

epode

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

DU BAS CHABLAIS
Modification de droit commun n°1

THONON AGGLOMERATION
Dossier 21043

1-RAPPORT DE PRESENTATION

Décembre 2022

Document approuvé le :

Le Président :

PREAMBULE	7
I. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR.....	8
II. Objectifs poursuivis	8
III. Procédure de modification de droit commun.....	9
IV. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE	11
V. La concertation.....	11
VI. RAPPEL DES AXES DU PADD	12
MODIFICATIONS APORTEES AU PLUi	15
I. OUVERTURE A L'URBANISATION DE ZONES 2AU	16
1. Ouverture de la zone 2AU à Douvaine, à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, classement en zone 1AUe « Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif » avec création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	16
2. Ouverture de la zone 2AU à Lully, à vocation résidentielle, classement en zone 1AUc « Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme, dominante habitat - dans l'espace de développement des communes périurbaines et des villages, et des pôles » avec création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	19
II. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES : modifications / creations.....	25
1. Création d'un STECAL Aht « hôtellerie et tourisme » - Château de Buffavens à Lully.....	25
2. Création d'un STECAL Ne « installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif » - 41	
Stationnement à Tougues à Chens-sur-Léman	41
3. Création d'un STECAL Ne « installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif » - et modification d'un STECAL Ne existant	43
Stationnements à Séchex à Margencel	43
4. Création d'un STECAL Ne « installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif » - 45	
Espace de loisirs à Douvaine – Bachelard.....	45
5. Modification du règlement de la zone Ne STECAL « installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif » -	48
Concernant uniquement le Stand de tir à Douvaine – Les Culets.....	48
6. Création d'un STECAL Ne « installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif » - 50	
Stationnement à Nernier – Chapelle.....	50
7. Modification d'un STECAL Nc « accueil de campings » -	52
Camping Le Chant d'oiseau à Excenevex	52
III. MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	53

1.	Anthy-sur-Léman : modifications d'OAP, création d'une OAP et suppression d'une OAP ...	53
2.	Bons-en-Chablais : modification d'OAP.....	59
3.	Douvaine : modification d'OAP et création d'une OAP (ouverture zone 2AU).....	60
4.	Excenevex : modification d'une OAP et création d'une OAP	67
5.	Fessy : modification d'une OAP	71
6.	Loisin : modification d'une OAP	72
7.	Lully : création d'une OAP (ouverture zone 2AU)	74
8.	Margencel : modification d'OAP	76
9.	Massongy : suppression d'une OAP	77
10.	Messery : modification d'OAP	80
11.	Nernier : modification de l'OAP NER3	83
12.	Sciez : modifications et créations d'OAP	83
13.	Veigy-Foncenex : modification d'OAP	91
14.	Yvoire : modification d'une OAP	93
IV.	autres Evolutions de zonage/Règlement	94
1.	Transformation de zones AU en zones U	94
2.	Transformation d'une zone UD en zone UX1 : Anthy-sur-Léman	97
3.	Transformation d'une zone 1AUd en UH : Douvaine	99
4.	Transformation d'une zone UC en zone UE : Excenevex.....	100
5.	Transformation d'une zone UC en zone UD à Margencel	101
6.	Transformation d'une zone UE en zone A : Massongy.....	103
7.	Transformation d'une zone 1AUd en zone UD : Messery	104
8.	Transformation d'une zone UC en zone UE : Veigy-Foncenex	105
9.	Transformation d'une zone UB en zone UC : Veigy-Foncenex.....	106
10.	Transformation d'une zone UB en zone UA : Sciez	107
11.	Transformation d'une zone UB en zone 1AUb : Sciez	108
12.	Transformation d'un zonage 1AUb en UX2 à Sciez	109
13.	Modification du règlement de la zone 1AUb pour l'OAP SCI9 à Sciez	110
14.	Ajouts et modifications de zones Ad dédiées au stockage des déchets inertes	112
15.	Réduction d'Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau – commune de Fessy ...	119
V.	COMPLEMENTS AUX ELEMENTS PATRIMONIAUX CLASSES	120
1.	Commune de Messery.....	120
2.	Commune de Sciez	131
3.	Commune de Excenevex	132
VI.	Identification de changements de destination	133

1.	Commune de Fessy.....	133
2.	Commune de Yvoire	135
VII.	Evolution des emplacements réservés.....	136
1.	Anthy sur Léman :.....	136
2.	Chens-sur-Léman :.....	140
3.	Excenevex :.....	142
4.	Fessy :	147
5.	Massongy :.....	149
6.	Margencel :.....	155
7.	Nernier :.....	156
8.	Sciez :.....	158
VIII.	Evolution des servitudes de mixite sociale.....	159
1.	Anthy-sur-Léman	159
2.	Excenevex	165
3.	Margencel.....	166
4.	Sciez	167
IX.	Evolution de la servitude de preservation des elements vegetaux	169
1.	Messery	169
2.	Veigy-Foncenex	171
X.	Evolution des servitudes de gel.....	173
1.	Douvaine.....	173
2.	Brenthonne.....	174
3.	Sciez.....	175
	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°1	178
I.	Synthèse de l'état initial de l'environnement et de l'analyse des incidences du plul approuvé sur l'environnement.....	179
1.	Synthèse du diagnostic.....	179
2.	Synthèse de l'analyse des effets attendus de la mise en œuvre du plan sur l'environnement (3° du R.151-1 du CU) et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets du plan sur l'environnement (5° du R.151-3 du CU).	188
II.	ANALYSE DE la modification n°1.....	193
1.	Méthodologie.....	193
2.	Diagnostic des sites de projets	194
3.	Analyse des incidences notables sur le réseau Natura 2000 des sites projets	256
4.	Analyse des objets complémentaires de la modification.....	268

PREAMBULE

I. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bas Chablais a été approuvé par délibération du 25 février 2020. Initié par délibération du 17 décembre 2015, le PLUi a été initialement conduit par la Communauté de Communes du Bas Chablais, sur son périmètre de 17 communes. La fusion avec les territoires voisins a eu pour effet de créer Thonon Agglomération en date du 1^{er} janvier 2017. Le PLUi a été poursuivi, sous maîtrise d'ouvrage de Thonon Agglomération, et a été approuvé sur le périmètre initial des 17 communes de la CCBC.

Après une année d'application, la collectivité a décidé de procéder à des évolutions sur son document d'urbanisme afin d'améliorer son application et de prendre en compte de nouveaux projets.

Ces évolutions sont mineures et visent à adapter le document, c'est pourquoi une procédure de modification est menée. Elle est menée conjointement avec une procédure de modification simplifiée.

A titre d'information, il apparaît nécessaire de rappeler que Thonon Agglomération a, par délibération du 23 février 2021, prescrit l'élaboration d'un PLUi HD à l'échelle de ses 25 communes.

De ce fait, les réflexions plus approfondies seront menées dans ce cadre.

Les procédures d'évolution du PLUi Bas Chablais resteront mineures et visent essentiellement à améliorer son application et ne pas bloquer des projets sur le court terme, déjà prévus ou envisagés dans le PADD.

II. OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objets de la modification de droit commun n°1 ont été précisés par arrêté du 9 juillet et visent notamment à :

A Règlement écrit :

- Adaptation des règles écrites pour les zones de stecal, afin que les dispositions soient davantage cohérentes sur l'encadrement des possibilités de construction

B Règlement graphique :

- Correction erreurs matérielles

- Passage de zones 2AU en 1AU (avec OAP) (motivé dans la délibération du 20 juillet 2021) :

- Passage de la zone 2AU sur la commune de Douvaine en 1AU avec création d'une OAP relative au projet de piscine intercommunale et équipements associés
- Passage de la zone 2AU Chardoloz sur la commune de Lully en zone 1AU avec création d'une OAP

- Identification pour changement de destination

- Créations et modifications de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (stecal) : Création de stecals pour des équipements publics et sportifs

- Evolution de zonage

- Evolution de zonage entre zones constructibles
- Suppression des zones 1AU où ont été mises en œuvre des opérations
- Evolution de certaines zones 1AUD justifiée par la contiguïté de parcelles non bâties ou faiblement bâties
- Création de zones Ad (ISDI)
- Réinstauration d'une zone 1AU pour une opération non réalisée à ce jour et classée en zone U (Anthy-sur-Léman)

- Intégration d'une parcelle bâtie faisant partie d'un camping en zone Nc au lieu de N (Excenevex)
- Ajouter des protections patrimoniales (Veigy-Foncenex)
- Emplacements réservés (ER) et servitude de gel = L. 151-41
 - Création d'emplacements réservés pour des cheminements routiers et piétons, ainsi que d'autres installations d'intérêt collectif (ex : point d'apport volontaire)
 - Evolution d'emplacements réservés existants, pour des grandissements, élargissements, rétrécissements
 - Suppression d'emplacements réservés pour des projets réalisés ou annulés
 - Suppression de servitudes de gel

C Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles :

- Evolution des priorités des OAP
- Supprimer les OAP concernant des tènements ayant fait l'objet d'opérations mises en œuvre
- Ajustement des OAP dont les périmètres 1AU ont légèrement évolué
- Modification de certaines densités d'OAP dans le respect du maintien de l'économie générale du PLUi du Bas-Chablais approuvé le 25 février 2020, tenant compte aussi de la cohérence entre les dispositions du règlement écrit et les principes des OAP

III. PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Les évolutions souhaitées :

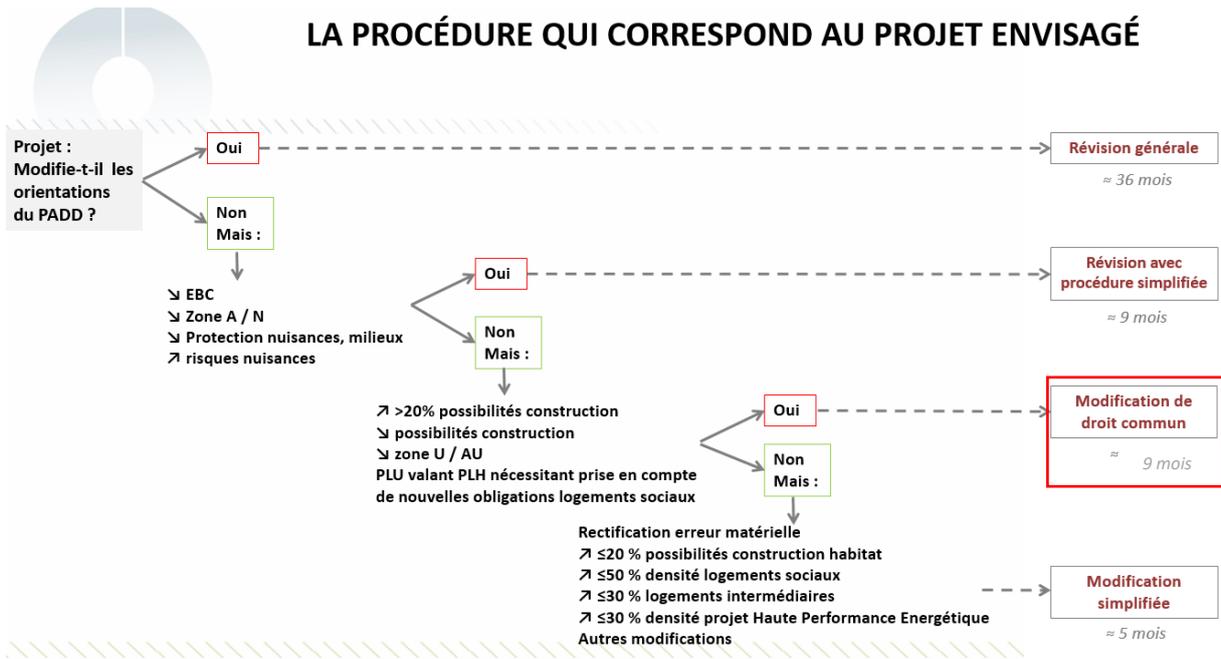
- Ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De ce fait, les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision.

C'est pourquoi, la procédure de modification est adaptée afin de faire évoluer le PLUi. En effet, le code de l'urbanisme indique que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » (article L153-36 du code de l'urbanisme).

C'est la procédure de modification de droit commun qui est menée, régie par les articles L153-41 à L153-44.

LA PROCÉDURE QUI CORRESPOND AU PROJET ENVISAGÉ



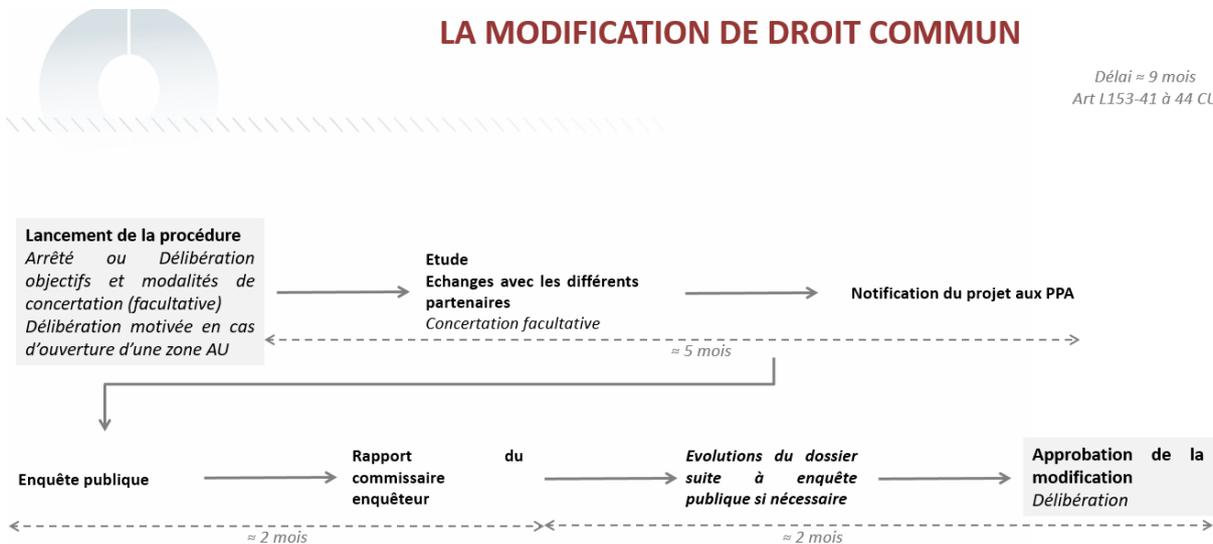
Graphique illustrant le raisonnement suivi pour sélectionner la procédure adéquate

Le dossier de modification a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique s'est déroulée du 13 juin au 11 août 2022.

LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Délai ≈ 9 mois
Art L153-41 à 44 CU



Graphique illustrant le dérouler de la procédure de modification de droit commun

IV. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE

Depuis la loi ASAP (accélération et de simplification de l'action publique) du 7 décembre 2020, toute procédure de plan local d'urbanisme fait désormais l'objet d'une évaluation environnementale (cf article L104-1 du code de l'urbanisme). Dans le cas des procédures d'évolution, l'article L104-3 du code de l'urbanisme indique : « *Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.* »

La procédure d'élaboration du PLUi ayant mené une démarche d'évaluation environnementale, la collectivité a souhaité conduire cette démarche de façon systématique dans le cadre de la modification de droit commun n°1, bien que les changements ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement. En effet, il a semblé cohérent de poursuivre cette démarche et d'apporter ainsi toutes les justifications pour démontrer l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

V. LA CONCERTATION

La collectivité ayant fait le choix de réaliser une évaluation environnementale, la procédure est soumise à la concertation (alors que ce n'est pas obligatoire dans le cadre d'une modification de droit commune sans évaluation environnementale).

Les modalités de la concertation ont été précisées par délibération du 20 juillet 2021 :

- que la présente délibération fera l'objet d'une parution dans 2 journaux diffusés sur le territoire de Thonon Agglomération,
- que le site internet de Thonon Agglomération, à la rubrique urbanisme, relaiera les informations relatives à la modification n°1 du PLUi du Bas-Chablais,
- que le public pourra formuler ses observations et propositions :

Par courrier à Monsieur le Président de Thonon Agglomération —

Antenne de Ballaison de Thonon Agglomération — Domaine de Thénières 74140 BALLAISON

Par courrier, à l'adresse urbanisme@thononagglo.fr.

