauteur. • Pour les STECAL N°1 (aire d'accueil des gens du voyage, au lieu-dit "Sous Creux"), N°2, 3, 4 et 5 (terrains familiaux des gens du voyage sédentarisés) : La hauteur des constructions et installations autorisées ne doit pas dépasser 5 m. au faitage. • Pour le STECAL N°6 (bâtiment industriel) : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant, en cas d'extension ou de réfection.
	N Et STECAL	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les bâtiments agricoles ou forestiers professionnels : 12 m, • Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : 9 m, ... ou s'en tenir à la volumétrie de l'existant, si elle dépasse déjà cette hauteur. • Pour le STECAL N°7 (domaine hôtelier du château de Coudrée) : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant, en cas d'extension ou de réfection.
Dispositions PARTICULIÈRES		
Périmètres de bâti patrimonial	Toutes zones concernées	En cas de réfection d'une toiture : s'en tenir à la hauteur de l'existant, sauf en cas d'isolation thermique : + 0,40 m admis.

N° de l'article	11
Champ de la règle	<p style="text-align: center;">Implantation / Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :</p> <p style="text-align: center;">▶ Implantation et volume ▶ Aspect des façades. ▶ Aspect des toitures ▶ Aspect des clôtures ▶ Antennes.</p>
Objectifs principaux	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Maintenir ou générer des paysages urbains de qualité (constructions et abords) et homogènes (sans ruptures typologiques trop marquées).</i> • <i>Contenir la tendance à l'éclectisme des constructions, sans contrôler l'esthétisme architectural (qui n'est pas du ressort du PLU), mais en intégrant les nouveaux impératifs de performance environnementale des constructions (économies d'énergie, gestion des eaux pluviales, etc ...).</i> • <i>Valoriser le patrimoine bâti identifié (dans les périmètres délimités).</i>
Dispositions GENERALES par zone	<p>GENERALITES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous, notamment dans la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.
	<p>➤ IMPLANTATION ET VOLUME :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. • Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci. • Le blocage des pentes doit être réalisé : soit par des plantations, soit par un ouvrage de soutènement. • Les ouvrages techniques implantés en limite des emprises publiques et des voies (compteurs, branchements, locaux poubelles...) doivent être intégrés aux éléments de clôtures ou dissimulés. <p>En zones UH et 1AUH :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les exhaussements et affouillements de sol doivent être limités et ne pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas pour les rampes d'accès automobile aux sous-sols et aux stationnements souterrains ni à l'implantation des constructions en bordure du domaine public. • Dans le secteur UH1, le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 m. par rapport aux limites séparatives. • En cas de constructions avec attique : <ul style="list-style-type: none"> • le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être appliqué sur au moins trois des façades de la construction ; • la surface de ce dernier doit être comprise entre 40% et 60% de l'emprise au sol de l'étage concerné de la construction.

N° de l'article	11	
Champ de la règle	Implantation / Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.	
Dispositions GENERALES par zone	UH 1AUH UE UX	<p>➤ FAÇADES : (Dispositions ne s'appliquant pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades doivent être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente. • Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. <p>En zone UX : L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières. • Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment. • Les socles des stationnements semi-enterrés seront traités en pierre du pays ou en béton soigneusement coffré ou appareillé, de teintes naturelles, peints ou lasurés. <p>En zone UE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les façades des constructions et installations ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes. • L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...). <p>En zone UX :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti : ils seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris pour les enduits, bardages et panneaux métalliques. • Les teintes naturelles bois pourront être utilisées pour les bardages et panneaux bois. • L'emploi de couleurs vives est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades, notamment pour les menuiseries extérieures. • Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites. • Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.
	A / Av / N	<ul style="list-style-type: none"> • Toute construction et installation doit tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans le site et l'environnement.

N° de l'article		11
Champ de la règle		Implantation / Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
Dispositions GÉNÉRALES par zone	UH 1AUH	<p>➤ TOITURES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions ci-après ne s'applique pas : <ul style="list-style-type: none"> • aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant être en toiture, et intégrés en totalité dans le plan du pan de la toiture concernée. • aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement. • En cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 35% et 60%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, ou encore dans le cadre de la mise en œuvre de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques ... • En tout état de cause, elles devront comporter un débord minimum de 0,80 m, et 0,30 m en pignon. • Les toitures terrasses peuvent être admises dans une proportion maximale de 60% de l'emprise au sol de l'étage concerné. • Les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"> • En zone UH (hors périmètre de bâti patrimonial) : sur l'ensemble de l'emprise de la construction si elles sont végétalisées et si elles comportent un débord de toiture sur au moins trois des façades de la construction considérée. • En zone 1AUH : dans la proportion de 20% de l'emprise de la construction. • Les toitures à pan doivent être en tuiles de teinte brun-rouge ou brune, ou d'aspect similaire. • L'emploi du cuivre ou du zinc patiné est autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction. • Les toitures terrasses doivent être d'aspect fini. • Les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités et positionnés de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.
	UE	<ul style="list-style-type: none"> • Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant [...].
	UX	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes. • Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. • Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits en toitures.
	A / Av N	<ul style="list-style-type: none"> • Toute construction et installation doit tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans le site et l'environnement. • <u>Pour les bâtiments agricoles :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Les couvertures métalliques ou fibrociment feront l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes. • Les teintes claires ou brillantes sont interdites. • Le vieillissement naturel des matériaux est accepté. • Les couvertures fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration. • D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

N° de l'article		11
Champ de la règle		Implantation / Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
Dispositions GÉNÉRALES par zone	En toutes zones	<p>➤ CLÔTURES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rappels : <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures ne sont pas obligatoires. • Pour des clôtures à cheval sur une zone u (urbaine) et n (naturelle) ou a (agricole), la réglementation propre à chaque zone sur chaque portion de clôture s'applique. • Toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.
	UH 1AUH UE UX	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu. • Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux. • Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements. • Elles doivent être constituées de grilles ou grillages auxquels peuvent être adjoins une haie constituée de plusieurs essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,80 m. • Si, pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m. • Sont interdits : l'utilisation de matériaux tels que parpaings non enduits ou peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les brise-vue, les palplanches, les toiles ou films plastiques. • Les poteaux et murets encadrant l'entrée d'un portail, peuvent dépasser la hauteur admise sur une distance maximum de 2 m. de chaque côté de l'entrée. • Des séparations opaques entre logements mitoyens est autorisées à condition que leur profondeur au droit de la façade n'excède pas 3,50 m. • Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsithia, cornouiller, troènes, aubépines lilas, ...). <p>En zones UE & UX :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements. • En zone UX : les clôtures (si elles existent) doivent être constituées de grille ou grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublé ou non une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m.
	A / Av	<ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures doivent être de type agricole (piquets bois avec ou sans fil métal) et d'une hauteur maximale de 1 m, et leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.
	N	<ul style="list-style-type: none"> • Pour le secteur Ne de la déchetterie : Compte-tenu de sa vocation et de sa nature spécifiques, il doit être clôturé pour en contrôler l'accès, et la clôture doit présenter une forme adaptée aux impératifs de sécurité (hauteur, type), tout en s'intégrant au mieux dans le paysage et la topographie du lieu.

N° de l'article		11
Champ de la règle		Implantation / Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
Dispositions GENERALES par zone	UH 1AUH	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ANTENNES : <ul style="list-style-type: none"> • Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété, ou copropriété. • Elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage si elles sont installées sur des toitures à pans, et doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles seront positionnées de manière à limiter leur impact depuis l'espace public. • Les paraboles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.
Dispositions PARTICULIÈRES		
Périmètres de bâti patrimonial	Toutes zones concernées	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Implantation et volume :</u> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction :</u> respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...). • <u>Pour toute construction neuve :</u> composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade. • <u>Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois, d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.</u> ➤ <u>Toitures :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises, dans la proportion de 20% de l'emprise de la construction. • Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont interdits en toiture. ➤ <u>Clôtures :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Les murs en pierres maçonnées ou en parement pierre, d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés en fonction du caractère des lieux, des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée. • Les murs et murets en pierres existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.
Corridors écologiques	A N	<ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures doivent présenter une "perméabilité fonctionnelle", permettant le passage de la petite faune. Dans cette optique, elles doivent être à claire-voie (grilles ou grillages), sans soubassement apparents.

N° de l'article		12
Champ de la règle		Obligations imposées aux constructeurs en matière de STATIONNEMENT [...]
Objectifs principaux		<ul style="list-style-type: none"> Assurer le stationnement des véhicules généré par une opération immobilière hors des voies publiques. Mieux prévoir le stationnement des deux roues. Différencier la règle selon la destination des constructions, sauf cas particuliers prévus par la loi (ex. : 1 seule place par logement social).
Dispositions GENERALES	GENERALITES :	
	<ul style="list-style-type: none"> Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies. En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités. <p>Il est exigé au minimum :</p>	
	Pour les logements	<ul style="list-style-type: none"> <u>Dans les secteurs UH2c et UH2</u> : 2 places de stationnement par logement, dont les 3/4 incorporées dans le volume de la construction, <u>Dans les secteurs UH1, UH1p, UH1l, UHv et 1AUH</u> : 2 places par logement, dont au moins incorporée dans le volume de la construction ou couverte (selon la nature du sol). Pour toute opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou 4 lots. Toute tranche commencée comptera pour une place, En cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures et non couvertes doivent être des places non privatisées. <u>Stationnement des deux roues</u> : pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant au minimum à 1 m²par logement,
	Pour tout autre construction ou installation (en zone U ou 1AU)	<ul style="list-style-type: none"> Le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération. <u>Stationnement des deux roues</u> : le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès et équipé d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.
	A / Av / N	<ul style="list-style-type: none"> Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.
Dispositions PARTICULIÈRES		
Périmètres de bâti patrimonial et zone UH3c	Toutes zones concernées	<ul style="list-style-type: none"> En cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, 1 place par logement. En cas de construction neuve, 2 places par logement dont au moins 1 incorporée dans le volume de la construction ou couverte. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, ou en accord avec la commune, l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

N° de l'article	13
Champ de la règle	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
Objectifs principaux	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Préserver ou générer des paysages non construits de qualité, notamment aux abords des constructions (contribuant à façonner les formes urbaines).</i> • <i>Développer la « nature en ville ».</i> • <i>Préserver ou restaurer les continuités écologiques, ainsi que la nature « ordinaire » (dans les périmètres identifiés).</i> • <i>Contribuer à la qualité du cadre de vie.</i> • <i>Elément possible de régulation et d'incitation innovant : Une part minimale d'espaces verts (rapportée à la surface d'espaces libres résultant de l'application de l'art. 11.2), variable selon le secteur considéré. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture ⇔ végétalisation).</i>
Dispositions GENERALES par zone	<p>GENERALITES (en toutes zones) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte de l'OAP patrimoniale. • La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants. • La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés. • Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées, sauf contrainte technique, en matériaux perméables. • Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale, à adapter selon les situations topographiques. <p>UH 1AUH UE UX</p> <p>Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces libres non affectés doivent être aménagés en espaces verts et plantés, et en particulier les marges de recul exigées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté, • Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites. • Tout ouvrage de soutènement des terres doit être justifié du point de vue fonctionnel et intégré du point de vue paysager. <p>En zone UX :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installations d'activités, ou dépôts admis dans la zone. • Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats. <p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas d'adaptation, réfection ou extension limitée d'une construction existante (dans les conditions définies sous l'article 2) : <ul style="list-style-type: none"> • Les haies mono-végétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites ; • Les plantations de haute tige, disposées en murs rideaux sont interdites. • L'emploi éventuel d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

N° de l'article		13
Champ de la règle		Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
Dispositions GÉNÉRALES par zone	N	<ul style="list-style-type: none"> • Espaces boisés Classés : soumis aux dispositions de l'article L113-2 du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes : <ul style="list-style-type: none"> • Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (mortier, bitume...). • Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L113-2 du CU. • Obligation de planter et de réaliser des espaces libres : En cas d'adaptation, réfection ou extension limitée d'une construction existante (dans les conditions définies sous l'article 2) : <ul style="list-style-type: none"> • Les haies mono-végétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites ; • Les plantations de haute tige, disposées en murs rideaux sont interdites. • L'emploi éventuel d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés. • Dans le STECAL N°7 (domaine hôtelier du château de Coudrée) : Tout projet d'extension ou d'annexe fonctionnelle des constructions existantes, doit préserver les caractéristiques du parc d'agrément, en intégrant les abattages et les replantations nécessaires au renouvellement des boisements existants, dans la perspective de préserver, voire de renforcer ses caractéristiques.
	Dispositions PARTICULIÈRES	
Périmètres de bâti patrimonial	Toutes zones concernées	<p>Pour le traitement des abords du bâti identifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement des abords doit respecter le caractère des lieux environnants ; • L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques ;
Trame végétale non classée	Toutes zones concernées	<ul style="list-style-type: none"> • Les éléments identifiés doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés. Pour cette prise en compte, on se référera aux dispositions de l'OAP patrimoniale
Plages agraires d'intérêt paysager	A +Av	<ul style="list-style-type: none"> • Les haies mono-végétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites. • Les plantations de haute tige, disposées en murs rideaux sont interdites.

4.6 LES ORIENTATIONS A CARACTER PATRIMONIAL SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE.

Les orientations transversales dites "patrimoniales" constituent une autre nouveauté du PLU de SCIEZ (par rapport au POS) : elles font l'objet la partie N°5-2 du document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce N°5).

En effet, dans le respect de l'orientation I.2 du PADD (pour l'essentiel), et comme le prévoit le Code de l'urbanisme :

"En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune" [...].²⁵

Ces orientations ont été motivées par le nombre et la diversité des sensibilités paysagères et environnementales en présence sur le territoire de SCIEZ, et par la volonté d'exprimer des orientations ne pouvant relever du règlement écrit du PLU (pièce N°3.1), car relevant d'un niveau et d'une portée différents.

Tout comme les OAP sectorielles, l'expression de cette OAP patrimoniale est à la fois graphique et littéraire.

Chaque espace, élément ou ensemble d'éléments identifié sur la cartographie renvoie à une ou plusieurs "fiches-actions".

Certains espaces ou certaines thématiques font l'objet de fiches-actions, sans repérages cartographiques.

Dans l'esprit, cette OAP transversale se présente comme "un encouragement à bien faire" en matière d'environnement et de paysage; mais elle n'en est pas moins opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité ; Ce qui laisse aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement plus ou moins importante selon la nature des projets et le degré d'avancement des études.

Les orientations applicables à certains espaces ou éléments identifiés graphiquement s'articulent parfois avec les prescriptions du règlement écrit (pièce N°3.1), au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, principalement.

L'essentiel de ces espaces ou de ces éléments sont délimités ou identifiés à un au moins des titres suivants du Code de l'urbanisme (dans leur version antérieure à celle applicable au 1er janvier 2016) :

- Article R 123-11.h : éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique [...].
- Article R 123-11.i : espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

On précisera que les orientations figurant sous les fiches-actions 3.1 à 3.4 s'appliquent également aux secteurs (U et 1AU) faisant l'objet d'orientations sectorielles (pièce N°5-1).