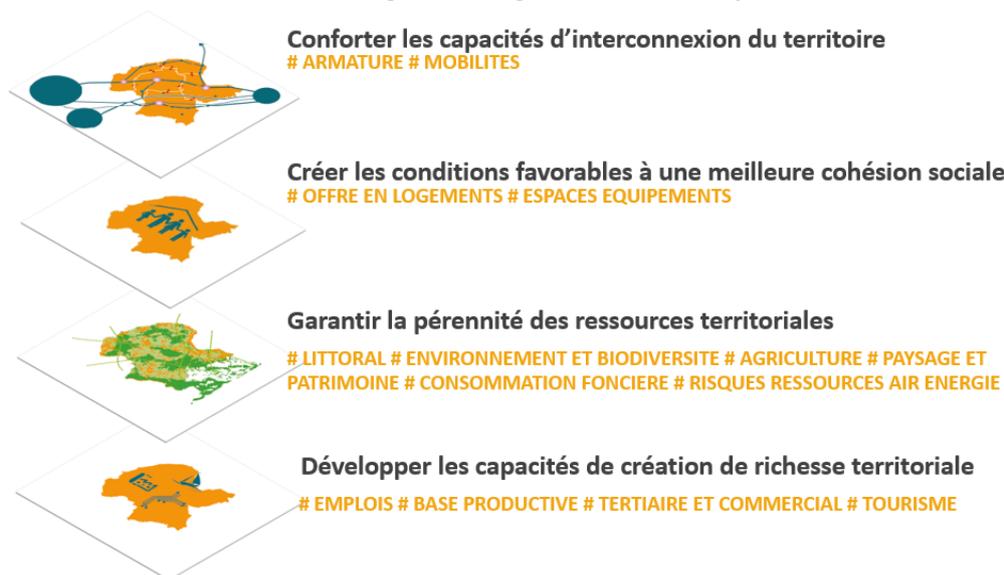
VI. RAPPEL DES AXES DU PADD

Le PADD intégré au PLUi approuvé le 25 février 2020, a été débattu et a évolué au fil de l'avancée des réflexions et des études d'élaboration du PLUi. Il a de ce fait été débattu lors de 3 conseils communautaires, en décembre 2016, juillet 2018 et avril 2019.

Ce document traduit la stratégie adoptée pour le territoire pour ces 12 prochaines années. Du PADD découlent ensuite les pièces règlementaires et les OAP traduisant les grands objectifs et qui seront opposables aux tiers.

Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification de droit commun n°1 ne devront pas porter atteinte au PADD (cf article L153-31 du code de l'urbanisme).

Dans sa version finale, le PADD s'organise en 4 grands axes et 34 objectifs



CONFORTER LES CAPACITES D'INTERCONNEXION DU TERRITOIRE

THEME ARMATURE TERRITORIALE

Objectif n°1 : Positionner le territoire en tant qu'espace multipolaire d'interface entre les aires de Thonon-les-Bains d'Annemasse et de Genève

Objectif n°2 : Donner les conditions favorables à un maintien de l'attractivité résidentielle, améliorer la traduction de cette croissance sur le territoire (répartition, formes urbaines)

Objectif n°3 : Conforter le développement urbain des quatre pôles structurants en interaction avec les cinq bassins de vie

Objectif n°4 : Articuler le développement urbain avec l'offre en transport existante et à venir

Objectif n°5 : S'appuyer sur l'armature urbaine interne pour localiser la croissance urbaine de façon cohérente à l'échelle du territoire

THEME MOBILITES

Objectif n°6 : Donner les conditions favorables à une meilleure accessibilité du bas chablais avec les espaces urbains limitrophes

Objectif n°7 : Organiser les conditions de rabattement vers les noeuds de mobilité et manager les co-mobilités. Anticiper l'impact « urbain » des futurs diffuseurs

Objectif n°8 : Conforter et anticiper le développement de liaisons lacustres performantes

Objectif n°9 : Coordonner la mise en place de cette nouvelle mobilité avec une pacification qualitative des villages en lien avec une densification/intensification du tissu urbain

Objectif n°10 : Développer un maillage en mode actifs efficace répondant aux différents types de besoins de déplacements, domicile- travail, touristiques, récréatifs

Objectif n°11 : Porter une véritable stratégie sur l'optimisation et la mutualisation de l'offre en stationnements

CREER LES CONDITIONS FAVORABLES A UNE MEILLEURE COHESION SOCIALE

THEME OFFRE DE LOGEMENTS

Objectif n°12 : Décliner les orientations du programme local de l'habitat afin de répondre efficacement au parcours résidentiel des ménages

Objectif n°13 : Développer l'urbanisation de façon cohérente et raisonnée

Objectif n°14 : Mettre en oeuvre des projets urbains favorisant le vivre ensemble et respectant le cadre de vie du territoire

THEME ESPACES, SERVICES, ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Objectif n°15 : Aménager des espaces publics qualitatifs et fédérateurs

Objectif n°16 : Anticiper la création des équipements structurants dans les pôles principaux

Objectif n°17 : Mettre en oeuvre une meilleure mise en réseau des équipements et des services afin de garantir une offre de qualité pour tous les habitants du territoire

GARANTIR LA PERENNITE DES RESSOURCES TERRITORIALES

THEME LITTORAL

Objectif n°18 : Préserver et envisager un développement durable des communes littorales

THEME ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITE

Objectif n°19 : Préserver et donner une meilleure appropriation à la trame verte, bleue, et jaune du territoire

Objectif n°20 : Garantir la pérennité des continuités écologiques structurantes

THEME AGRICULTURE

Objectif n°21 : Préserver et valoriser la production des espaces agricoles stratégiques

THEME PAYSAGE ET PATRIMOINE

Objectif n°22 : Garantir le maintien de l'identité paysagère bâtie et ouverte du territoire

THEME CONSOMMATION FONCIERE

Objectif n°23 : Maîtriser le développement urbain et modérer la consommation foncière

THEME RISQUES – RESSOURCES – AIR – ENERGIE

Objectif n°24 : Intégrer la problématique des risques et des nuisances dans les perspectives d'aménagement

Objectif n°25 : Garantir la préservation des ressources en eau

Objectif n°26 : Valoriser les énergies renouvelables (méthanisation, valorisation des déchets verts)

Objectif n°27 : Poursuivre la bonne gestion et valorisation des déchets

DEVELOPPER LES CAPACITES DE CREATION DE RICHESSE TERRITORIALE

THEME EMPLOIS

Objectif n°28 : Rééquilibrer la répartition emplois locaux/actifs résidents et valoriser les bases économiques territoriales

THEME BASE PRODUCTIVE

Objectif n°29 : Conforter et rénover les bases productives du territoire en encourageant l'accueil, la création, le développement d'activités à plus forte valeur ajoutée. Mettre en valeur les pôles de compétitivité

THEME TERTIAIRE ET COMMERCIALE

Objectif n°30 : Assurer la pérennité, l'équilibre et le développement de l'économie résidentielle en développant l'activité commerciale

Objectif n°31 : Donner les conditions nécessaires au développement du secteur tertiaire

THEME TOURISME

Objectif n°32 : Développer une véritable stratégie touristique valorisant de manière cohérente les rives du Léman et l'espace plaine et coteau du territoire

Objectif n°33 : Conforter et développer les équipements touristiques structurants

Objectif n°34 : Permettre aux habitants du territoire et plus largement du Grand Genève et du Chablais de se réapproprier leur territoire touristique et culturel

MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUI

I. OUVERTURE A L'URBANISATION DE ZONES 2AU

1. Ouverture de la zone 2AU à Douvaine, à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, classement en zone 1AUe « Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif » avec création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

1.1. Le projet de piscine

Le besoin de ce nouvel équipement se fait ressentir depuis plusieurs années sur le territoire intercommunal. En effet, l'évolution rapide de la population induit de nouveaux besoins en terme d'équipements publics, et notamment ceux à destination des scolaires.