Les fiches-actions applicables aux espaces ou thématiques reconnus à enjeux dans le contexte propre de SCIEZ sont les suivantes :

N° DE LA FICHE-ACTION	SECTEUR, ESPACE OU ELEMENT CONCERNE	Contenu de l'orientation
FICHE ACTION 1	Secteur de sensibilité écologique / TRAME VERTE ET BLEUE :	
1.1	Zones humides / cours d'eau	Textes + Cartes
1.2	Continuités écologiques / espaces-relais et d'extension des réservoirs de biodiversité.	
FICHE ACTION 2	SECTEUR D'INTERET PAYSAGER ET ECOLOGIQUE :	
2.1	Plages agraires d'intérêt paysager	Texte + Carte
3.2	Armature végétale	
FICHE ACTION 3	CADRE BÂTI ET ABORDS :	
3.1	Nature en milieu urbain	Texte
3.2	Patrimoine bâti et abords	Texte + Carte
3.3	Construction neuve et abords (zones U & 1AU)	Texte
3.4	Constructions agricoles et abords (zone A)	Texte
3.5	Insertion, points de vue et limites d'urbanisation	Texte
FICHE ACTION 4	FORÊT : Gestion et exploitation de la forêt	Texte

²⁵ Articles L. 151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

4.7 LES ANNEXES INFORMATIVES.

Hors cadre du règlement et des OAP du PLU, celui-ci est complété de diverses annexes à caractère informatif, prévues par le Code de l'urbanisme.²⁶

Dans le cas particulier de SCIEZ, ces annexes informatives sont les suivantes :

4.7.1 – Informations graphiques :

Diverses informations graphiques font l'objet du plan annexé sous la pièce N°4-1 :

- La **zone de préemption du Département**, au titre des espaces naturels sensibles, délimitée en application de l'article L. 142-1 du CU.
- Les **périmètres à l'intérieur desquels s'appliquera le Droit de Préemption Urbain (DPU)** de l'autorité compétente²⁷, à la date d'approbation du PLU (par délibération concomitante à celle approuvant le PLU).
- Les **zones** délimitées en application des articles R.421.26 à R.421-29 du CU **à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir.**
- **Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer** sur les demandes d'autorisation en application du CU :

Il peut également être sursis à statuer [...] :

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.²⁸

Par délibération du 6 juillet 2012, la commune de SCIEZ avait instauré, un périmètre d'étude pré-opérationnelles, au Chef-lieu de SCIEZ, au titre de l'article sus-mentionné.

Cette décision faisait suite aux études sectorielles engagées dans le cadre de la précédente élaboration du PLU, par souci de se donner les moyens de mettre certains secteurs à l'abri des demandes d'utilisation du sol susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse leur réalisation.

Ce périmètre a été réexaminé et étendu dans ses limites, au regard d'une réévaluation des enjeux en présence autour des carrefours de SCIEZ, et de part et d'autre de la RD 1005, notamment au regard du potentiel de renouvellement urbain des secteurs considérés.

Il fera l'objet d'une approbation (par délibération de l'autorité compétente, concomitante à celle approuvant le PLU).

- **Le périmètre affecté par le risque d'exposition au plomb**, couvrant l'ensemble du territoire communal, en application du décret du 25 avril 2006 (pris en application de la Loi de Santé Publique du 9 août 2004), qui informe la population du risque d'exposition au plomb pesant sur l'ensemble du territoire communal (comme sur l'ensemble du département). L'obligation de publicité concernant ce risque impose par ailleurs d'annexer un état des risques d'accessibilité au plomb aux actes de vente des immeubles d'habitation construits avant 1948 (article L 32-5 du Code de la Santé publique).
- **Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence, la R.D. 1005)**, dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application des décrets 95-20 et 95-21, ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2011 ; **ledit arrêté figure également au document graphique.**

²⁶ Article R.123.13 et R123.14 du Code de l'urbanisme.

²⁷ L'autorité compétente à la date d'approbation du PLU sera vraisemblablement la nouvelle Communauté d'Agglomération de Thonon-les-bains.

²⁸ Article L424-1 du Code de l'urbanisme.

4.7.2 - Servitudes d'utilité publique :

Le plan et la liste actualisés (ainsi que des notices techniques) des servitudes d'utilité publique communiqués, par les services du Préfet de Haute-Savoie figurent sous l'annexe N°4-2.

4.7.3 - Annexes sanitaires :

Divers documents sanitaires figurent sous l'annexe N°4.3 : ils comprennent des plans des réseaux, rapports explicatifs et schémas portant sur :

- 4-3.1 : l'alimentation en eau potable.
- 4-3.2 : l'assainissement collectif et non collectif.
- 4-3.3 : les Eaux pluviales.
- 4-3.4 : les Déchets ménagers.

4.7.4 - Autres annexes :

Sont également versés :

- Sous l'annexe **N°4-4**, l'**acte instituant des zones de présomption de prescription d'archéologie préventive**, à savoir : l'arrêté du Préfet de Région du 9 mai 2011 (modificatif de l'arrêté du 17 juillet 2006).

La localisation et la description des zones de présomption des prescriptions archéologiques figurent sous le chapitre II.2.5 ci-avant, du présent rapport.

- Sous l'annexe **N°4-5** : **Le Règlement Local de Publicité** (RLP : Plan et règlement), approuvé par délibération du Conseil Municipal de SCIEZ en date du 29 juin 2016 .

5 – COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX

5.1 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU CHABLAIS.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chablais a été approuvé le 23 février 2012, par l'organe délibérant du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC).

Sa révision est en cours, mais à la date d'arrêt du projet de PLU, le nouveau PADD du SCoT n'a pas été porté à la connaissance de la commune de SCIEZ.

Le PLU de SCIEZ doit être compatible avec ce document, devenu le principal document de référence, intégrateur des diverses politiques publiques en matière d'urbanisme, de transports, d'habitat (comme l'illustre le schéma ci-contre).

Le PLU de SCIEZ s'est employé à s'inscrire pleinement dans "l'esprit" des objectifs et des orientations du SCoT et de ne pas en "contrarier" la mise en œuvre.

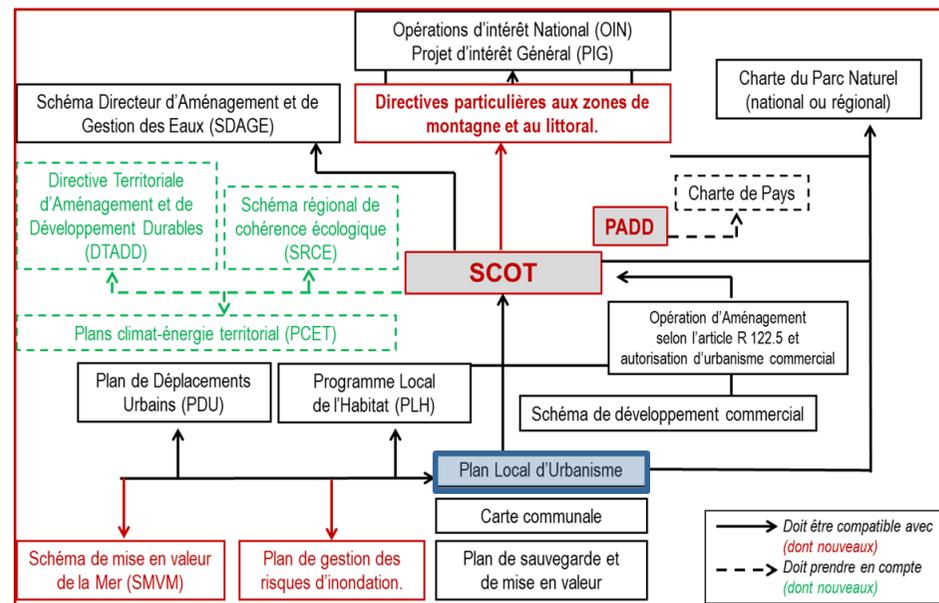
Ce principe de compatibilité diffère du principe de conformité (respect de "la lettre"), dans la mesure où la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.

Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement, mais simplement, qu'il ne contrevienne pas à ses aspects essentiels.

La démonstration de cette compatibilité fait l'objet des tableaux et des schémas ci-après.

Cette démonstration vaut également justification de la pertinence du PLU au regard des cinq grandes finalités du développement durable, reconnues essentielles pour l'avenir de la planète, à savoir :

- la lutte contre l'effet de serre et la protection de l'atmosphère,
- la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources naturelles,
- l'épanouissement de chacun dans un cadre de vie satisfaisant,
- l'emploi et la cohésion sociale entre les territoires et les générations,
- une dynamique de développement selon des modes de production et de consommation responsables.



**Schéma illustratif de la hiérarchie des normes
(depuis la mise en œuvre de la loi "ENE" du 12 juillet 2010).**

On précisera, que le fait que le SCoT du Chablais soit un SCoT "anté-Grenelle", ne dispense pas de l'obligation faite au PLU de SCIEZ, d'assurer sa compatibilité par rapport à ce SCoT :

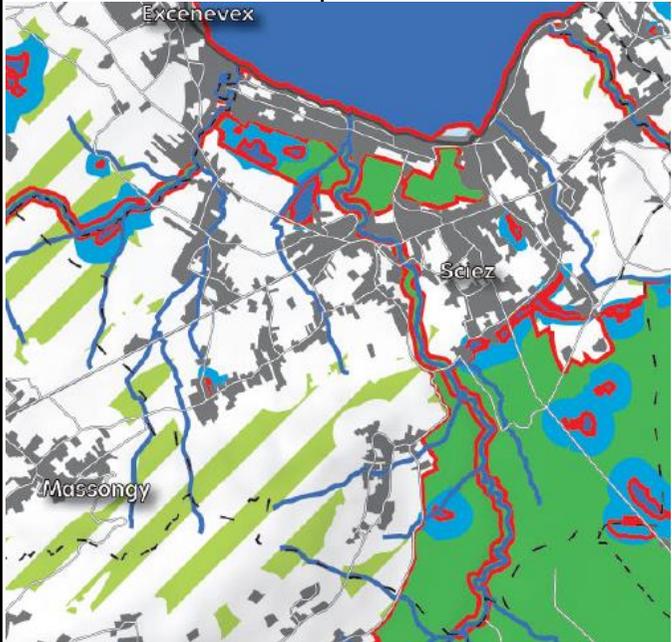
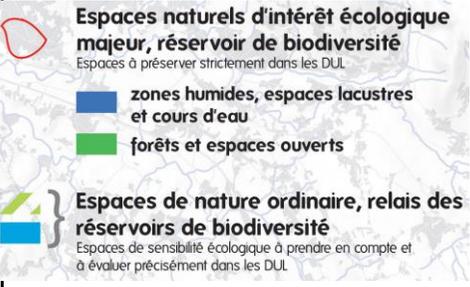
La démonstration de cette recherche de compatibilité, qui constitue également les motifs des choix politiques et réglementaires du PLU est établie dans les tableaux ci-après.

SCoT	PLU de SCIEZ		SCoT
PADD	PADD	Traductions réglementaires	Orientations du DOG
<p>1.1</p> <p><i>Préparer les conditions d'accueil et de vie de la population du Chablais, dans un environnement préservé.</i></p>	<p>I.1</p> <p>Recentrer et organiser le développement autour de nos principaux pôles de vie et d'animation.</p>	<p>Dispositions réglementaires rénovées, plus favorables à la densification, et donc à la création de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suppression de l'obligation d'une surface minimum de terrain. • Révision des règles de densité (CES, COS, hauteur, bonus de densité pour favoriser la production de LLS), • ... ainsi qu'à la mixité des fonctions. <p>6 zones 1AUH (sur 7 prévues) en confortation du pôle aggloméré de Sciez / Bonnatrait (et ses extensions sud : Excuvilly / Les Crapons / les Jointes / Chavanne), et concentrant plus de 94 % des quelques 430 logements projetés en zones 1AUH.</p> <p>+ 1 seule zone d'urbanisation différée 2AUH (à vocation d'habitat, en densification du pôle de Sciez (0,46 ha).</p> <p>Réponse quantitative adaptée aux besoins en logement, par l'adaptation des capacités d'accueil du PLU aux perspectives d'évolution démographique (en cohérence avec la base méthodologique proposée par le SCoT), soit :</p> <p>Une capacité estimée autour de 600 logements à l'échéance du PLU (2030), que compléteront si nécessaires des opérations de renouvellement urbain (dans les secteurs identifiés) : des capacités compatibles avec les besoins estimés par le SCoT du Chablais et réévalués à la date d'arrêt du projet de PLU (<i>tableau ci-dessous</i>).</p>	<p>1.1.1 Renforcer l'armature urbaine et la solidarité des 62 communes du Chablais.</p> <p>1.1.2 Accueillir les populations présentes et futures, permanentes et touristiques.</p>

Besoins en logements suivant les projections d'évolution démographiques du SCoT du Chablais (+ 2,3% / an en moyenne) :						
Besoins en logements	Logements en 2007	En 2020	... 2027	... à 2030	Déduction des logements autorisés et/ou commencés (entre 2007 et 2016)	Besoin réel à l'horizon 2017-2030
SCOT Chablais	2 762	+ 990 (3 752)	+ 1676 (4 438)	+ 1 980 (4 742)	- Commencés : - 710 - Autorisés : - 190 (sous réserve de construction)	≈ 1 100

SCoT	PLU de SCIEZ		SCoT
PADD	PADD	Traductions réglementaires	Orientations du DOG
<p>1.2</p> <p><i>Promouvoir une politique du logement permettant de préserver la mixité sociale, la vitalité et les équilibres sociaux du territoire ainsi que la qualité de l'urbanisation future.</i></p>	<p>III.1</p> <p>Favoriser l'accessibilité à un logement "pour tous".</p>	<p>Mise en œuvre d'outils adaptés de politique foncière, limitant les discriminations en matière d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Bonus » de densité UH3c et UH2c : + 30% du CES autorisé (soit : 0,65 en UH3c et 0,52 en UH2c). - 3 Périmètres de mixité sociale, prévoyant pour chacun : que tout programme de plus de 6 logements doit être affecté pour au moins 1/3, à des logements locatifs aidés. - + Disposition réglementaire imposant au moins 25 % de logements socialement aidés, en accession et/ou en location, pour toute opération d'habitat de 4 logements et plus (en zones UH et 1AUH). - STECAL N°1 à 5 : délimitation et gestion adaptée des terrains familiaux de sédentarisation (existants ou projetés) et de aire d'accueil des gens du voyage (existante « Sous Creux », privée), en compatibilité avec le nouveau schéma départemental. 	<p><i>3.1.1 Réaliser les logements nécessaires à toutes les populations :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Prévoir des logements pour tous => Renvoi au PLH de la CCBC comme document de référence.</i> - <i>Développer les habitats spécifiques (et notamment: favoriser l'accueil des personnes âgées ou dépendantes).</i> - <i>Accueillir les gens du voyage.</i> <p><i>3.1.2 Se doter des outils d'aide à la maîtrise foncière et urbaine.</i></p>