Au cours de l'étude PLUi, le positionnement de ce nouvel équipement a été étudié. Plusieurs communes se sont portées candidates : Douvaine, Sciez, Perrignier, Massongy. Les sites proposés ont été analysés, notamment au regard de leur accessibilité, de leur desserte en transports collectifs, de la proximité avec un site d'équipements existant, de la propriété foncière et de la nature du foncier (dent creuse, extension, occupation actuelle etc ...).

Le site de Sciez n'a pas été retenu en raison de l'accessibilité qui a été jugée moins aisée que les autres sites. Le site de Massongy n'a pas été retenu du fait que le projet aurait représenté une importante extension au sein de l'espace agricole et que la commune ne constitue pas une polarité à l'échelle du PLUi.

C'est le site de Douvaine qui a été retenu, entériné lors du Conseil Communautaire du 17 décembre 2019. La commune de Douvaine représente une polarité à l'échelle du SCoT et du PLUi et propose déjà une structuration en terme d'équipements importante. Le site est intéressant d'un point de vue du foncier puisqu'il appartient à Thonon Agglomération, permettant ainsi une mise en œuvre rapide. Il se localise en continuité avec le pôle d'équipements communal et jouxte le site du collège du Bas Chablais et son gymnase. Il permet de combler un espace libre présent au sein de l'enveloppe urbaine, sans aller étendre le tissu bâti. Il faut ajouter à cela la présence d'un arrêt de bus sur l'avenue des Acacias. Le site projet proposera la piscine intercommunale composée d'un bassin couvert de 25 mètres, principalement à destination des scolaires. L'équipement sera également ouvert au public et aux familles avec la réalisation d'un bassin complémentaire à destination des jeunes enfants.

Le site étant attenant au collège et son gymnase, une réflexion est également engagée sur la mise en relation de ces équipements et la refonte du gymnase qui a plus de 40 ans. Le projet envisage la création d'un nouveau gymnase, en sus de l'existant.

Le lancement de la maîtrise d'œuvre se fera courant de l'année 2022, avec une mise en service programmée pour 2024.

1.2. L'inscription dans le PLUi

Une réflexion quant à la nécessité de compléter l'offre en équipements du territoire intercommunal s'est engagée dès le début des études et a été entérinée dans le PADD.

Cela a été inscrit à l'axe 2 « Créer les conditions favorables à une meilleure cohésion sociale », Thème « **espaces, services, et équipements publics** », **Objectif n°16 : Anticiper la création des équipements structurants dans les pôles principaux.**

Lors de la construction du PADD, débattu lors d'une première séance en décembre 2016, ce sont des grands principes qui ont été inscrits. Puis, les éléments ont été approfondis et précisés, suite à l'avancée des réflexions communales et intercommunales. Le projet de piscine a ainsi été inscrit au nouveau débat du PADD qui a eu lieu en juillet 2018 puis acté lors du dernier débat d'avril 2019.

Extrait du PADD du PLUi approuvé :

« ▪ Engager une réflexion sur une répartition pertinente sur le territoire des équipements en lien avec les besoins actuels et futurs qui doit être cohérente avec le lieu de provenance des futurs utilisateurs (bassin de chalandise) afin d'optimiser les déplacements.

▪ Mutualiser cette réflexion avec les territoires voisins, y-compris transfrontaliers, en lien avec les capacités de déplacements et pour une bonne gestion des deniers publics.

▪ Permettre l'implantation d'équipements publics structurants notamment scolaires et de loisirs. Les équipements structurants en projet sont : un nouveau Lycée à Bons-en-Chablais, **une piscine** dont le lieu exact reste à définir, la restructuration du port d'Excenevex. »

Lors de la phase de traduction règlementaire, le site exact de la piscine n'avait pas encore été choisi. C'est notamment pour cette raison que plusieurs zones 2AU avait été présentées sur Douvaine lors de l'arrêt du PLUi. Plusieurs zones avaient été inscrites en extension, en entrées est et ouest de Douvaine, et avait été déclassées notamment du fait de leur caractère en extension et consommatrices d'espaces.

La zone choisie avait été classée en zone 2AU, notamment du fait des besoins d'approfondir la vocation, la destination et les accès au site.

Le rapport de présentation justifiant les choix adoptés dans le PLUi, indique en PARTIE 5. Justification du règlement graphique et écrit, p.254 : « pour 1 zone il s'agit d'un secteur pressenti pour une vocation d'équipements sur Douvaine et concerne une zone d'équipements en lien avec les besoins de l'agglomération (propriété communautaire, au sud de la commune) ».

1.3. Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées du PLUi :

Comme développé précédemment, plusieurs sites ont été étudiés quant à la localisation de ce projet d'équipements. Douvaine, en tant que commune pôle dispose d'atouts pour l'accueil d'un tel projet. De plus, un site tout à fait opportun est disponible, et de propriété intercommunale.

A l'échelle du territoire communal et même intercommunal, c'est le seul site présent au sein de l'enveloppe urbaine, dimensionné pour accueillir un tel projet. Les autres sites étudiés se situaient davantage en extension dans l'espace agricole.

1.4. La faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone à urbaniser 2AU de Douvaine « Les Félies » :

L'équipement a été budgétisé, qu'il s'agisse des études et de la mise en œuvre, avec un programme prévu sur 2021-2024. Les études de maîtrise d'œuvre ont déjà été engagées.

Le foncier étant de maîtrise intercommunale a permis de faciliter le développement d'un tel projet.

Il est important de compléter sur le fait que cette zone accueillera probablement d'autres équipements sportifs tel qu'un gymnase, en lien avec l'accueil projeté du Lycée intercommunale sur la commune.

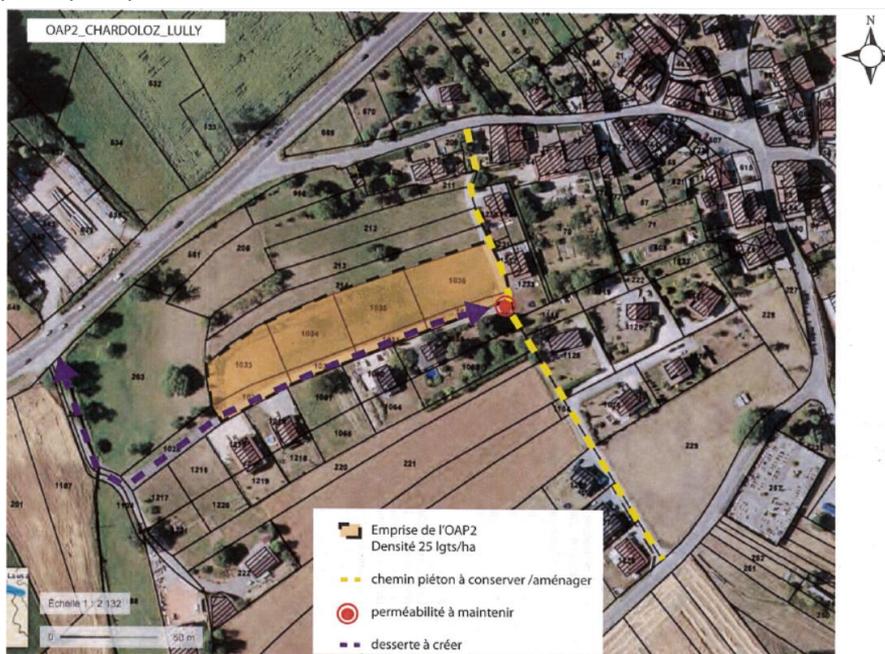
2. Ouverture de la zone 2AU à Lully, à vocation résidentielle, classement en zone 1AUc « Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme, dominante habitat - dans l'espace de développement des communes périurbaines et des villages, et des pôles » avec création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1. Historique de la justification du classement de cette zone dans le PLUi Bas Chablais :

Pour mémoire sur l'historique de cette zone, il convient de rappeler qu'elle avait d'ores et déjà été inscrite en zone à urbaniser « opérationnelle » (1AU) dans le PLU communal approuvé en 2017. Le document d'urbanisme communal avait fait l'objet d'une modification en 2018, portant notamment sur cette zone, afin de la rendre plus vertueuse d'un point de vue environnemental : « revoir le CES à la baisse dans l'objectif de réduire l'emprise des constructions, des accès et du stationnement au profit des jardins et plus précisément des espaces verts en pleine terre ; des espaces verts c'est à dire constituer d'un terrain perméable à l'eau (qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol) et abritant une biodiversité faunistique et floristique ».