SCoT	PLU de SCIEZ		SCoT
PADD	PADD	Traductions réglementaires	Orientations du DOG
<p>1.3</p> <p><i>Répondre aux attentes de la population en matière d'équipements et de services : enjeu de cohésion sociale.</i></p>	<p>III.2</p> <p>Conforter et poursuivre le développement des équipements et des services à la population.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dispositions graphiques et réglementaires adaptées à la gestion des installations et équipements existants : <ul style="list-style-type: none"> • Au niveau des principaux pôles d'équipements et d'espaces publics et collectifs (scolaires, sportifs, culturels, sociaux, lacustres ...) : classement UE / UEt. • Classement Ntl de la capitainerie du port et de la plage municipale. • Classement Ne de sites plus ponctuels situés en dehors ou aux franges des enveloppes urbaines (déchetterie du "Pas", cimetière, "les Crêts Nord", aire de stationnement de Jussy). - Inscription d'emplacements réservés : <ul style="list-style-type: none"> • Pour la réalisation d'équipements et d'espaces publics, notamment en confortation de certains pôles d'équipements existants (les Crêts, nouveau groupe scolaire aux "Prés Derrière", secteur portuaire, ...). • Pour renforcer l'accessibilité des équipements existants ou projetés au plus grand nombre (développement des liaisons piétonniers entre les principaux lieux de vie et d'animation, aménagement de stationnement de proximité, amélioration de l'accessibilité aux équipements existants ou projetés). - Inscription d'un périmètre de gel de l'urbanisation dans le secteur du Port. 	<p>1.1.1 Renforcer l'armature urbaine et la solidarité des 62 communes du Chablais.</p> <p>1.1.2 Accueillir les populations présentes et futures, permanentes et touristiques.</p> <p>1.1.3 Optimiser l'urbanisation dans l'enveloppe urbanisée et dans les zones desservies par les transports en commun</p> <p>1.1.4 Vers une urbanisation durable et de qualité.</p> <p>3.2.1 Favoriser le déploiement des activités et services au cœur des lieux de vie.</p> <p>3.2.3 Développer un maillage commercial équilibré du territoire.</p> <p>3.2.4 Développer une stratégie globale en matière touristique et de loisirs.</p> <p>4.1.2 Maîtriser et développer stratégiquement l'urbanisation en dehors et dans les espaces proches du rivage.</p> <p>4.1.3 Réaliser des aménagements durables le long du littoral lémanique.</p>
<p>1.4</p> <p><i>Assurer la cohérence entre le développement de l'armature urbaine et celui des équipements publics, des services et des infrastructures.</i></p>		<ul style="list-style-type: none"> - Localisation ou confortation des grands équipements au cœur ou à proximité des centres de Sciez et de Bonnatrait, ou du secteur portuaire. - Inscription d'emplacements réservés pour le développement des liaisons piétonniers entre les principaux lieux de vie et d'animation et l'aménagement de stationnement de proximité. 	<p>1.1.1 Renforcer l'armature urbaine et la solidarité des 62 communes du Chablais.</p>

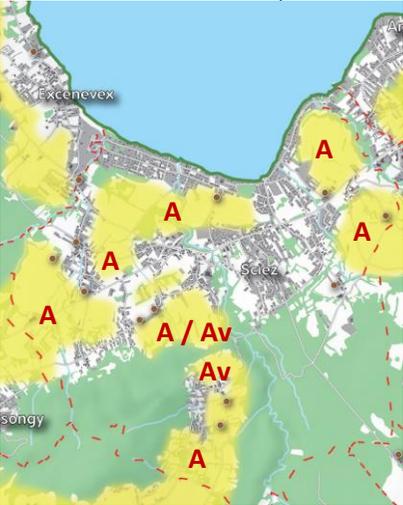
SCoT	PLU de SCIEZ		SCoT
PADD	PADD	Traductions réglementaires	Orientations du DOG
<p>2.1</p> <p><i>Mettre en commun les richesses et valoriser le capital patrimonial et environnemental identitaire du Chablais dans ses qualités et ses diversités.</i></p> <p><i>Armature écologique de SCIEZ (SCoT du Chablais)</i></p> 	<p>I.2</p> <p>Refonder le développement de SCIEZ sur nos valeurs identitaires (culturelles et naturelles).</p>	<p>Dispositions graphiques et réglementaires favorables à la préservation et la valorisation des éléments construits les plus représentatifs, voire remarquables :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Périmètres de protection et de gestion respectueuse, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU. <p>Dispositions graphiques et réglementaires favorables à la préservation et la valorisation de l'armature agricole et naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Classement N des espaces naturels et boisés à enjeux ainsi que des principaux corridors écologiques. • Périmètres réglementés + OAP patrimoniales (en zones A et N) sur les secteurs d'intérêt écologiques / zones humides / corridors écologiques et trame végétale, identifiés. • Protection des espaces boisés les plus significatifs par un classement en EBC (articles L.113-1 et L.121-27 du CU). • Périmètre réglementé (en zone A) + OAP patrimoniale sur certaines plages agraires à protéger strictement pour leur valeur à la fois agricole écologique et/ou paysagère. 	<p>2.1.1 <i>Préserver l'armature écologique du territoire.</i></p> <p>2.1.2 <i>Pérenniser l'armature agri-pastorale.</i></p> <p>2.2.1 <i>Valoriser le patrimoine remarquable du Chablais.</i></p> <p>2.2.2 <i>Valoriser le patrimoine paysager vert et bleu du Chablais.</i></p> <p>2.2.3 <i>Découvrir les paysages du Chablais par les points de vue.</i></p> <p>2.2.4 <i>Donner une meilleure lisibilité à l'armature urbaine.</i></p> <p>2.2.5 <i>Rénover les paysages fragiles ou dégradés.</i></p> <p>4.1.1 <i>Préserver les espaces remarquables, les rives et les coupures d'urbanisation.</i></p>

SCoT	PLU de SCIEZ		SCoT
PADD	PADD	Traductions réglementaires	Orientations du DOG
<p>2.2</p> <p><i>Renforcer l'armature urbaine du Chablais dans un objectif de qualité au bénéfice de sa population.</i></p>	<p>I.1</p> <p>Recentrer et organiser le développement autour de nos principaux pôles de vie et d'animation.</p> <p>I.1.b</p> <p>Opter pour une évolution modérée et encadrée des autres "lieux de vie" ...</p> <p>Reconsidérer les conditions de leur gestion et de leur extension éventuelle.</p> <p>I.1.d</p> <p>Tendre vers une modération de la consommation de l'espace et une limitation de l'étalement urbain :</p>	<p><u>En préalable</u> (diagnostic) : Détermination des enveloppes urbaines de SCIEZ, et clarification de leurs limites (<i>en cohérence avec la méthode proposée par le SCoT</i>) + estimation de leurs capacités d'accueil en logements (dents creuses / espaces interstitiels), ainsi que des secteurs de renouvellement urbain potentiel</p> <p>Optimisation de l'usage de l'espace au sein de cette enveloppe, et en priorité dans les espaces interstitiels identifiés (UH / 1AUH).</p> <p>Dispositions réglementaire rénovées, plus favorables à la densification (suppression des articles 5 et 14), mais de façon graduée et adaptée (emprises au sol / hauteurs).</p> <p>Détermination d'OAP (6) pour une optimisation des espaces les plus significatifs et stratégiques (localisation et surfaces comprises entre 4 400 m² et 3,3 ha).</p> <p>Pas d'extension spatiale de l'urbanisation à court ou moyen terme pour l'habitat, par rapport aux limites du POS.</p> <p>Une seule extension spatiale significative de l'enveloppe urbaine (OAP1 / "les Prés Derrière" : 3,3 ha), destinée à une urbanisation à caractère fortement structurant, répondant à plusieurs objectifs du PADD.</p>	<p>1.1.3</p> <p><i>Optimiser l'urbanisation dans l'enveloppe urbanisée et dans les zones desservies par les transports en commun.</i></p> <p>4.1.2</p> <p><i>Maîtriser et développer stratégiquement l'urbanisation en dehors et dans les espaces proches du rivage.</i></p>
	<p>I.2.c</p> <p>Maîtriser l'évolution de nos paysages et préserver des points de vue, ...</p>	<p>Plus grande maîtrise, et phasage de l'urbanisation future (zones 1AUH toutes assorties d'OAP / 1 seule 2AUH / "gel" de l'urbanisation des secteurs de renouvellement urbain potentiel).</p> <p>Dispositions incitatives à la réhabilitation / requalification du parc existant, en particulier dans les périmètres de bâti patrimonial.</p> <p>Dispositions réglementaires combinées (articles 9 / 10 / 13) et OAP patrimoniales pour les paysages sensibles.</p>	<p>2.2.3</p> <p><i>Donner une meilleure lisibilité à l'armature urbaine.</i></p> <p>1.1.4</p> <p><i>Vers une urbanisation durable et de qualité.</i></p>

SCoT	PLU de SCIEZ		SCoT
PADD	PADD	Traductions réglementaires	Orientations du DOG
<p>2.3</p> <p><i>Adopter et gérer un principe de précaution à l'égard des risques naturels, technologiques et sanitaires.</i></p>	<p>I.3</p> <p>Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances sur notre santé et notre environnement.</p>	<p>Prise en compte dans l'aménagement et la gestion du territoire :</p> <p><u>Des risques naturels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Identification graphique et réglementation des zones d'aléas forts et moyens/ faibles auxquelles sont associées des dispositions visant à interdire ou conditionner l'occupation et l'utilisation du sol. • Extension de la protection aux abords des cours d'eau (classement en zone N doublé d'un classement en EBC des ripisylves associées). • Meilleure gestion réglementaire des eaux pluviales et de ruissellement (article 4.3 détaillé), et obligation (différentiée selon les secteurs) d'une part minimale d'espaces perméables au sein des espaces libres non construits. • Article 13.2 du règlement imposant l'aménagement des berges naturelles des cours d'eau et renvoi à l'OAP patrimoniale sur la gestion des cours d'eau. <p><u>Des nuisances et risques sanitaires et technologiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Document graphique annexe (plan N°4.1) d'information de la population sur les risques d'exposition au plomb et les prescriptions acoustiques applicables aux abords de la RD 1005 (classé axe sonore). • Structuration de l'urbanisation et limitation des nouveaux accès le long des voies structurantes. • Autorisation conditionnée des activités à proximité ou au sein des secteurs d'habitat. • Limitation de l'urbanisation à proximité des installations et ouvrages techniques potentiellement nuisants. 	<p>2.3.4</p> <p><i>Prendre en compte les risques naturels, technologiques et sanitaires :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les sources d'alimentation en eau. - Protéger les eaux souterraines et/ou superficielles des pollutions. - Préserver la durabilité de la ressource.

SCoT	PLU de SCIEZ		SCoT
PADD	PADD	Traductions réglementaires	Orientations du DOG
<p>2.3</p> <p><i>Adopter et gérer un principe de précaution à l'égard des risques naturels, technologiques et sanitaires.</i></p>	<p>I.3</p> <p>Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances sur notre santé et notre environnement.</p>	<p><u>Gestion optimisée des déchets</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Article 4.5 du règlement écrit. • Orientations d'Aménagement sectorielles imposant l'aménagement de plateforme de compostage collectif. • 3 emplacements réservés pour l'aménagement de PAV volontaire (PAV) et/ou de collecte des ordures ménagères. • Rapport explicatif annexe sur les déchets ménagers (pièce N°4.3.4). <p><u>Préservation des ressources (eau, sols, air), et limitation des rejets dans les milieux</u>, par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des mesures de sauvegarde du marais de Niva, par : des conditions particulières à l'aménagement du secteur Ne de "Champs Blères". • La reconnaissance et la gestion spécifique du cimetière (et de son extension) et de la déchetterie vers "le Pas" (classement Ne). • La maîtrise des rejets d'eaux usées : mise en cohérence du PLU avec le zonage de l'assainissement (collectif et non collectif). • La limitation forte (ou temporisation) de l'urbanisation dans les secteurs d'assainissement non collectif, en l'absence ou dans l'attente du réseau. • L'incitation à la "performance" environnementale des constructions. 	<p>2.3.2</p> <p><i>Réduire les pollutions liées à la production de déchets.</i></p> <p>2.3.4</p> <p><i>Prendre en compte les risques naturels, technologiques et sanitaires.</i></p>

SCoT	PLU de SCIEZ		SCoT
PADD	PADD	Traductions réglementaires	Orientations du DOG
<p>2.4</p> <p><i>Cœuvrer pour réduire les impacts négatifs du développement sur l'environnement.</i></p>	<p>I.2</p> <p>Refonder le développement de SCIEZ sur nos valeurs identitaires (culturelles et naturelles)</p>	<p><u>Maîtrise de l'évolution des paysages et préservation des points de vue (objectif 1.2c) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Clarification des limites entre l'urbain et le "non urbain", en s'appuyant, chaque fois que possible, sur des limites physiques ou visuelles, naturelles ou artificielles (route, rupture de pente, élément boisé, tènement agricole homogène). - Limitation des modes linéaires d'extension de l'urbanisation. - Préservation des coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT (au titre de la loi Littoral). - Dispositions réglementaires renouvées sur l'aspect extérieur des constructions, les clôtures, les antennes et paraboles, les enseignes (art.11), ainsi que sur les espaces verts et plantations (art.13). - Règlement (art. 11.0) ne pénalisant pas la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales. - OAP patrimoniales sur les paysages déjà constitués (bâtis ou non bâtis), et sur les paysages « à construire » (urbanisation future). 	<p>1.1.3</p> <p><i>Optimiser l'urbanisation dans l'enveloppe urbanisée et dans les zones desservies par les transports en commun.</i></p> <p>2.3.3</p> <p><i>Réduire les pollutions liées à la production de déchets.</i></p> <p>2.3.4</p> <p><i>Prendre en compte les risques naturels, technologiques et sanitaires.</i></p>
	<p>I.3</p> <p>Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances sur notre santé et notre environnement.</p>	<p><i>(voir ci-avant).</i></p>	

SCoT	PLU de SCIEZ		SCoT
PADD	PADD	Traductions réglementaires	Orientations du DOG
<p>3.1</p> <p>Renforcer les différentes facettes de l'économie du Chablais.</p> <p><i>Armature agri-pastorale de SCIEZ (SCoT du Chablais) et classements au PLU.</i></p> 	<p>AXE 2</p> <p>Soutenir un développement économique local diversifié</p> <p>II.1</p> <p>Préserver l'avenir de l'économie agricole, et la soutenir, dans la diversité de ses activités et la complémentarité de ses fonctions.</p>	<p><u>Soutien à l'activité agricole :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Par la préservation de ses <u>outils de production</u> (terres agricoles, accès, respect des distances par rapport aux tiers...) : <ul style="list-style-type: none"> • Classement A/Av, des terres agricoles et viticoles (sur près de 834 ha et 40 % du territoire). • Préservation d'accès aux zones agricoles (retrait de limites, ER). • Gestion limitative des constructions existantes (secteur UHv) en zone d'AOP viticole, et gestion adaptée du bâtiment viticole existant dans la zone UH1p, vers la Tour de Marignan. • Identification (au règlement graphique, à titre indicatif) des bâtiments d'exploitation agricole existants (dont équins) et préservation de la fonctionnalité des sièges. • Forte limitation de l'étalement urbain et des nouvelles extensions de l'urbanisation sur l'espace agricole. • Contribution au développement de la filière bois (projet de chaufferie bois à l'étude). - Et en permettant : <ul style="list-style-type: none"> • La gestion adaptée et la confortation du camping de tourisme de Choisy (secteur Ntc). • Sous conditions, en zone A, des activités et de l'accueil liés au tourisme "vert" et aux loisirs de plein-air ainsi qu'associés aux exploitations agricoles, le camping à la ferme, les annexes touristiques et les points de vente. <p><u>Soutien à la filière piscicole lacustre</u> : dans le cadre du règlement de la zone UEt prévoyant l'aménagement (public) d'une pêcherie.</p> <p><u>OAP patrimoniale</u> sur les plages agraires d'intérêt paysager (155,6 ha).</p> <p><u>STECAL limités</u> en nombre (6 en zone A), en surfaces et en capacités d'accueil (tous déjà construits ou aménagés), l'objectif principal étant de gérer les occupations existantes.</p>	<p>2.1.2</p> <p><i>Pérenniser l'armature agri-pastorale (extrait cartographique ci-dessous).</i></p> <p>2.1.3 (↔ 3.2.6)</p> <p><i>Promouvoir les activités agricoles, viticoles, pastorales, sylvicoles et piscicoles.</i></p>

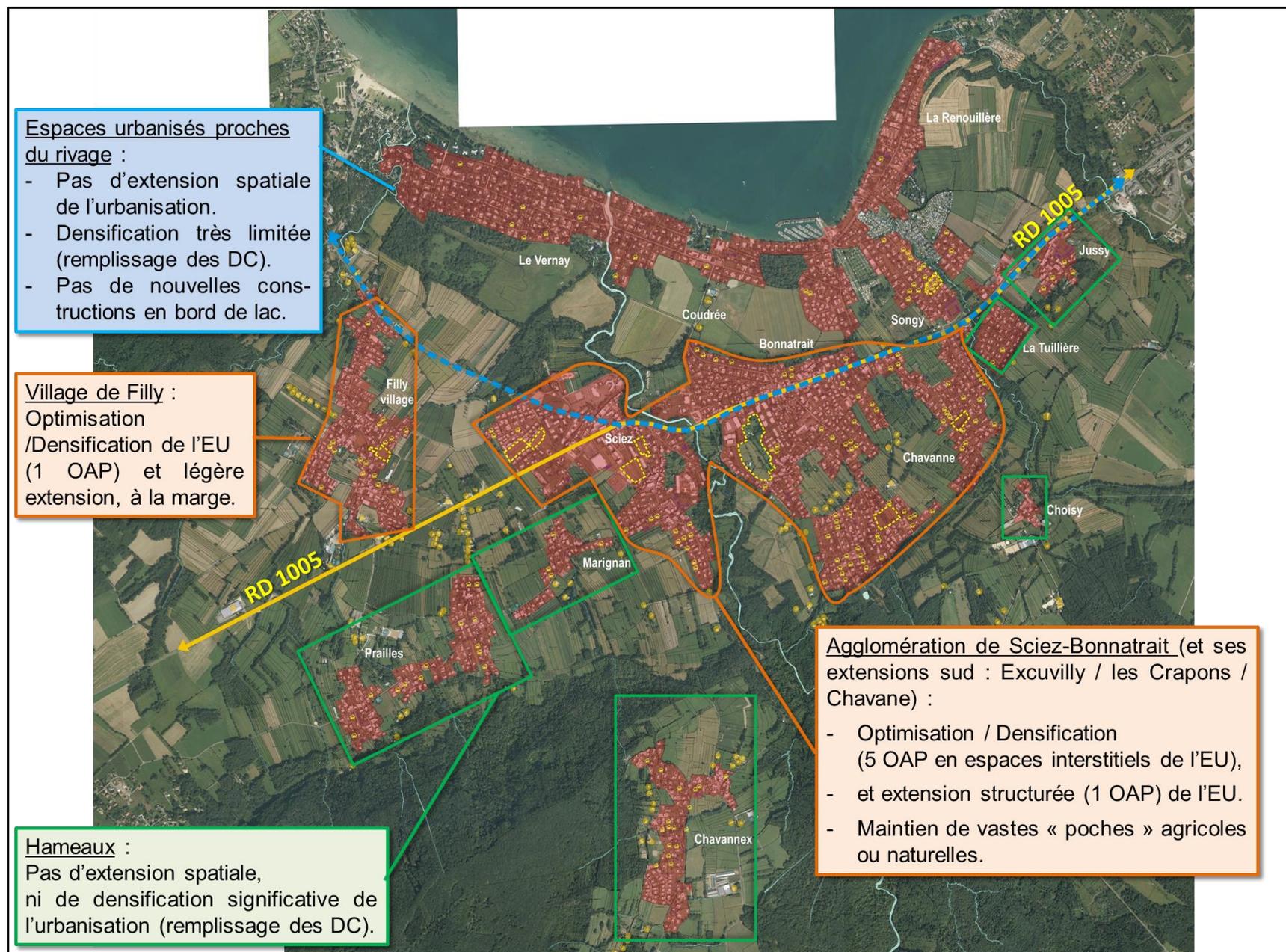
SCoT	PLU de SCIEZ		SCoT
PADD	PADD	Traductions réglementaires	Orientations du DOG
<p>3.1</p> <p><i>Renforcer les différentes facettes de l'économie du Chablais.</i></p> <p>3.2</p> <p><i>Se préparer aux mutations en cours et aux défis à venir et les accompagner.</i></p>	<p>II.2</p> <p>Contribuer au maintien d'un tissu commercial et artisanal de proximité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pour la mixité des fonctions au cœur des lieux de vie : Règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> • Permettant l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat au sein de certains secteurs. • Dont les règles de stationnement ne pénalisent pas trop les possibilités d'implantation de commerces et services de proximité et l'aménagement projeté d'aires de stationnement facilitant l'accès aux commerces et services. - Pour la confortation des sites d'activités existants : <ul style="list-style-type: none"> • Délimitation actualisée et gestion réglementaire adaptée des sites existants d'activités industrielles ou artisanales (UX, en mixité fréquente avec des équipements. • Conditions réglementaires d'une gestion plus qualitative (desserte, stationnement, paysagement, prévention des nuisances, ..). • Délimitation actualisée (UX) d'un espace urbain à requalifier en entrée ouest depuis la RD 1005 (activités éparses). - Pour la dynamique commerciale : <ul style="list-style-type: none"> • Délimitation actualisée et gestion réglementaire adaptée du secteur commercial existant et de ses espaces de proximité (UXc). • Identification de linéaires commerciaux (existants ou à prolonger), pour pérenniser les surfaces commerciales existantes, et en développer de nouvelles. 	<p>3.2.1</p> <p><i>Favoriser le déploiement des activités et services au cœur des lieux de vie :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Structurer l'offre d'activités et de services.</i> <p>3.2.2</p> <p><i>Offrir des sites de qualité pour les zones d'activités :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Développer la qualité des sites d'activités économiques.</i> <p>3.2.3</p> <p><i>Développer un maillage commercial équilibré du territoire.</i></p>

SCoT	PLU de SCIEZ		SCoT
PADD	PADD	Traductions réglementaires	Orientations du DOG
<p>3.1</p> <p><i>Renforcer les différentes facettes de l'économie du Chablais.</i></p> <p>3.2</p> <p><i>Se préparer aux mutations en cours et aux défis à venir et les accompagner.</i></p>	<p>II.3</p> <p>Promouvoir un développement touristique de qualité, fondé sur le lac, le cadre rural et la culture.</p>	<p><u>Confortation du secteur du port, pôle d'animation touristique et de loisirs lacustres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestion et confortation des campings de tourisme existants(Ntc). - Gestion adaptées des équipements touristiques et de loisirs (littoraux ou non), du stationnement ainsi que de la future aire publique d'accueil de manifestations festives : UE, UEt, Nt et Ntl. - Emplacements réservés pour l'aménagement d'espaces publics ainsi que d'itinéraires piétons et cyclables, et leur liaisonnement avec d'autres pôles d'attraction (Guidou, les Crêts). - Confortation du domaine hôtelier de Coudrée (château) : STECAL N°7 (en zone N) et zone UH2p pour la réalisation d'une nouvelle structure hôtelière complémentaire, à proximité. <p><u>Espace de loisirs de Guidou / le Moulin :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions réglementaires adaptées à la gestion des constructions et des activités existantes avec nouvelles constructions possibles sous conditions (UEt). - Préservation du cadre naturel dominant (en partie nord du site : Ne), avec possibilités d'installations légères nécessaires et liées aux activités admises en zone UEt. <p><u>Dispositions graphiques et réglementaires favorables au "tourisme vert" et à l'accueil en milieu rural :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur Ne, ouvert aux activités de pleine nature : installations et espaces sportifs et de loisirs autorisés sous conditions, dans un cadre naturel dominant. - Autorisation des chambres d'hôtes, sans conditions particulières en toutes zones. - Autorisation (sous conditions) de l'accueil touristique en zone A. 	<p>3.2.4</p> <p><i>Développer une stratégie globale en matière touristique et de loisirs.</i></p> <p>2.2.1</p> <p><i>Valoriser le patrimoine remarquable du Chablais.</i></p> <p>2.2.3</p> <p><i>Donner une meilleure lisibilité à l'armature urbaine.</i></p>

SCoT	PLU de SCIEZ		SCoT
PADD	PADD	Traductions réglementaires	Orientations du DOG
<p>4.2 Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle.</p> <p>4.4 Promouvoir une armature urbaine favorisant la multimodalité et en particulier les modes de déplacements "doux".</p> <p>4.5 Transport de l'information : offrir à tous l'accès aux TIC et au Très Haut Débit.</p>	<p>III.4</p> <p>Organiser et améliorer la mobilité dans tous ses modes.</p>	<p><u>Emplacements réservés</u> pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement / Sécurisation et plus grand partage modal du réseau de voiries. • L'amélioration du maillage de voiries (sécurisation et "bouclage). • Le développement des déplacements doux (piétons, cycles) et notamment : Véloroute "Sud Léman" / Liaisons piétonnes et cyclables entre le pôle du Port (depuis Séchex) et celui des Crêts, entre Bonnatrait et le pôle-gare de Perrignier, etc. • Le confortement des transports en commun (arrêts de bus, ...). • L'aménagement d'aires de stationnement et d'un parking-relais à Bonnatrait. • Les aménagements de la RD 1005 (traversée de Bonnatrait) nécessaires à l'ouverture de la ligne de THNS. <p><u>Règlement écrit</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Refonte des articles 3 & 4, concernant les accès (nouveaux) et la voirie. • Révision, adaptation des reculs minimum par / aux voies. 	<p>1.2.3 Favoriser le rabattement des véhicules motorisés individuels vers les transports collectifs ou le covoiturage.</p> <p>1.2.4 Développer les modes doux pour une pratique utilitaire et de loisirs.</p> <p>1.2.6 Améliorer le transport de l'énergie et le transport de l'information.</p>

Modalités de prise en compte de la loi Littoral (via la compatibilité avec le SCoT du Chablais)			
Articles du CU et principes de la loi Littoral	PLU de SCIEZ		SCoT
	Philosophie, PADD	Transpositions graphiques et réglementaires	Orientations 4.1 du DOG
<p>L.121-21</p> <p>Détermination des capacités d'accueil</p>	<p><u>Orientation I.1 :</u></p> <p><i>I.1.a : Renforcer la centralité et l'urbanité des du pôle principal de la commune : Sciez / Bonnatrait,... Le conforter en tant que lieu préférentiel de vie collective et de développement urbain structuré.</i></p> <p><i>I.1.b : Opter pour une évolution modérée et encadrée des autres "lieux de vie" de la commune ... Reconsidérer les conditions de leur gestion et de leur extension éventuelle [...].</i></p> <p><i>I.1.d : Tendre vers une modération de la consommation de l'espace et une limitation de l'étalement urbain [...].</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Délimitation de l'urbanisation actuelle et future (UH / AUH) ne venant pas grever les terres agricoles et les espaces naturels au-delà d'une légère adaptation ponctuelle des "franges" de l'urbanisation. - Capacités d'accueil des zones urbanisées (U) et à Urbaniser (AUH) compatibles avec la préservation des espaces naturels et agricoles, qui sont protégés par ailleurs (A / N) et couvrent une surface majoritaire du territoire communal : environ 1 658 ha (hors SRECAL, secteurs d'habitat diffus, de campings et d'équipements publics), soit 81 % du territoire communal (voir chapitre III.6 ci-après). 	<p><i>4.1.2 : Maîtriser stratégiquement l'urbanisation en dehors et dans les espaces proches du rivage.</i></p>
	<p>L.121-8</p> <p>Extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants</p>	<p><u>Orientation I.2:</u></p> <p><i>I.2.a : Préserver et valoriser les éléments construits les plus représentatifs, voire remarquables, de l'histoire et de la culture de SCIEZ</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Agglomération, village et hameaux identifiés sous la terminologie "d'enveloppe urbaine", comme préalable à l'appréciation de la l'urbanisation en continuité : Agglomération de Sciez-Bonnatrait, village de Filly et hameaux (historiques ou récents) constitués par les domaines résidentiels de Vernay/Coudrée, la Renouillère, Jussy, la Tuillière, Songy, Choisy, Prailles, Marignan et Chavannex. - Une seule extension spatiale significative de l'agglomération de Sciez-Bonnatrait : le secteur des "Prés Derrière" (OAP1 : 3,3 ha). - Densification préférentielle des espaces interstitiels identifiés des enveloppes de l'agglomération de Sciez-Bonnatrait (et ses prolongements sud) et du village de Filly (1AUH). <p>➔ VOIR CARTE CI-APRES</p>

Modalités de prise en compte de la loi Littoral (via la compatibilité avec le SCoT du Chablais)			
Articles du CU et principes de la loi Littoral	PLU de SCIEZ		SCoT
	Philosophie, PADD	Transpositions graphiques et réglementaires	Orientations 4.1 du DOG
<p>L.121.13</p> <p>Extension limitée, justifiée, et motivée, de l'urbanisation l'espace proche du rivage (lacustre)</p>	<p>Empêcher un développement important de l'urbanisation dans les secteurs sensibles que sont les espaces proches du rivage, y compris les espaces reconnus urbanisés et situés dans l'enveloppe urbaine (le Vernay, Coudrée, la Renouillère, Songy).</p> <p>Privilégier un développement du bâti en profondeur vers l'arrière de la commune, et freiner une extension parallèle au rivage de part et d'autre de l'urbanisation existante. Cette disposition s'applique dans les zones urbanisées et non urbanisées des espaces proches du rivage.</p> <p><u>PADD – Orientation I.1:</u></p> <p><u>I.1.b:</u> <i>Opter pour une évolution modérée et encadrée des autres "lieux de vie" de la commune ... 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.</i></p> <p><u>I.1.d:</u> <i>Tendre vers une modération de la consommation de l'espace et une limitation de l'étalement urbain :</i></p> <p>↳ <i>S'appuyer sur le principe général d'une extension limitée de l'urbanisation (et en continuité), en particulier dans l'espace proche du rivage du lac, tel que délimité par le SCoT, et sur la carte du PADD.</i></p>	<p>- Reprise (sur la carte du PADD et sur la CARTE CI-APRES) des enveloppes urbanisées de SCIEZ et de la limite de l'espace proche du rivage telle qu'identifiée dans la carte littorale du SCoT.</p> <p><u>Dans l'espace proche du rivage :</u></p> <p>- Extension spatiale et densification très limitées de l'urbanisation justifiées par les fonctions reconnues à la commune de SCIEZ (à l'échelle du Chablais) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fonction urbaine de pôle secondaire. • Fonction touristique récréative, et de loisirs. <p>- Configuration des lieux adaptée à l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour le secteur UH2p : dispositions permettant la construction d'une structure hôtelière intégrée à son environnement bâti et sans rapport de co-visibilité avec le lac. • Pour les secteurs UEt : mutation et requalification d'espaces déjà artificialisés (pour l'essentiel, à vocation principale d'équipements touristiques en lien avec les activités lacustres (future pêche, base nautique). • Pour le secteur UE des chantiers navals : extension sud (en profondeur) de 5 200 m² pour permettre la pérennité et le bon fonctionnement du site. ▪ Pour le secteur UE des Crêts : confirmation de la vocation d'équipements et d'espaces publics et (déjà observable sur le terrain). 	<p><u>4.1.2 :</u> <i>Maîtriser et développer stratégiquement l'urbanisation en dehors et dans les espaces proches du rivage :</i></p> <p><i>Concernant la fonction urbaine des pôles qui sont riverains du lac, et identifiés dans l'armature urbaine (dont Sciez) :</i></p> <p><i>possibilité pour le PLU, de déterminer, s'il y a lieu, des secteurs d'extension limitée de l'urbanisation, sous conditions cumulatives.</i></p>