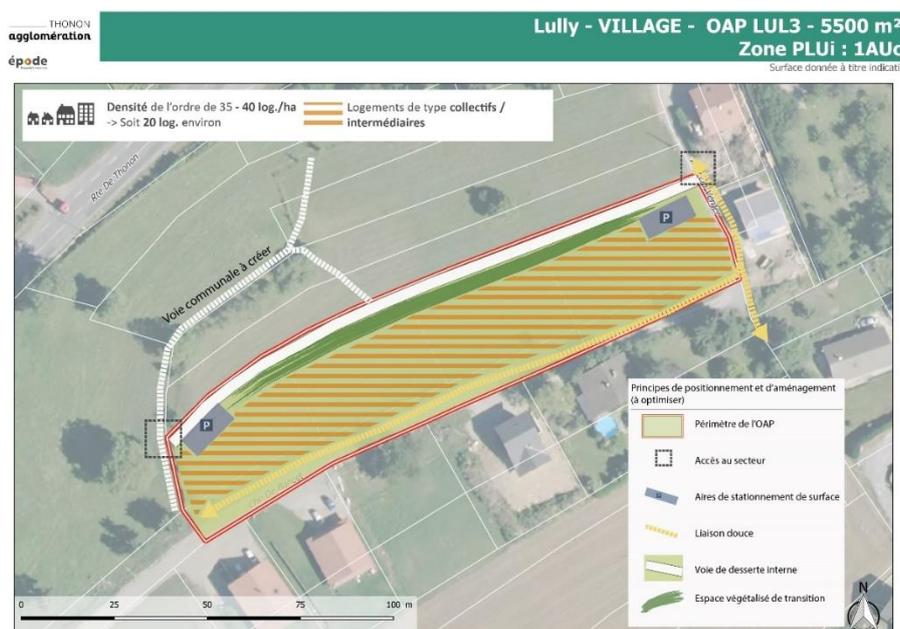
Cette zone à urbaniser a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire en 2018, projet qui n'a pas pu aboutir pour défaut d'accès suffisant et sécurisé.

En effet, tel que l'imposait déjà l'OAP initiale du PLU, la desserte de cette zone devait se faire par l'aménagement d'une nouvelle voie, en provenance de la RD903. Cette nouvelle voie est un projet de voirie conséquent puisqu'il vise à créer un nouvel accès sur la RD903.



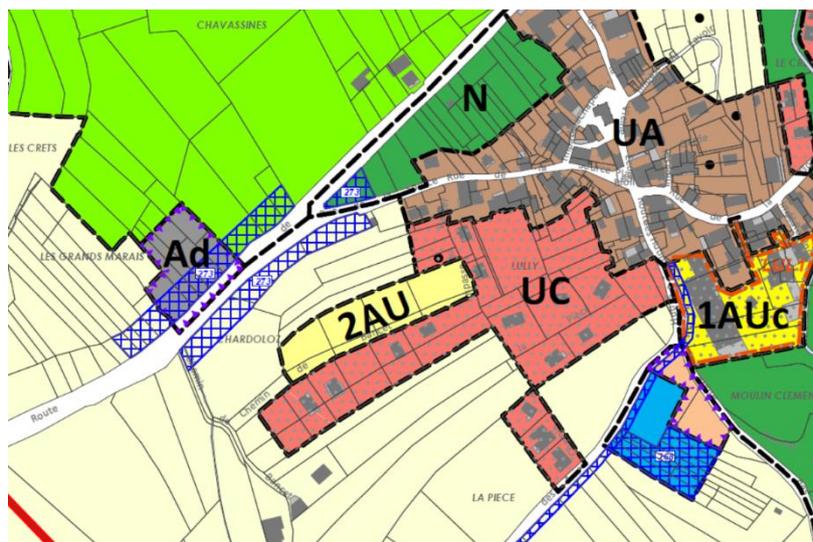
Extrait des OAP du PLU communal modifié en 2018 – abrogé depuis l'approbation du PLUi en 2020

Dans la version du PLUi du Bas Chablais, arrêté en juillet 2019, l'OAP reprenait cette nécessité de disposer de ce projet de voirie et d'accès pour desservir la zone. Cet accès était d'ailleurs inscrit comme l'une des conditions permettant d'ouvrir la zone : « en fonction de la création du giratoire et de la nouvelle voie depuis la RD903 (cf emplacement réservé) ». De fait, la zone ne pouvait s'ouvrir qu'à condition que les travaux de voirie aient été réalisés et les conditions d'un accès sécurisé réunis. L'orientation sur les déplacements précisait « Desserte de la zone : l'accès à la zone se fera obligatoirement par la nouvelle voie qui sera créée depuis un aménagement de giratoire sur la RD903, plusieurs accès aux constructions pourront être aménagés directement depuis cette voie ; La voie de desserte sera raccordée à l'impasse du Verger, soit par le sud, soit par le nord, avec une servitude de passage de 5,50m au profit de la commune ; Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un accès aisé aux voies et chemins limitrophes à l'opération».



Extrait des OAP du dossier de PLUi arrêté – supprimées dans le dossier de PLUi approuvé

En plus, un emplacement réservé est inscrit au PLUi, ER n°273 pour réaménager le carrefour sur la RD903. En effet, au-delà de permettre la desserte de la future zone d'habitation Chardoloz, l'aménagement de ce carrefour relève de l'intérêt général. La RD903 est l'une des voies les plus circulées du territoire du PLUi, voie sur laquelle se réalise l'accès au centre-bourg de Lully par un carrefour en « patte d'oie » jugé dangereux. Les aménagements prévus par l'ER n°273 visent donc à améliorer la sécurité sur ce secteur.



Extrait du zonage PLUi Bas Chablais approuvé

Suite à l'avis rendu par les Personnes Publiques Associées lors de la phase de consultation suite à l'arrêt du PLUi, la zone à urbaniser est reclassée en zone « 2AU : Zone à urbaniser stricte, à long terme (évolution du PLUi nécessaire) - Les zones à urbaniser dites « gelées » représentent des zones de développement à plus long terme du fait qu'elles sont actuellement contraintes soit en terme d'accès ou de réseaux. »

C'est l'article R151-20 du code de l'urbanisme qui définit les zones à urbaniser :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Pour une plus grande cohérence avec la définition des différents types de zones à urbaniser, c'est donc le classement « strict » qui a été retenu pour l'approbation du PLUi. En effet, l'accès à la zone n'était, à ce moment-là, pas en capacité suffisante puisqu'un nouvel accès devait être créé depuis l'aménagement d'un giratoire sur la route départementale 903. Le seul conditionnement inscrit dans les OAP n'a pas été suffisant.

Le rapport de présentation du PLUi approuvé en février 2020, qui s'applique à ce jour, rappelle ainsi dans la justification des zones 2AU (PARTIE 5. Justification du règlement graphique et écrit, p.254), qu'une zone 2AU a été défini sur Lully « en raison d'une réflexion à apporter en termes d'accès ».

2.2. Les évolutions depuis l'approbation du PLUi :

L'emplacement réservé n°273 visant à réaménager la RD903 par la création d'un giratoire est en cours de mise en œuvre. En effet, les travaux ont débuté à la fin d'année 2020.

Cet aménagement permettra non-seulement la sécurisation de l'entrée au centre-bourg de Lully mais aussi celle des accès à la zone économique et à la future zone AU, représentant l'un des objets de la modification du PLUi Bas Chablais.