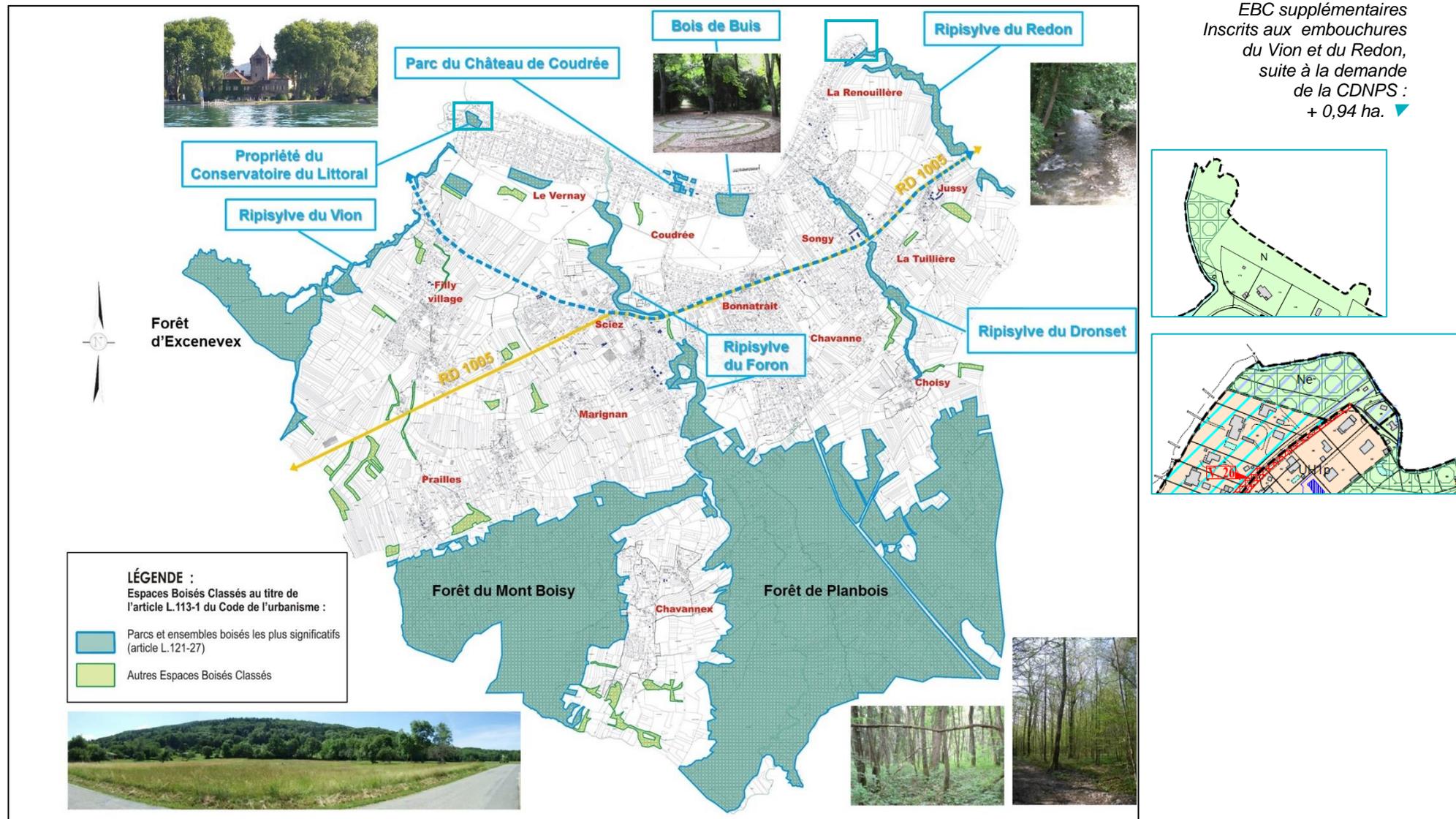


Modalités de prise en compte de la loi Littoral (via la compatibilité avec le SCoT du Chablais)			
Articles du CU et principes de la loi Littoral	PLU de SCIEZ		SCoT
	Philosophie, PADD	Transpositions graphiques et réglementaires	Orientations 4.1 du DOG
<p>L.121-16</p> <p>Urbanisation interdite dans la bande littorale des 100 m.</p>	<p>Empêcher toute constructibilité des espaces non urbanisés situés sur une bande littorale de 100 mètres (voire au-delà) à compter de la limite haute du rivage lacustre. Proscrire toute extension et tout changement de destination des constructions existantes.</p> <p><i>PADD – Orientation I.2 :</i> <i>I.2.b : Préserver et valoriser une armature agricole et naturelle garante de biodiversité et de dynamique écologique [...].</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les quelques espaces littoraux non urbanisés (situés hors enveloppes urbaines) ont été classée en zone : <ul style="list-style-type: none"> • N : Dunes littorales en partie ouest (riveraines du Ruisseau du Vion) / front de lac du domaine de Coudrée. • Ntl : Plage, capitainerie du port, installations et espaces publics associés. • Ne : espace boisés riverain du Redon en rive ouest. - Règlement écrit de ces zones conforme aux articles L.121-17 et L.121-18 du CU. 	<p><i>4.1.1 : Préserver les espaces remarquables, les rives et les coupures d'urbanisation :</i></p> <p><i>Dans le PLU : Identifier et protéger cette bande littorale des 100 mètres.</i></p>
<p>L. 121-31</p> <p>Servitude de passage longitudinale</p>	<p>Libre accès longitudinal : servitude de 3 mètres de large, destinée à assurer exclusivement le passage des piétons. + Libre accès transversal, depuis les rues, plages et espaces publics environnants.</p> <p><i>PADD – Orientation II.3 :</i> <i>II.3.a : Conforter le secteur du port, dans ses fonctions de pôle d'animation touris-tique et de loisirs lacustres.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion réglementaire adaptée des espaces lacustres (plage, espaces portuaires, base nautique, future pêcherie, ...) et portuaires (secteurs UEt / Nt / Ntl). - Identification des sentiers et itinéraires piétons existants à conserver. - Emplacements réservés pour faciliter l'accessibilité du public aux rives du lac : <ul style="list-style-type: none"> • Accès piétonnier au lac depuis le chemin de la Renouillère (ER N°42). • Espaces et d'équipements publics en lien avec la plage et le secteur portuaire (ER N°43). Etc. 	<p><i>4.1.3 : Réaliser des aménagements durables le long du littoral lémanique [et notamment] : améliorer l'accessibilité au lac par des modes doux.</i></p> <p><i>3.2.4 : Développer une stratégie en matière touristique et de loisirs [et notamment ...] : Poursuivre la politique d'acquisition et d'ouverture des rives [du lac] au public, qui favorisera en outre la réalisation de parcours pédestres et cyclables proches du lac.</i></p>

Modalités de prise en compte de la loi Littoral (via la compatibilité avec le SCOT du Chablais)			
Articles du CU et principes de la loi Littoral	PLU de SCIEZ		SCOT
	Philosophie, PADD	Transpositions graphiques et réglementaires	Orientations 4.1 du DOG
<p>L.121-23</p> <p>Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques</p>	<p>Préservation des espaces [...], sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.</p> <p>Seuls des aménagements légers peuvent y être implantés.</p> <p><i>PADD – Orientation 1.2 :</i> <i>1.2.b : Préserver et valoriser une armature agricole et naturelle garante de biodiversité et de dynamique écologique [...].</i> <i>1.2.c : Maîtriser l'évolution de nos paysages et préserver des points de vue [...].</i></p>	<p>- Protection et gestion adaptée selon le caractère des espaces considérés, par classement en zone A, N, ou STECAL N°7.</p> <p>- Classement (N) parfois doublé d'un classement en EBC au titre de l'article L.121-27 du CU.</p> <p>- Périmètres particuliers de protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU, assortis de règles spécifiques et d'OAP patrimoniales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espaces d'intérêt paysager (plages agraires). • Secteurs d'intérêt écologique. • Zones humides. • Corridors écologiques. <p>- Dispositions réglementaires autorisant certains aménagements légers, sous conditions et dans le respect des diverses dispositions de la loi Littoral.</p>	<p><i>4.1.1 : Préserver les espaces remarquables, les rives et les coupures d'urbanisation : Rappel des articles L 146.6 et R 146.1.</i></p> <p><i>Dans le PLU :</i> <i>Reprendre - au minimum - et préciser les espaces remarquables identifiés dans la cartographie littorale du SCoT afin de les protéger.</i> <i>Possibilité de délimiter et de protéger des espaces caractéristiques à échelle locale.</i> <i>Aménagements légers (listés) admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.</i></p>

Modalités de prise en compte de la loi Littoral (via la compatibilité avec le SCOT du Chablais)																																																										
Articles du CU et principes de la loi Littoral	PLU de SCIEZ		SCoT																																																							
	Philosophie, PADD	Transpositions graphiques et réglementaires	Orientations 4.1 du DOG																																																							
<p>L.121-27</p> <p>Classement des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs</p>	<p>Protection de ces parcs et ensembles boisés au titre de l'article L 130.1</p> <p><u>PADD – Orientation I.2 :</u></p> <p><u>I.2.b : Préserver et valoriser une armature agricole et naturelle garante de biodiversité et de dynamique écologique [...].</u></p> <p><u>I.2.c : Maîtriser l'évolution de nos paysages et préserver des points de vue [...].</u></p>	<p>- Identification (sur la carte ci-après) des parcs et ensembles boisés significatifs reconnus suite au diagnostic environnemental et paysager, et soumis à l'avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).</p> <p>Ce classement reprend plus de 93 % des quelques 670 ha d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU. Ces parcs et ensembles boisés significatifs sont listés dans le tableau ci-dessous :</p>	<p>[Pas d'orientation au titre de la loi Littoral]</p> <p>2.1.1 : Préserver l'armature écologiques du territoire.</p> <p>2.2.2 : Valoriser le patrimoine paysager vert et bleu du Chablais [et notamment ...], identifier et préserver les éléments significatifs du réseau "vert-bleu" :</p> <p><u>Dans le PLU :</u></p> <p>Identifier, dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement, les éléments végétaux significatifs du paysage communal (ripisylves, vergers, alignements d'arbres, haies bocagères, arbres isolés remarquables,...).</p> <p>Organiser une préservation de ces éléments, de manière graduée, selon la qualité paysagère des éléments recensés.</p>																																																							
	<p align="center">- Parcs et ensembles boisés reconnus significatifs sur le territoire de SCIEZ (article L.121-27 du CU) -</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Site</th> <th>Caractère principal</th> <th>Intérêts</th> <th>Protections réglementaires</th> <th>Autres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bois Blanc (partie de la forêt d'Excenevex)</td> <td>Forêt de plaine</td> <td>- Paysager - Ecologique : zone source, relais des réservoirs de biodiversité</td> <td>Forêt d'Excenevex : Réserve de chasse</td> <td>Bois blanc : partie de coupure d'urbanisation (identifiée par le SCoT du Chablais)</td> </tr> <tr> <td>Mont Boisy (partie)</td> <td>Forêt de montagne</td> <td>- Paysager - Ecologique : zone source, relais des réservoirs de biodiversité</td> <td>- ZNIEFF de type 1</td> <td>Espaces remarquables (Loi Littoral / L.146-6) reconnus dans le SCoT du Chablais</td> </tr> <tr> <td>Planbois (partie, pour environ 473 ha sur SCIEZ)</td> <td>Forêt de plaine et collinéenne : chênaie, chênaie-charmaie, trembles, saules, résineux</td> <td>- Paysager / Touristique - Ecologique : zone source, espace naturel d'intérêt écologique majeurs, grande diversité mycologique. - Economique (sylviculture)</td> <td>- ZNIEFF de type 1 - ZNIEFF de type 2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ruisseau du Foron</td> <td>Ripisylve</td> <td>- Paysager / Touristique - Corridor écologique à enjeu supra-communal</td> <td>- Zone RAMSAR - ZICO (intérêt pour la conservation des oiseaux) - ZNIEFF de type 1</td> <td>Vion / Redon : parties de coupures d'urbanisation</td> </tr> <tr> <td>Ruisseau du Vion</td> <td>Ripisylve</td> <td>- Paysager / Touristique - Corridor écologique local avéré</td> <td>- ZICO - ZNIEFF de type 1</td> <td>Foron / Vion / Redon : Espaces remarquables reconnus dans le SCoT du Chablais</td> </tr> <tr> <td>Ruisseau du Redon</td> <td>Ripisylve</td> <td>- Paysager / Touristique - Corridor écologique local avéré</td> <td>- ZICO 84 ha au total) - ZNIEFF de type 1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ruisseau du Dronzet</td> <td>Ripisylve</td> <td>- Paysager - Corridor écologique local avéré</td> <td></td> <td>Contrat de rivière transfrontalier du sud-ouest lémanique</td> </tr> <tr> <td>Parc du Château de Coudrée</td> <td>Parc arboré aménagé (platanes, ...)</td> <td>- Paysager / Touristique - Co-visibilité avec le lac</td> <td>- Site Inscrit (arrêté ministériel du 26/12/1946)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Buxaie de Coudrée (partie du domaine de Guidou)</td> <td>Peuplement de buis arborescents, âgé de 300 à 400 ans. Bois aménagé pour les piétons (allées)</td> <td>- Paysager / Touristique - Ecologique : (partie de) zone source, espace naturel d'intérêt écologique majeurs</td> <td>- Partie de zone Natura 2000 (ZPS) et propriété du Conservatoire du Littoral - Inscrit à l'inventaire des sites naturels (arrêté ministériel du 26/12/1956)</td> <td>Espaces remarquables reconnus dans le SCoT du Chablais</td> </tr> <tr> <td>Résidence du Vernay</td> <td>Parc arboré</td> <td>- Paysager</td> <td>- ZNIEFF de type 2.</td> <td>Propriété du Conservatoire du Littoral (0,8 ha), incluse dans la coupure d'urbanisation et l'espace remarquable reconnu dans le SCoT du Chablais</td> </tr> </tbody> </table>				Site	Caractère principal	Intérêts	Protections réglementaires	Autres	Bois Blanc (partie de la forêt d'Excenevex)	Forêt de plaine	- Paysager - Ecologique : zone source, relais des réservoirs de biodiversité	Forêt d'Excenevex : Réserve de chasse	Bois blanc : partie de coupure d'urbanisation (identifiée par le SCoT du Chablais)	Mont Boisy (partie)	Forêt de montagne	- Paysager - Ecologique : zone source, relais des réservoirs de biodiversité	- ZNIEFF de type 1	Espaces remarquables (Loi Littoral / L.146-6) reconnus dans le SCoT du Chablais	Planbois (partie, pour environ 473 ha sur SCIEZ)	Forêt de plaine et collinéenne : chênaie, chênaie-charmaie, trembles, saules, résineux	- Paysager / Touristique - Ecologique : zone source, espace naturel d'intérêt écologique majeurs, grande diversité mycologique. - Economique (sylviculture)	- ZNIEFF de type 1 - ZNIEFF de type 2		Ruisseau du Foron	Ripisylve	- Paysager / Touristique - Corridor écologique à enjeu supra-communal	- Zone RAMSAR - ZICO (intérêt pour la conservation des oiseaux) - ZNIEFF de type 1	Vion / Redon : parties de coupures d'urbanisation	Ruisseau du Vion	Ripisylve	- Paysager / Touristique - Corridor écologique local avéré	- ZICO - ZNIEFF de type 1	Foron / Vion / Redon : Espaces remarquables reconnus dans le SCoT du Chablais	Ruisseau du Redon	Ripisylve	- Paysager / Touristique - Corridor écologique local avéré	- ZICO 84 ha au total) - ZNIEFF de type 1		Ruisseau du Dronzet	Ripisylve	- Paysager - Corridor écologique local avéré		Contrat de rivière transfrontalier du sud-ouest lémanique	Parc du Château de Coudrée	Parc arboré aménagé (platanes, ...)	- Paysager / Touristique - Co-visibilité avec le lac	- Site Inscrit (arrêté ministériel du 26/12/1946)		Buxaie de Coudrée (partie du domaine de Guidou)	Peuplement de buis arborescents, âgé de 300 à 400 ans. Bois aménagé pour les piétons (allées)	- Paysager / Touristique - Ecologique : (partie de) zone source, espace naturel d'intérêt écologique majeurs	- Partie de zone Natura 2000 (ZPS) et propriété du Conservatoire du Littoral - Inscrit à l'inventaire des sites naturels (arrêté ministériel du 26/12/1956)	Espaces remarquables reconnus dans le SCoT du Chablais	Résidence du Vernay	Parc arboré	- Paysager	- ZNIEFF de type 2.
Site	Caractère principal	Intérêts	Protections réglementaires	Autres																																																						
Bois Blanc (partie de la forêt d'Excenevex)	Forêt de plaine	- Paysager - Ecologique : zone source, relais des réservoirs de biodiversité	Forêt d'Excenevex : Réserve de chasse	Bois blanc : partie de coupure d'urbanisation (identifiée par le SCoT du Chablais)																																																						
Mont Boisy (partie)	Forêt de montagne	- Paysager - Ecologique : zone source, relais des réservoirs de biodiversité	- ZNIEFF de type 1	Espaces remarquables (Loi Littoral / L.146-6) reconnus dans le SCoT du Chablais																																																						
Planbois (partie, pour environ 473 ha sur SCIEZ)	Forêt de plaine et collinéenne : chênaie, chênaie-charmaie, trembles, saules, résineux	- Paysager / Touristique - Ecologique : zone source, espace naturel d'intérêt écologique majeurs, grande diversité mycologique. - Economique (sylviculture)	- ZNIEFF de type 1 - ZNIEFF de type 2																																																							
Ruisseau du Foron	Ripisylve	- Paysager / Touristique - Corridor écologique à enjeu supra-communal	- Zone RAMSAR - ZICO (intérêt pour la conservation des oiseaux) - ZNIEFF de type 1	Vion / Redon : parties de coupures d'urbanisation																																																						
Ruisseau du Vion	Ripisylve	- Paysager / Touristique - Corridor écologique local avéré	- ZICO - ZNIEFF de type 1	Foron / Vion / Redon : Espaces remarquables reconnus dans le SCoT du Chablais																																																						
Ruisseau du Redon	Ripisylve	- Paysager / Touristique - Corridor écologique local avéré	- ZICO 84 ha au total) - ZNIEFF de type 1																																																							
Ruisseau du Dronzet	Ripisylve	- Paysager - Corridor écologique local avéré		Contrat de rivière transfrontalier du sud-ouest lémanique																																																						
Parc du Château de Coudrée	Parc arboré aménagé (platanes, ...)	- Paysager / Touristique - Co-visibilité avec le lac	- Site Inscrit (arrêté ministériel du 26/12/1946)																																																							
Buxaie de Coudrée (partie du domaine de Guidou)	Peuplement de buis arborescents, âgé de 300 à 400 ans. Bois aménagé pour les piétons (allées)	- Paysager / Touristique - Ecologique : (partie de) zone source, espace naturel d'intérêt écologique majeurs	- Partie de zone Natura 2000 (ZPS) et propriété du Conservatoire du Littoral - Inscrit à l'inventaire des sites naturels (arrêté ministériel du 26/12/1956)	Espaces remarquables reconnus dans le SCoT du Chablais																																																						
Résidence du Vernay	Parc arboré	- Paysager	- ZNIEFF de type 2.	Propriété du Conservatoire du Littoral (0,8 ha), incluse dans la coupure d'urbanisation et l'espace remarquable reconnu dans le SCoT du Chablais																																																						

- CARTE des EBC, dont Parcs et ensembles boisés significatifs soumis à l'avis de la CDNPS²⁹ -



²⁹ Suite à la demande de la CDPENAF (dans sa séance du 14 mars 2017) et de l'Etat, le classement en EBC significatifs a été étendu, jusqu'aux embouchures du Foron et du Vion, tout en laissant à l'embouchure du Vion, une marge libre par rapport à la rive du lac (pour permettre la restauration de la roselière et le renforcement des berges (projet déclaré d'intérêt général).

Articles du CU et principes de la loi Littoral	PLU de SCIEZ		SCoT
	Philosophie, PADD	Transpositions graphiques et réglementaires	Orientations 4.1 du DOG
<p>L.121-22</p> <p>Préservation de coupures d'urbanisation.</p>	<p>Interdiction d'établir des continuités d'urbanisation sur un espace trop important sans coupure verte.</p> <p><u>PADD – Orientation I.2 :</u> <i>I.2.b : Préserver et valoriser une armature agricole et naturelle garante de biodiversité et de dynamique écologique [...].</i> <i>I.2.c : Maîtriser l'évolution de nos paysages et préserver des points de vue [...].</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Coupures d'urbanisation précisées et dans le cadre de la délimitation et de la réglementation des zones A et Nh, en fonction du caractère principal des secteurs considérés, et permettant le maintien d'espaces ouverts. - Classement doublé de Périmètres particuliers de protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU, assortis de règles spécifiques et d'OAP patrimoniales. 	<p>4.1.1 : Reprendre et préciser les coupures d'urbanisation identifiées dans la cartographie littorale du SCoT, afin de les protéger.</p> <p><i>Aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée, hormis :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - infrastructures agricoles aux abords des sièges d'exploitation agricole existants déjà dans l'espace concerné. - structures d'accueil légères et les zones de loisirs ou de pratique sportive, dans la mesure où ces derniers aménagements n'entraînent pas une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeux, ...); - ouvrages et équipements d'intérêt général ; - gestion des constructions existantes par réhabilitation ou extension limitée ; - "remplissage des dents creuses" au sein d'un groupe de constructions existant.

Modalités de prise en compte de la loi Littoral (via la compatibilité avec le SCoT du Chablais)			
Articles du CU et principes de la loi Littoral	PLU de SCIEZ		SCoT
	Philosophie, PADD	Transpositions graphiques et réglementaires	Orientations 4.1 du DOG
<p>L.121-14</p> <p>L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes</p>	<p>Délimitation des terrains (visés ci-contre) conditionnant leur ouverture et leur aménagement.</p> <p><u>PADD – Orientation II.3 :</u></p> <p><u>II.3.a :</u> Conforter le secteur du port, dans ses fonctions de pôle d'animation touristique et de loisirs lacustres.</p> <p><u>II.3.c :</u> Promouvoir le "tourisme vert" et l'accueil en milieu rural, dans des conditions de complémentarité et de compatibilité avec l'activité agricole, et avec l'environnement naturel.</p>	<p>➔</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement des campings existants en secteur Ntc (12,9 ha), - incluant une légère extension possible du site existant vers la Renouillère (0,57 ha), sans nouvelles constructions, - avec dispositions réglementaires permettant une gestion adaptée et leur (ré)aménagement éventuel et respectant le principe d'extension limitée de l'urbanisation. 	<p>←</p> <p><i>[Pas d'orientation au titre de la loi Littoral].</i></p> <p><i>3.2.4 : Développer une stratégie globale en matière touristique et de loisirs.</i></p>

5.2 COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE.

La CCBC (désormais intégrée à l'Agglomération de Thonon) adhère au Syndicat mixte des affluents du sud-ouest lémanique, créé le 9 janvier 2006 pour porter la phase de mise en oeuvre des actions du contrat de rivières du Sud-Ouest Lémanique (en cours d'actualisation).

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021 est entré en vigueur le 21 décembre 2015. Le SDAGE a une certaine portée juridique, d'après l'article L212-1 du Code de l'environnement. Il est opposable à l'administration et non aux tiers, c'est-à-dire que la responsabilité du non-respect du SDAGE ne peut être imputée directement à une personne privée. En revanche toute personne pourra contester la légalité de la décision administrative qui ne respecte pas les mesures du document. Tous les programmes ou décisions administratives ne peuvent pas être en contradiction avec le SDAGE sous peine d'être annulés par le juge pour incompatibilité des documents.

Le SDAGE comporte huit orientations fondamentales :

- OF0 : S'adapter aux effets du changement climatique.
- OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
- OF2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.
- OF3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement.
- OF4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.
- OF5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les substances dangereuses et la protection de la santé :
 - OF5A : Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle.
 - OF5B : Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques.
 - OF5C : Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses.
 - OF5D : Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles.
- OF5E : Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
- OF6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides.
 - OF6A : Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques.
 - OF6B : Préserver, restaurer et gérer les zones humides.
 - OF6C : Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau.
- OF7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- OF8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Des mesures à mettre en place ont été identifiées en 2015 par le SDAGE sur le bassin versant du Sud-Ouest Lémanique (référéncé HR_06_12) :

- MIA0203 : Réaliser une opération de restauration de grande ampleur de l'ensemble des fonctionnalités d'un cours d'eau et de ses annexes.
- AGR0303 : Limiter les apports en pesticides agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives au traitement phytosanitaire
- COL0201 : Limiter les apports diffus ou ponctuels en pesticides non agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives.
- ASS0301 : Réhabiliter un réseau d'assainissement des eaux usées dans le cadre de la directive ERU
- ASS0302 : Réhabiliter ou créer un réseau d'assainissement des eaux usées hors directive ERU
- RES0202 : Mettre en place un dispositif d'économie d'eau auprès des particuliers ou des collectivités
- RES0303 : Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau.
- MIA0601 : Obtenir la maîtrise foncière d'une zone humide (mesure spécifique du registre des zones protégées, en l'occurrence la directive concernée est la préservation de la biodiversité des sites Natura 2000).

A cet effet, **le PLU de SCIEZ est compatible, pour ce qui concerne son champ d'intervention, avec les orientations et mesures préconisées par le SDAGE :**

- La préservation des milieux spécifiques (écosystèmes aquatiques et zones humides règlementés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme).
- La préservation des champs d'expansion des crues par le classement en N de berges des cours d'eau sur la majeure partie du linéaire.
- Le raccordement obligatoire de toute nouvelle construction à un système d'assainissement adapté,
- Le traitement si nécessaire des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel.
- Une augmentation modérée de population permise à l'échéance du PLU.

5.3 LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION DU BASSIN RHONE-MEDITERRANEE (PRGI).

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est en cours d'exécution pour la période 2016-2021 sur le bassin versant Rhône-Méditerranée. Il a été arrêté le 7 Décembre 2015 par le Préfet coordinateur de bassin.

Ce plan vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.
- Pour ce faire, il se structure autour de cinq grands objectifs complémentaires :
 - La prise en compte des risques dans l'aménagement et la maîtrise du coût des dommages liés à l'inondation par la connaissance et la réduction de la vulnérabilité des biens, mais surtout par le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation.

- La gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques au travers d'une approche intégrée sur la gestion de l'aléa et des phénomènes d'inondation (les débordements des cours d'eau, le ruissellement, les submersions marines ...), la recherche de synergies entre gestion de l'aléa et restauration des milieux, la recherche d'une meilleure performance des ouvrages de protection, mais aussi la prise en compte de spécificités des territoires tels que le risque torrentiel ou encore l'érosion côtière.
- L'amélioration de la résilience des territoires exposés à une inondation au travers d'une bonne organisation de la prévision des phénomènes, de l'alerte, de la gestion de crise mais également de la sensibilisation de la population.
- L'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation par la structuration d'une gouvernance, par la définition d'une stratégie de prévention et par l'accompagnement de la GEMAPI.
- Le développement et le partage de la connaissance sur les phénomènes, les enjeux exposés et leurs évolutions.

La compatibilité du PLU de SCIEZ avec le PRGI du bassin Rhône-Méditerranée est attestée par :

- Une prise en compte des cartes d'aléas produites pour la commune ;
- La protection des zones humides du territoire par des zonages N ou A, doublés d'un périmètre établi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Le zonage des berges des cours d'eau et le règlement associé limitent les constructions en bordure de cours d'eau à l'intérieur de l'espace urbain.
- Pour les eaux pluviales, il est précisé que les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement direct des eaux sans aggraver la situation antérieure et qu'un traitement avant rejet au milieu naturel est imposé en cas de pollution.

5.4 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE).

Le SRCE de la Région Rhône Alpes a été approuvé le 19 juin 2014.

8 enjeux y ont été identifiés :

- L'étalement urbain et l'artificialisation des sols : des conséquences irréversibles sur la fonctionnalité du réseau écologique.
- L'impact des infrastructures sur la fragmentation et le fonctionnement de la TVB.
- L'accompagnement des pratiques agricoles et forestières pour favoriser une TVB fonctionnelle.
- L'impact des activités anthropiques sur la continuité des cours d'eau et leurs espaces de mobilité.
- Les spécificités des espaces de montagnes en Rhône Alpes.
- L'accompagnement du développement des énergies renouvelables.
- L'intégration de la biodiversité dans toutes les politiques publiques et leur gouvernance.
- Le changement climatique et son impact sur la biodiversité.