Extrait de l'étude de création du giratoire et réaménagement de la RD903 – décembre 2018

2.3. Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées du PLUi :

Dans l'armature territoriale définie par le PLUi Bas Chablais, et en cohérence avec le SCoT du Chablais, la commune de Lully se situe dans le bassin de Bons-en-Chablais au côté de Ballaison, Brenthonne et Fessy. Bons-en-Chablais représentant la polarité principale et Lully représentant l'un des villages de ce bassin. Dans la stratégie de développement inscrite dans le PLUi, la croissance projetée pour le territoire a ensuite été répartie et modulée par commune en fonction de son positionnement au sein de l'armature territoriale. Ainsi, Lully est concernée par un taux de croissance annuel moyen projeté pour 2019-2031 de 1,35%. Afin d'être en cohérence avec cet objectif de croissance, un besoin en logements est défini, tenant aussi compte du desserrement des ménages, de la vacance, des résidences secondaires, du renouvellement urbain. Le besoin en logements est estimé à 65 pour la commune de Lully. Afin de définir le foncier nécessaire, une densité moyenne est fixée à l'échelle du PLUi, et en cohérence avec le SCoT, à 27 logements par hectare avec une modulation par commune allant de 12 à 40 logements à l'hectare en fonction de l'armature urbaine définie par le PLUi. La commune de Lully est donc concernée par un objectif de densité moyenne de l'ordre de 12 logements à l'hectare sur l'ensemble des nouvelles opérations prévues dans le cadre du PLUi. Ce besoin en foncier a ensuite été légèrement augmenté pour tenir compte de la rétention foncière, et représente in fine environ 6 ha.

Les gisements identifiés dans le zonage défini sur la commune de Lully entrent pleinement dans les objectifs de croissance fixés. En effet, les gisements retenus représentent un peu plus de 4 ha, et tiennent compte : des dents creuses immédiatement constructibles présentes dans les zones U (environ 2 ha), une zone 1AUd sur le site de « Chez Fantin » au nord de la RD903 (environ 0,75 ha), une zone 1AUc en centre-bourg, zone de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne scierie et de bâtis anciens de centre-bourg (environ 0,83 ha), et la zone 2AU de Chardoloz (environ 0,55 ha).

Afin de permettre le développement de la commune, de façon encadrée et en cohérence avec les objectifs fixés de densité et de production globale de logements, des zones AU ont ainsi été créées sur les tènements libres de plus de 2500 m², et au-delà des tènements libres sur la commune de Lully en s'attachant à prévoir le renouvellement urbain du site de l'ancienne scierie. Ces sites représentent le réel potentiel en terme de projets urbains, pour lesquels une réflexion d'ensemble est engagée.

Le bilan de situation des zones 1AU actuellement inscrites au PLUi montrent que :

- La zone 1AUd « LUL2 – La Gravelière » : elle est située en partie nord de la commune et a été définie en priorité communale 2 et peut donc s'urbaniser dès 2024. Elle n'est donc pas définie pour être urbanisable à court terme. Elle rassemble plusieurs propriétés foncières (3 propriétaires distincts), et représente pour partie le terrain d'agrément de constructions situées en zone UD limitrophe. En effet, seule la parcelle la plus à l'est n'a aujourd'hui pas d'usage résidentiel. Pour ces différentes raisons, ce site n'a pas encore fait l'objet de projet, et ne participe donc pas, pour le moment, à l'objectif de développement de la commune.
- La zone 1AUc « LUL1 – Moulin Clément » : ce site est localisé dans le centre-bourg, et est aujourd'hui occupé. En effet, il s'agit d'une zone de renouvellement urbain comprenant le site de l'ancienne scierie sinistrée suite à un incendie, et du bâti ancien. Ce site a été programmé en priorité communale n°3, soit une urbanisation possible à partir de 2028. Ce phasage est en cohérence avec les nécessaires études et actions pour le renouvellement de ce site, et notamment sa dépollution. Aujourd'hui, les réflexions n'ont pas évolué sur ce site, qu'il s'agisse des études techniques ou foncières (actuellement plusieurs propriétés foncières composent le site).

Pour ces différentes raisons, ce site n'a pas encore fait l'objet de projet, et ne participe donc pas, pour le moment, à l'objectif de développement de la commune.

Pour rappel, la zone de Chardoloz, avait été classée en zone 1AU en priorité n°1 dans le cadre du PLUi arrêté en juillet 2019. Elle représentait donc le projet de développement privilégié de la commune, dans l'attente de la réalisation des travaux d'accès via le giratoire et la nouvelle voie depuis la RD903. Les conditions d'accès insuffisantes au moment de l'approbation du PLUi ont eu pour résultat son reclassement en zone 2AU. Toutefois, cela ne remettait pas en question la nécessité de cette zone au regard du projet de développement fixé pour la commune. En effet, le calibrage des zones U/1AU/2AU est en cohérence avec le besoin fixé. La zone 2AU n'a pas été classée dans un objectif de « réserve foncière », mais bien dans l'esprit d'être urbanisée à court terme dès lors que les conditions d'accès seraient jugées suffisantes.

Le bilan des permis de construire autorisés depuis l'approbation du PLUi au sein des zones U montre qu'environ 9 permis de construire ont été accordés pour du logement individuel depuis l'approbation du PLUi, soit une moyenne de 7 logements individuels par an. Cette moyenne est légèrement au-

dessus de l'objectif de logements de la commune fixé à 65 pour la durée du PLUi (soit 5,5/an). Si ces autorisations participent à l'objectif de production de logements, ce type de projets, au coup par coup, essentiellement en zone UD pavillonnaire ne permet pas une diversification de l'habitat. De plus, si le rythme est important pour ces premiers mois d'application du PLUi, il s'essouffera mécaniquement puisque les dents creuses se sont déjà comblées pour près de la moitié.

C'est pourquoi le développement de la zone de Chardoloz apparaît cohérente pour la commune, en offrant une diversification de l'habitat (intermédiaire/collectif), dans une logique de modération de la consommation foncière. En effet, les densités prévues se situeront autour de 260 m²/logement soit environ 38 logements / ha contre en moyenne 10-12 logements / ha dans le diffus.

2.4. La faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone à urbaniser des Chardoloz :

La zone 2AU est la seule zone de développement du PLUi à avoir fait l'objet d'étude et même d'un dépôt de permis de construire. En effet, un permis de construire avait été déposé en 2018, et convenait à la commune puisqu'il permettait de participer à son objectif de croissance et de diversification de l'habitat, il proposait 21 logements.



Extrait du permis de construire – décembre 2018

Les principes avaient été retravaillés et repris dans le cadre du dossier d'arrêt du PLUi, qui demandait une densité de l'ordre de 35-40 logements / ha, soit environ 20 logements. Seul le défaut de sécurisation de l'accès proposé avait motivé le refus du développement de la zone.

Aujourd'hui, les projets de sécurisation de la RD903 étant engagés, le reclassement en zone 1AU se justifie. Les réflexions sur la zone étaient déjà engagées et retraduites dans le cadre de l'OAP inscrite dans le dossier d'arrêt du PLUi en juillet 2019.