Le PLU de SCIEZ prend en compte les grands enjeux du SRCE, dans la mesure où :

- Il privilégie le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine et limite ainsi l'extension de l'urbanisation au détriment des espaces naturels.
- Il favorise la mixité des fonctions (habitat, services, commerces, loisirs) et agit donc sur la réduction des déplacements en véhicule motorisé.
- Il identifie sur le règlement graphique les réservoirs de biodiversité (dont le site Natura 2000) et les corridors écologiques et leur associe des prescriptions spécifiques dans le règlement écrit.
- Le zonage des berges des cours d'eau et le règlement associé limitent les constructions en bordure de cours d'eau à l'intérieur de l'espace urbain.

- La protection des zones humides du territoire recensées à l'inventaire départemental par des zonages N ou A, doublés d'un périmètre établi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

5.5 LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT-AIR-ENERGIE (SRCAE).

Le PLU doit prendre en compte le SRCAE, arrêté le 24 avril 2014 par le Préfet de Région. Les objectifs de ce schéma sont :

- La lutte contre la pollution atmosphérique et l'adaptation aux changements climatiques en matière de maîtrise de la demande en énergie.
- Le développement des énergies renouvelables et de la réduction des gaz à effet de serre.
- La définition de « zones sensibles » : zones où les orientations destinées à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique peuvent être renforcées.

Une cartographie des « zones sensibles » pour la qualité de l'air a été réalisée dans le cadre du SRCAE. En Rhône-Alpes, les zones sensibles concernent essentiellement les grands bassins de vie, la proximité des principaux axes routiers et les fonds de vallées alpines.

La commune de SCIEZ est répertoriée comme étant une commune sensible.

La collectivité devra ainsi s'assurer de ne pas dégrader davantage la qualité de l'air. Il faudra porter une attention particulière en cas de projet d'hôpitaux, d'écoles ou de maisons de retraite et éventuellement restreindre les nouvelles constructions afin de limiter les populations exposées.

Le PLU de SCIEZ prend en compte ces grands objectifs, en privilégiant le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante, en favorisant de fait la mixité des fonctions (habitat/services/commerces) et en développant les modes de déplacements « doux » ou en commun. Les règles permettent des constructions économes en énergies (équipements en énergies renouvelables, constructions passives).

Un groupe scolaire est envisagé au sein de l'OAP n°1 de Bonnatrait / Les Prés Derrière, en retrait de la RD 1005.

5.6 LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES :

En Haute-Savoie, le schéma départemental des carrières a été approuvé en septembre 2004.

Ses principaux objectifs sont les suivants :

- Promouvoir une utilisation économe et rationnelle des matériaux,
- Privilégier les intérêts liés à la fragilité et à la qualité de l'environnement
- Promouvoir les modes de transport les mieux adaptés
- Réduire l'impact des extractions sur l'environnement, favoriser un réaménagement intégré des carrières.

Aucune carrière n'est recensée sur le territoire de la commune de SCIEZ.

Néanmoins, le PLU de SCIEZ prend en compte ce schéma départemental puisqu'au travers des différentes pièces le composant, il ne va pas à l'encontre des enjeux pré-cités.

5.7 LE PLAN DEPARTEMENTAL DE PREVENTION ET DE GESTION DES DECHETS NON DANGEREUX DE LA HAUTE-SAVOIE (PDPGDND74) :

Le PDPGDND du département de la Haute-Savoie a été approuvé en novembre 2014. Ses objectifs sont les suivants :

- Engager une dynamique départementale pour la prévention
- Poursuivre les opérations d'optimisation de la collecte sélective des déchets valorisables
- Atteindre un haut niveau de service des déchèteries pour les particuliers et les professionnels
- Favoriser les solutions locales pour le compostage des déchets verts, tout en optimisant les installations existantes
- Développer une véritable filière de méthanisation pour les biodéchets et déchets d'assainissement en Haute Savoie
- Optimiser le fonctionnement des installations existantes de tri et d'incinération des déchets pour privilégier la valorisation
- Créer une filière de stockage sur le département pour les déchets non dangereux non valorisables "matière" ou "énergie"

Le PLU de SCIEZ tient compte de ce document, notamment via l'obligation d'installer des aires de compostage collectif dans les opérations d'ensemble et en prévoyant trois nouveaux points d'apports volontaire.

5.8 COMPATIBILITE AVEC LE PLH DU BAS-CHABLAIS :

Le Bas-Chablais (ex. Communauté de communes du Bas-Chablais) s'est dotée d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 29 janvier 2015, pour la période 2015-2020 (6 années d'application).

Ce document a redéfini précisément les orientations que doivent prendre jusqu'en 2020 les politiques communales et intercommunales de l'habitat pour répondre aux enjeux qui se posent sur le territoire et notamment aux besoins en logements et à l'équilibre social de l'habitat.

Ces orientations sont les suivantes :

1. Orientation 1 : Poursuivre les efforts pour maîtriser le développement du territoire.
2. Orientation 2 : Intensifier la diversification de l'offre en logements.
3. Orientation 3 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques.
4. Orientation 4 : Organiser la maîtrise des opérations d'habitat.
5. Orientation 5 : promouvoir le développement durable.
6. Orientation 6 : Prolonger le pilotage et le suivi du PLH.

Les objectifs du nouveau PLH 2015-2020 pour la commune de SCIEZ s'élèvent à 180 logements locatifs sociaux.

Fin 2016, 38 logements locatifs sociaux (LLS) ont fait l'objet d'un agrément de l'Etat (programmation 2015 et 2016).

142 logements restent donc à programmer d'ici fin 2020 au titre du PLH.

Le PLH ne demande pas à ce que l'intégralité des objectifs LLS du PLH soit traduite par des dispositions PLU ; Et la compatibilité exigée du PLU de SCIEZ avec le PLH du Bas-Chablais impose à la commune, une obligation de moyens (et non une obligation de résultat).

Mais au vu du nombre de LLS que la commune de SCIEZ doit programmer d'ici fin 2020, et traduisant l'objectif III.1.b du PADD,³⁰ celle-ci s'est dotée, via son PLU, de divers moyens réglementaires et fonciers traduisant une politique volontariste, à travers le dispositif suivant :

- 3 périmètres de mixité sociale, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme. imposant que tout programme de plus de 6 logements doit être affecté pour au moins 1/3, à des logements locatifs aidés, le nombre de logements aidés obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.
- Une disposition réglementaire prévoyant, que dans le reste des zones UH et AUH non couverts par un périmètre de mixité sociale (à l'exception du secteur UH1) : Toute opération d'habitat de 4 logements et plus devra comporter au moins 25 % de logements socialement aidés, en accession et/ou en location.
- Un « bonus de densité » accordé en zones UH3c et UH2c, correspondant à + 30 % du CES autorisé dans chaque zone.

Les capacités d'accueil pouvant être évaluée dans les secteurs suivants, le potentiel de logements locatifs sociaux peut être évalué, à minima, comme suit :

Secteurs 1AUH	Surfaces en hectares (ha)	Nombre prévisionnel de logements	Dispositif réglementaire en faveur des LLS	Nombre prévisionnel de LLS (minimum)
1AUH1 (oap1-S1)	1,01	27	0,25 pour 4 L.	7
1AUH3c (oap1-S2)	0,95	54	0,25 pour 4 L.	14
1AUH3c (oap1-S3)	1,37	108	Au moins 1/3	33
1AUH3c (oap2)	1,18	130	Au moins 1/3	43
1AUH1 (oap3)	0,37	15	0,25 pour 4 L.	4
1AUH1 (oap4)	0,69	18	0,25 pour 4 L.	5
1AUH1 (oap5)	0,44	15	0,25 pour 4 L.	4
1AUH1 (oap6)	1	40	0,25 pour 4 L.	10
1AUH1 (oap7)	0,63	25	0,25 pour 4 L.	7
TOTAL (secteurs d'OAP)	7,64	432		127

En y ajoutant le potentiel de la zone d'urbanisation différée 2AUH (0,46 ha), ainsi que les opérations en cours ou susceptibles de se réaliser en zones UH sous l'effet des dispositions réglementaires susmentionnées, **permettent, à minima, d'atteindre l'objectif du PLH d'ici fin 2020, et au-delà (à l'échéance du PLU) de produire le nombre de logements manquants au titre de la loi SRU** (pour rappel : 383 logements manquants recensés à l'inventaire SRU 2016).

³⁰ Objectif III.1.b : Soutenir une politique de l'habitat adaptée en qualité, et notamment : Concourir à la réalisation des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Bas-Chablais,

Le nombre de LLS devant progresser plus rapidement que le nombre de résidences principales, la disposition générale applicable aux secteurs UH (hors zones UH1/UH1p et périmètre de mixité sociale en zone UH3c) rend systématique, la production logements financièrement aidés, pour toute opération d'habitat même modeste, au sein du tissu urbain (en dents creuses ou en renouvellement urbain), mais qui reste difficilement quantifiable ...

Il est rappelé, que les logements sociaux demandés doivent être pérennes.

5.9 PRISE EN COMPTE D SCHEMA D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE :

La commune de SCIEZ répond à ses obligations vis-à-vis du Schéma Départemental 2012-2017, en pérennisant dans son PLU, par STECAL N°1 à 5 (en zone A) :

- l'aire d'accueil des gens du voyage existante, au lieu-dit "Sous Creux" (STECAL N°1),
- les terrains familiaux (existants) des gens du voyage sédentarisés (STECAL N°2, 3, 4 et 5).

5.10 PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les servitudes d'utilité publique instituées sur la commune, dans un but d'intérêt général.

Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique figurent parmi les annexes du dossier du PLU (pièce N°4-2).

Elles affectent l'utilisation du sol et constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple, les diverses servitudes créées pour l'établissement des lignes de télécommunications, de transport d'énergie électrique.

Les occupations et utilisations admises par le PLU de SCIEZ dans les zones concernées ne sont pas incompatibles avec le passage et le fonctionnement des réseaux et périmètres porteurs de servitudes, qui sont rappelés dans le tableau ci-après :

Servitudes d'utilité publique	Principales modalités de prise en compte
Monument historique classé Pierre à cupules, dite, pierre du Carreau.	Consultation obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France, pour obtention d'un avis conforme. Rayon de protection de 500 m. Règlement : classement N et EBC, pas d'urbanisation projetée aux abords immédiats.
Site Inscrit : Château de Coudrée.	Consultation obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France, pour tous travaux modifiant l'aspect du site. Classement spécifique : N + STECAL N°7 + EBC.
Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau et d'assainissement.	Obligation pour les propriétaires de s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.
Servitude de marchepied et de halage sur les bords du lac Léman;	Sentier et itinéraire piéton à conserver ou à créer.
Ouvrages électriques : ligne 63 kV Douvaine/Marclaz	Prise en compte des recommandations du service gestionnaire : aucun espaces boisé classé au titre de l'article L 130.1 sur une distance de 20 m. de part et d'autre des lignes électriques, pour en permettre l'exploitation normale (entretien, modification, mise en conformité). <u>Règlement</u> : dispositions dérogatoires aux règles de prospect, d'implantation et de hauteur. Possibilité admise, de modifier ou de surélever cet ouvrage pour des exigences fonctionnelles ou techniques. Compatibilité du fonctionnement et des nuisances éventuelles de ces ouvrages avec les autres occupations humaines aux abords.
Réseaux de télécommunication : - Câble 368. - Fibre optique 74 G 218 FO	Droit pour l'Etat d'établir des supports à l'extérieur des murs, ou des conduites en sous-sol. Obligation pour le propriétaire de laisser le libre passage aux agents, et de prévenir le Directeur Départemental des PTT, 1 mois avant tous travaux de démolition, réparation, agrandissement ou clôture. <u>Règlement</u> : dispositions dérogatoires pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

6 – BILAN GENERAL SUR L'EVOLUTION DES ZONES ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

S'attachant à la fois à la cohérence avec le PADD, à la compatibilité avec les orientations du SCoT du Chablais (et de la loi Littoral), ainsi qu'au respect des principes d'équilibre définis sous les articles L.101.1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme, les dispositions PLU de SCIEZ tendent vers une utilisation [plus] économe et [plus] équilibrée des espaces naturels urbains, péri-urbains et ruraux.

Compte-tenu de l'histoire propre de la commune et de son développement, dont le résultat "spatial", a été illustré dans le diagnostic, il convient d'apprécier de façon pragmatique et réaliste, les dispositions du PLU en matière de gestion économe des sols, compte-tenu par ailleurs du caractère théorique des prévisions quantifiées en la matière.

On retiendra les points principaux suivants :

6.1 SUR LE PADD ET SES OBJECTIFS CHIFFRES

Le PADD, dans son expression littérale, se fixe **des objectifs à la fois spatiaux et chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : L'objectif 1.1d.**

Dans cet objectif, il s'agit notamment, de "*tendre vers une réduction globale de la consommation d'espaces agricoles et naturels, d'au moins 40% par rapport à une période antérieure comparable*".

D'autres objectifs s'articulent et se combinent avec cet objectif principal, pour signifier et donner plus de "relief" à l'objectif global de modération de la consommation d'espace :

- **I.1a** Renforcer la centralité et l'urbanité du pôle principal de Sciez / Bonnatrait, le 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.
- **I.1b** Opter pour une évolution modérée et encadrée des autres "lieux de vie" de la commune ... 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.

- **I.2b** Préserver et valoriser une armature agricole et naturelle garante de biodiversité et de dynamique écologique, autant que de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité touristique de SCIEZ.
- **I.2c** Maîtriser l'évolution des paysages et préserver des points de vue, ... Et pour les paysages "à construire" ou "à restaurer" [notamment] : Mieux encadrer l'urbanisation future [...].
- **III.1a** Soutenir une politique de l'habitat adaptée en quantité et en qualité. Et pour l'aspect quantitatif : Ajuster les capacités d'accueil nécessaires dans le PLU (surfaces des zones constructibles, règles de densité, ...).

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

I.1.d Tendre vers une modération de la consommation de l'espace et une limitation de l'étalement urbain :

D'un point de vue spatial :

- ✓ S'appuyer sur le principe général d'une "extension limitée de l'urbanisation" (et en continuité), en particulier dans "l'espace proche du rivage du lac" (loi Littoral : article L.121-13 du Code de l'urbanisme), tel que délimité par le SCOT et sur la carte du PADD.
- ✓ Promouvoir l'optimisation des "enveloppes urbanisées" : "raccourcissement", remplissage des "dents creuses", densification graduée et adaptée au caractère des lieux.
- ✓ Toute extension spatiale significative de l'urbanisation ne sera admise que si elle participe :
 - A la mise en œuvre de l'objectif 1.1a (confortement du pôle principal de Sciez / Bonnatrait).
 - [et/ou] à la satisfaction des besoins en logements, en hébergements et animation touristiques, ou en développement économique.

D'un point de vue chiffré (et comparé à la période antérieure) :

- ✓ Tendre vers une moindre consommation de surface moyenne de terrain par logement, de l'ordre de 400 m² (moyenne générale, tous types confondus, hors voiries et réseaux divers), en considérant également :
 - la diversification à poursuivre des types de logements,
 - les surfaces moyennes nécessaires à chaque type de logement et leur répartition préconisée par le SCOT du Chablais :

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

- ✓ Tendre vers une réduction globale de la consommation d'espaces agricoles et naturels, d'au moins 40% par rapport à une période antérieure comparable.