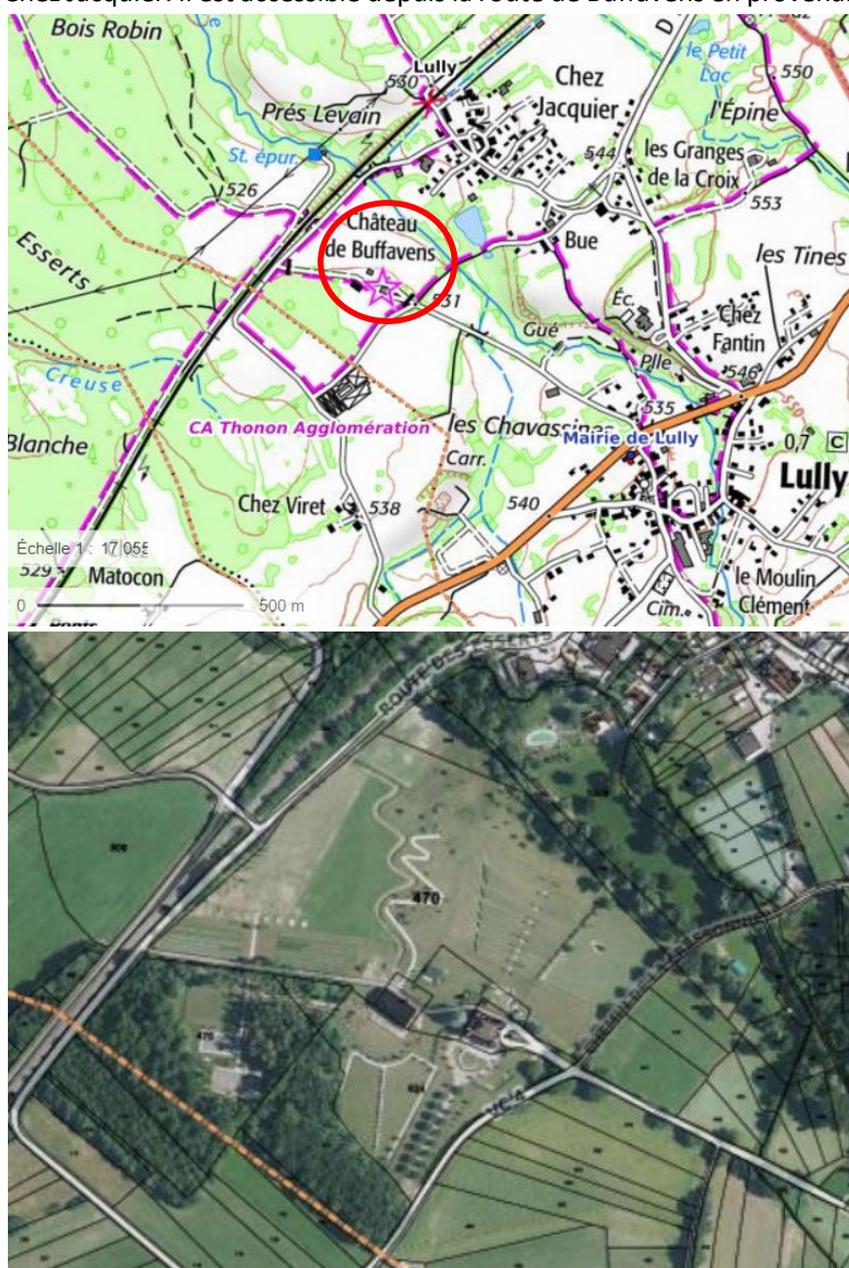
Pour les différentes justifications développées ci-avant, il est donc proposé de reclasser la zone 2AU de Chardoloz située sur la commune de Lully en zone 1AUc avec création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

II. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES : MODIFICATIONS / CREATIONS

1. Création d'un STECAL Aht « hôtellerie et tourisme » - Château de Buffavens à Lully

1.1. Contexte et justifications

Le Château de Buffavens se situe sur la commune de Lully, au nord-ouest du centre-bourg, à l'ouest du hameau de Chez Jacquier. Il est accessible depuis la route de Buffavens en provenance de la RD903.



C'est un domaine privé dont l'origine daterait du 13^e siècle et dont les principales parties ont été construites au cours du 15^e siècle. Il est inscrit comme Monument Historique par arrêté du 24/01/1944.

« Il présente les caractéristiques d'une maison forte, bien que les rares pièces d'archives conservées ne la mentionnent pas en tant que telle. Avec le dernier grand chantier de construction qui intervient à l'extrême fin du Moyen Âge, il présente un caractère défensif très développé et effectif associé à des aménagements dédiés au confort. Le plan symétrique du château et l'ajout de tours circulaires dans les angles trouvent des correspondances avec des sites locaux. Peu étudiés, tous témoignent pourtant d'une nouvelle phase de fortification de ces maisons fortes, associée à l'emploi nouveau des armes à feu. Le château de Buffavent est l'un des exemples les mieux conservés de cette nouvelle phase de fortification qui reste encore peu étudiée aux plans régional et national. » Marie Caillet, « Lully – Château de Buffavent » [notice archéologique], *ADLFI. Archéologie de la France - Informations* [En ligne], Auvergne-Rhône-Alpes, mis en ligne le 28 mai 2015



Le Chablais est une destination touristique prisée, territoire situé entre Lac et Montagne, offrant un cadre de vie remarquable. Le littoral propose de nombreuses bases nautiques et spots de pratiques sportives (dont Thonon, labellisée France Station Nautique), 20 sites de baignade (dont la plage naturelle de sable d'Excenevex), et 12 ports (4 000 anneaux). On note que la thématique « bien-être lié à l'eau » est un particularisme de l'activité en littoral -ex : Thermes (Thonon et Evian), City-Green (Veigy), Cité de l'Eau (Publier). Enfin des sites d'exception, patrimoniaux sont présents : deux sites sont ainsi des destinations renommées à l'échelle nationale : le village médiéval d'Yvoire, classé parmi les plus beaux villages de France et la ville d'Evian et ses hôtels de luxe, son Casino, son Golf et ses thermes. L'offre d'hébergement est diverse avec quelques hôtels, des campings, des hébergements en résidences, etc ...

Le Château de Buffavens constitue aujourd'hui une habitation. Les propriétaires actuels souhaiteraient développer un projet de valorisation de ce site historique en l'ouvrant au public. Le projet consiste donc à développer de l'hébergement touristique et une découverte du site associée. Ce projet entre dans la dynamique du secteur et des besoins d'hébergements.

Le site est classé en zone Agricole Protégée dans le PLUi en vigueur. En effet, ce classement était approprié lors des études du PLUi puisqu'il permettait de tenir compte de ce site à vocation d'habitat et lui permettait d'évoluer.

Aujourd'hui, il existe un projet de diversification de ce site, avec un besoin de changement de destination et la réalisation d'annexes pour la valorisation touristique.

La création d'un STECAL s'avère donc appropriée afin de permettre un projet d'hébergement hôtelier et de valorisation touristique, en permettant le changement de destination.

Le projet consiste en l'aménagement des bâtis, pour l'hébergement touristiques et les loisirs associés (spa, détente, bien-être), la démolition de deux piscines et la reconstruction d'une piscine de 200 m² environ. La Piscine à créer, située à proximité du bâtiment Annexe, est à une certaine distance et hors de vue du Château pour éviter son impact visuel sur ce dernier.