6.2 SUR LA DETERMINATION ET LA REPARTITION DES CAPACITES D'ACCUEIL.

- La démarche d'analyse des enveloppes urbaines de SCIEZ, menée en amont (en cohérence avec la méthode proposée par le SCoT), ainsi que des espaces "consommés" sur la période antérieure, ont permis une vision actualisée des espaces potentiellement disponibles au sein de ces enveloppes ("dents creuses" + "espaces interstitiels"), et une évaluation spatiale des potentialités de renouvellement urbain.
- Avec la prudence qu'impose l'appréciation (théorique) de ces capacités d'accueil, (voir *tableau ci-contre*), celles-ci ont été évaluées (hors renouvellement urbain) autour de 660 logements sur environ 22 ha, dont :
 - Près de 70 % des logements concentrés sur près de 9 ha, et encadrés par des OAP en zone AUH (ou une OAP future pour ce qui concerne la zone 2AUH).
 - Autour de 200 logements évalués en optimisation des dents creuses de l'enveloppe urbaine (ou en très légères extensions à la marge, du village de Filly), à raison d'environ 700 m² par logement : soit un total d'environ 14 ha.
- Les choix retenus, d'optimisation de l'utilisation de ces espaces (pour l'habitat), mis en corrélation avec les besoins en logements sur les bases d'évaluation posées par le SCoT du Chablais (soit 1100 logements à l'horizon 2017-2030), ont justifié à la fois :
 - Un réajustement des limites aux franges du bâti existant, permettant ainsi de contenir fortement l'étalement urbain, au profit d'un recentrage de l'urbanisation et d'une limitation significative des extensions spatiales de l'urbanisation.
 - La définition d'un seul secteur à urbaniser (à vocation d'habitat et d'équipements) en extension spatiale de l'enveloppe urbaine (et qui était déjà classée en zone d'urbanisation future "NA" du POS) : la zone 2AUH des "Prés Derrière" de Bonnatrait.

Cette zone a été amplement évoquée et justifiée précédemment ; elle contribue par ailleurs à répondre aux besoins en logements, tels qu'évalués par le SCoT du Chablais.

		SECTEURS D'OAP	N° de l'OAP	SURFACE (en hectares)	NOMBRE PREVISIONNEL DE LOGEMENTS	
		CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU	Espaces interstitiels de l'Enveloppe urbaine	Agglomération de Bonnatrait / Les Prés Derrière (extension spatiale de l'enveloppe urbaine)	1 – S1	1,01
1 – S2	0,95				54	
1 – S3	1,37				108	
1 – S4	1,15 (Équipement)					
SOUS-TOTAL	3,33				189	
Espaces interstitiels de l'Enveloppe urbaine	Agglomération de Sciez		Sous Sciez	2	1,18	130
			Sciez Ouest / Les Panthets	3	0,37	15
			Chavanne	4	0,69	18
			Les Jointes	5	0,44	15
			Filly en Haut	6	0,95	40
Espaces interstitiels de l'Enveloppe urbaine	Village de Filly		Filly en Haut	7	0,63	25
TOTAL OAP				7,6 ha	+/- 430	
Zone 2AU « Sous Sciez				0,46 ha	+/- 30	
AUTRES (en zones UH)				14 ha	+/-200	
TOTAL				22 ha	+/- 660	
<i>Secteurs de Renouvellement Urbain (⇨ périmètres de « gel de l'urbanisation » / Article L.151-41 5° du CU)</i>				<i>10,96 ha</i>	<i>Évaluation prématurée (potentiel : 500 L ⇨ 46 L / ha).</i>	

- A titre exceptionnel : Le principe général d'adaptation des limites de constructibilité aux limites des enveloppes urbaines analysées en 2015, et de quelques extensions maîtrisées et justifiées précédemment, souffre logiquement quelques exceptions, qui consistent dans le rattachement aux zones constructibles (UH ou 1AUH) du PLU, de quelques parcelles situées "hors enveloppes urbaines", mais en continuité de celles-ci, lorsqu'elles faisaient l'objet de cas particuliers, tels que :
 - [Avant l'arrêt du PLU] : Un permis de construire accordé ou un certificat d'urbanisme "cristallisé" en application du POS en vigueur (considérant les constructions qui allaient être commencées vraisemblablement avant l'approbation du PLU).
 - [suite à l'enquête publique et à certaines recommandations du Commissaire enquêteur] : Le rattachement de quelques parcelles à la zone constructible (UH à Filly pour l'essentiel), pour une surface totale d'environ 2,1 ha, dont une majorité de parcelles déjà bâties ou bénéficiant d'un permis de construire accordés durant la procédure.

Les parcelles concernées demeurent par conséquent très limitées en nombre, en surfaces cumulées, et en capacités d'accueil.

- Les dispositions réglementaires, et surtout les OAP sectorielles, sont les principaux vecteurs de la politique communale en faveur d'une moindre consommation d'espace par logement et d'une diversification de l'habitat :

Ainsi, les orientations sectorielles applicables à chaque secteur d'OAP permettent-elles à la fois :

- De "tendre vers" l'un des objectifs chiffrés du PADD : "*Tendre vers une moindre consommation de surface moyenne de terrain par logement, de l'ordre de 400 m² (moyenne générale, tous types confondus, hors voiries et réseaux divers)*".
- De "tendre vers" les ratios préconisés par le SCoT du Chablais pour les pôles secondaires tels que SCIEZ (tableaux ci-après), et privilégiant l'habitat collectif et l'habitat intermédiaire (*voir définition en page suivante*).

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

Source : SCoT du Chablais (DOG).

- On précisera que l'optimisation recherchée se doit d'être "raisonnée" et adaptée au contexte communal, pour générer de nouveaux quartiers d'habitat qui doivent être "vivants et vivables", avec :
 - Des densités d'habitat adaptées et modulées en fonction de la situation, de la configuration et des sensibilités propres à chaque secteur.
 - Des formes urbaines (gabarits) s'intégrant au cadre bâti environnant.
 - Des espaces verts et collectifs, à réaliser au cœur des futures opérations, pour préserver un minimum de "nature en ville".

Ces dispositions permettent donc de se rapprocher des ratios préconisés par le SCoT (s'agissant d'une obligation "de moyens" et non de résultat ...), non sans avoir précisé que cet effort de rattrapage quoique significatif, ne sera sans doute pas suffisant à l'horizon du PLU, et qu'il devra se poursuivre au moins jusqu'en 2032.

En effet le SCoT préconise de "*s'approcher au mieux des pourcentages définis*",..."*l'effort de rattrapage pouvant être étalé sur 20 ans à partir de l'approbation du SCoT*" (février 2012).

Par ailleurs, **l'effort traduit dans les OAP du PLU, ne présage pas d'autres opérations d'habitat collectif ou intermédiaire susceptibles de se réaliser dans le reste des zones UH et 1AUH du PLU.**

Les pourcentages prévisionnels affichés dans le tableau figurant en page suivante doivent donc être considérés comme un minimum.

6.3 SUR LA SATISFACTION DES OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD.

L'association des moyens mis en œuvre par le PLU (révision des limites de constructibilité, règlement écrit, OAP sectorielles) **permet d'évaluer un bilan chiffré de la consommation d'espace, cohérent avec l'objectif I.1d rappelé ci-avant, ... et même plus vertueux, au final**, avec une réduction de l'ordre de - 43 % en moyenne annuelle (sur 14 ans) ; ...

Et ce d'autant plus que plus, que la moitié des surfaces comptabilisées correspondent à des dents creuses (DC), qui ne sont pas véritablement assimilables à de la consommation d'espaces agricoles et naturels, étant donné le caractère très fragmenté et la surface (inférieure à 2000 m²) des parcelles considérées.

Objectifs chiffrés du PADD (débattu en octobre 2015)	Bilan chiffré du projet de PLU (arrêté en décembre 2016)
<i>Tendre vers une moindre consommation de l'ordre de ... 400 m² de surface moyenne de terrain par logement.</i>	Consommation moyenne* : 600 logements sur 20,7 ha ⇒ 346 m² par logement. <small>* [hors secteurs de RU et secteur d'équipement de l'OAP1 déduit ⇔ - 1,15 ha].</small>
<i>Tendre vers une réduction globale de ... au moins 40% de la consommation d'espaces agricoles et naturels, (par rapport à une période antérieure comparable, rapporté en moyenne annuelle).</i>	Surface totale dédiée à l'urbanisation* : 23,7 ha (sur 14 ans) ⇔ soit 1,7 ha / an ⇒ - 43,3 % par rapport à la période 2004 / 2014 (3 ha / an), en moyenne annuelle. <small>*[surfaces comptabilisées : DC + EI + Extensions spatiales des Prés Derrière : OAP1 : 3,33 ha + du chantier naval (UE) : 0,52 ha + du cimetière (Ne) : 1,25 ha.]</small>

Cet objectif a été préservé suite à l'enquête publique, et même renforcé, avec un accroissement des capacités de densification de certains secteurs (induits par certaines adaptations réglementaires, dans le cadre de la prise en compte de l'avis des services de l'Etat), sans pour autant remettre en cause l'économie générale du PLU et en particulier des objectifs chiffrés de son PADD.

CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU			SECTEURS D'OAP	N° de l'OAP	NOMBRE PREVISIONNEL DE LOGEMENTS	Répartition typologique prévisionnelle des logements		
						Collectif (minimum)	Intermédiaire	Individuel (maximum)
			Agglomération de Bonnatrait / Les Prés Derrière (extension spatiale de l'enveloppe urbaine)	1 – S1	27		27	
				1 – S2	54	54		
				1 – S3	108	108		
				1 – S4	<i>Equipements</i>			
				SOUS-TOTAL	189			
Espaces interstitiels de l'Enveloppe urbaine	Agglomération de Sciez	Sous Sciez	2	130	130			
		Sciez Ouest / Les Panthets	3	15		15		
			4	18		18		
		Chavanne	5	15		15		
	Les Jointes	6	40		40			
Village de Filly	Filly en Haut	7	25	6	15	4		
			TOTAL OAP	+/- 430	+/- 300	+/- 130	4	
			Zone 2AU « Sous Sciez	+/- 30	30			
			AUTRES (en zones UH)	+/-200	Indéterminé, mais pouvant compter une part d'intermédiaire et de petit collectif			
			TOTAL	+/- 660	49 % min.	20 % min.		

Logements intermédiaires : Il n'existe pas de définition juridique de l'habitat intermédiaire en tant que forme urbaine, ni même de distinction statistique (par l'INSEE), si ce n'est les logements "individuels groupés" (de conception plus réductrice).

Par "intermédiaire", on entendra donc toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle traditionnelle et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse, balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif.

6.3 L'EVOLUTION DES SURFACES :

- **Les grands équilibres entre espaces sont préservés**, au regard de la surface totale des espaces agricoles (A/ Av) et naturels (N) qui sont protégés de manière effective sur près de 1658 ha (hors secteurs indicés et STECAL), soit environ 81 % du territoire communal (dont près de 41 % pour les seules zones A et Av).

Ces proportions sont d'autant plus notables que l'on se situe dans un contexte de commune à caractère "péri-urbain", dont les fonctions de bourg-centre sont appelées à être confortées, avec les devoirs que cela implique en matière d'accueil de la population et de développement (maîtrisé) de l'habitat.

- **Les zones d'urbanisation future (NA du POS / AU du PLU), ont vu leur surface réduite de façon significative (plus de 50 ha)**, au profit principal des zones agricoles, mais aussi de certains sites naturels particuliers (*voir ci-après*).
- On soulignera que **les extensions spatiales envisagées (en continuité) des enveloppes urbaines, et qui étaient déjà constructibles dans le POS en vigueur, ne représentent qu'un peu plus de 5 ha, soit environ 21 % de la surface totale dédiée à l'urbanisation**, dont :
 - 2,18 ha dédiés à l'habitat (OAP1 des "Prés Derrière" de Bonnatrait).
 - 2,92 ha dédiés aux équipements nécessaires à l'accompagnement de l'évolution démographique et de l'économie touristique :
 - * Groupe scolaire les Prés derrière : 1,15 ha.
 - * Chantier naval (UE) : 0,52 ha.
 - * Extension du cimetière, voiries et stationnement (Ne) : 1,25 ha.
- En tout état de cause, et **comme l'illustre le plan ci-après, ces extensions spatiales sont nettement moins importantes (en nombre et en surface), que les surfaces restituées aux zones A et N du PLU, qui s'élèvent à près de 43 ha.**

On mentionnera en particulier :

- Les franges de divers hameaux (Prailles, Marignan, Jussy, et surtout Chavannex) pour lesquels une extension (même limitée et même continue) de l'urbanisation n'est pas admise par la loi Littoral.
- L'ancienne zone NA5 du POS, restituée à la zone naturelle : 2,36 ha.

- Des espaces partiellement construits en partie nord-ouest du territoire (résidence du Vernay), dont la situation proche du lac et de milieux naturels sensibles (dunes), dans un cadre végétal prédominant, et jouxtant une parcelle boisée (propriété du Conservatoire du Littoral), ont justifié un reclassement en zone N : 3 ha.
- Les parties nord et ouest (limitrophe du Foron) du domaine du Guidou, classé UTi au POS, et restituées à la zone naturelle (Ne) : 4,4 ha.

ZONES	POS		PLU		Evolution (hectares)	
	Surface (hectares)	Part	Surface (hectares)	Part		
URBAINES	Toutes zones U	335,99	16,6 %	344,35	16,8 %	+ 8,36
	... dont UH			319,54	15,5 %	
	...dont UE/UEt			13,65	0,7 %	
	...dont UX/UXc			11,16	0,5 %	
A URBANISER	NA / AU	60,6	3 %	9,55	0,47 %	- 51,05
	... dont 2AU			0,46		
	... dont 1AUh			9,09		
AGRICOLES	NC / A	678,5	33,4 %	837,98	40,9 %	+ 159,48
	... Dont :					
	- A			783,08		
	- Av			50,76		
- STECAL N°1 à 6			4,14			
NATURELLES	ND / N	952,9	47 %	855,99	41,8 %	- 96,91
	... Dont :					
	- N			823,83		
	- Ne			12,28		
	- Nt			4,25		
	- Ntc			12,89		
	- Ntl			1,65		
- STECAL N°7			1,09			
TOTAL	2028		2047,87	100 %		

A noter : La différence entre les deux surfaces totales résulte de la numérisation de nouveaux fonds de plan cadastraux (remaniés entre 2010 et 2012), la surface graphique du nouveau PLU devant être considérée comme plus juste et plus fiable. Toutefois, ce décalage n'affecte pas les surfaces des zones U et AU, mais plutôt le rapport d'évolution entre les zones A et NC et N et ND.

Ainsi, le PLU de SCIEZ offre-t-il les moyens incitatifs voire coercitifs (dans les secteurs d'OAP en particulier), de consommer "moins et mieux" l'espace, pour un nombre supérieur de logements admissibles, en compatibilité avec le SCoT du Chablais.