VUE 1 : La Piscine, le Bâtiment Annexe, et le Château,



Piscines à démolir



Piscines à démolir

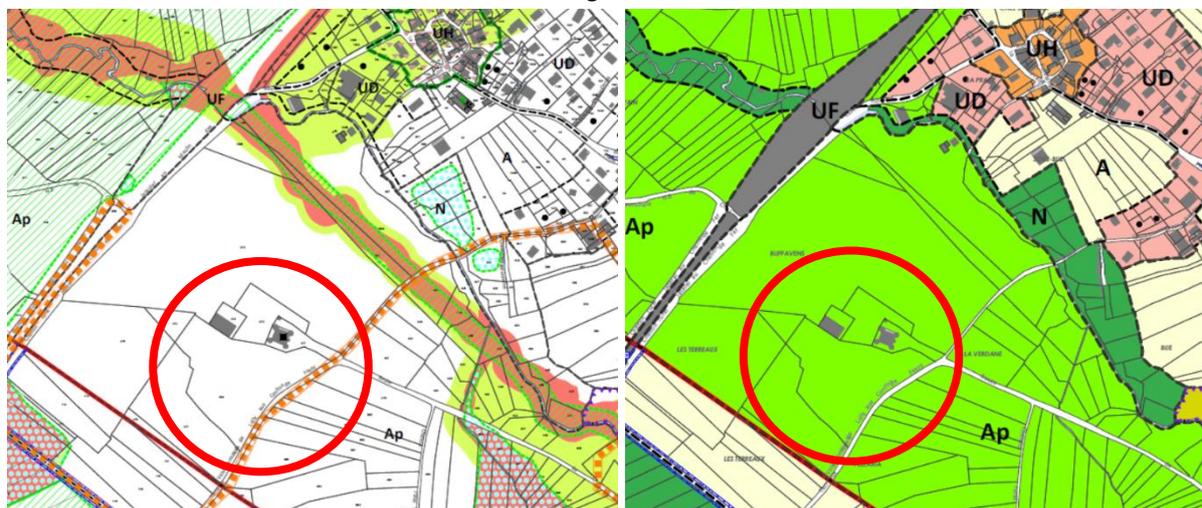


L'évolution du plan de zonage

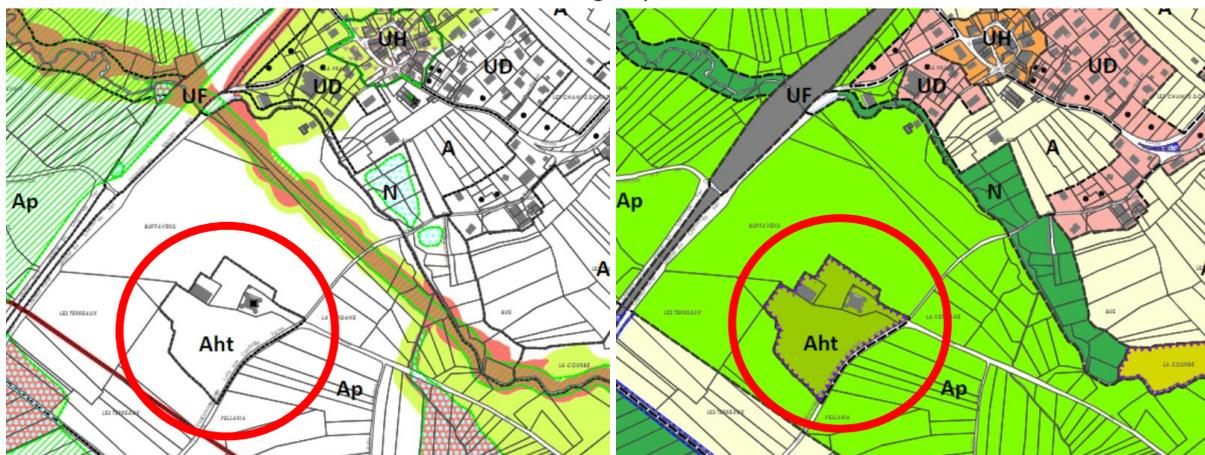
L'évolution du plan de zonage consiste en la création d'un STECAL, Aht « hôtellerie et tourisme » en lieu et place d'une partie de la zone Ap, autour des parcelles bâties du Château de Buffavent. En effet, il s'agit de rester dans l'esprit STECAL, en restant au plus proche du bâti et dans un périmètre limité.



Zonage avant



Zonage après



L'évolution du règlement écrit

S'agissant d'une zone créée spécifiquement pour ce projet, dans le cadre de la modification, un titre spécifique est créé « Aht : Zone agricole dédiée à une vocation d'hébergement touristique – évolution de sites existants ».

La destination de la zone

Le règlement vise à :

- Permettre l'évolution du bâti existant en autorisant et le changement de destination
- Permettre la réalisation de : piscine, aire de jeux, terrains sportifs, etc

Les volumes et aspects extérieurs

Le règlement encadre l'évolution du bâti existant afin de préserver ses caractéristiques principales, notamment en terme de couleurs, d'ouvertures en façade ou en toiture, de valorisation des décors existants ...

Les espaces libres

Il s'agit de poursuivre la préservation et la valorisation du parc existant.

Le stationnement

Le stationnement devra être organisé de telle sorte qu'il corresponde aux futurs besoins générés par l'activité de tourisme. La taille confortable du site permet d'avoir la surface nécessaire sans imposer via le PLUi un nombre de place à créer.

Il est précisé que le stationnement doit être réalisé avec des matériaux perméables.

Les autres thématiques règlementées reprennent des éléments génériques et communs à différentes zones du PLUi : réseaux, accès/voirie, performances énergétiques, etc ...

TITRE 28 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE Aht

Cette zone est un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

Aht.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

Aht.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Seule l'évolution de l'existant est autorisée.

Aht.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

Les constructions existantes situées dans la présente zone du PLUi pourront bénéficier :

- de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
- de la réalisation de piscines,
- des aires de jeux, de loisirs et de sports,
- des aires de stationnement à condition d'être réalisées en matériaux perméables.

Le changement de destination est autorisé au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Aht.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	Aht
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	✗
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	✗
Les ICPE soumise à autorisation	✗

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aht.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

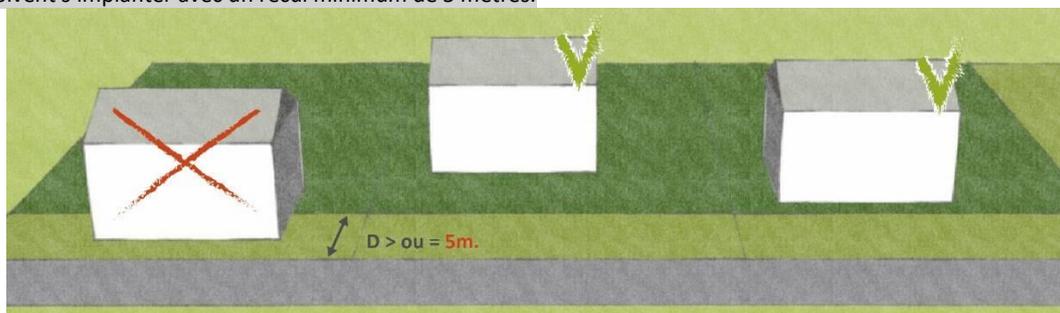
Aht.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les nouvelles constructions, les extensions et les annexes doivent être positionnés de préférence de façon opposée à l'axe de visibilité le plus important (voie, domaine public, ...).

Les nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.



Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Aht.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non concernée

Aht.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

Aht.II.2.Volumétrie

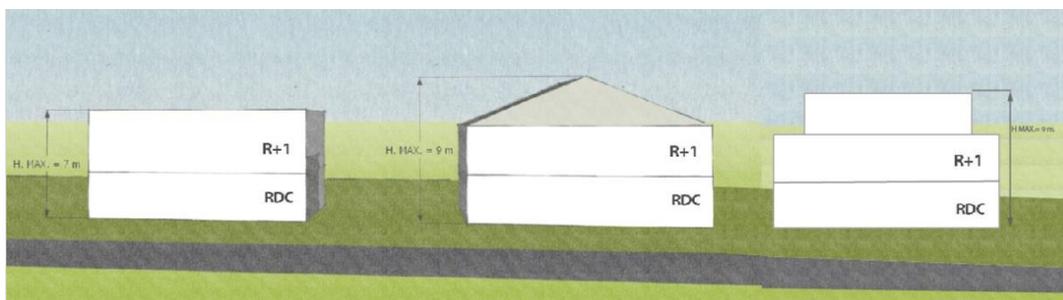
Aht.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

Aht.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 9 mètres et R+1+combles/attiques ou 7 mètres et R+1 en cas de toiture-terrasse.



Aht.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Non réglementé

Aht.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture existante sur le site, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Les extensions par surélévation sont interdites.

Aht.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

En cas de réfection, réhabilitation ou aménagement, il est nécessaire de respecter et valoriser les caractéristiques originelles : couleurs, aspects des matériaux, décors, ...

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

Aht.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

Aht.II.3.b. Aspect des toitures

Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.

Les types de toiture autorisés sont à deux ou quatre pans.

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Concernant les ouvertures en toiture sur les constructions existantes :

- Si des ouvertures existent traditionnellement en saillie sur la construction, elles peuvent être renouvelées dans les mêmes formes et proportions.
- Si des ouvertures n'existent traditionnellement pas en saillie sur la construction, les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées si elles respectent la pente de toiture existante et qu'elles ne sont pas réalisées en saillie.

Aht.II.3.c. Aspect des façades

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.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter à la teinte originelle.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

Tout décor de façade existant doit être préservé et valorisé (élément mouluré, fresque, pierres d'angles, ...).

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Concernant les ouvertures en façade sur les constructions existantes :

- Les nouvelles ouvertures doivent respecter la disposition selon les axes verticaux et horizontaux de celles existantes le cas échéant.
- Les nouvelles ouvertures doivent se présenter sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et présenter une unité en terme d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).
- Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.
- L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.

Aht.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Aht.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

Aht.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtiés et abords des constructions

Aht.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Non concernée

Aht.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Le parc doit être préservé et valorisé, et il est nécessaire de maintenir et/ou planter des arbres d'essences locales et variées et/ou remarquables (Cèdre, Séquoia,...).

Pour des raisons sanitaires ou en cas de chute accidentelle (tempête) les arbres supprimés doivent être replantés en même nombre et essence.

Aht.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture.

Aht.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

Des essences dites remarquables pourront être utilisées (Cèdre, Sequoia).

Aht.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les espaces de stationnement doivent être réalisés en matériaux perméables.

En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Aht.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	Aht
Commerce et activités de service	Restauration	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Hébergement hôtelier et touristique	
Autres activités des secteurs secondaires	Bureau	

Aht.II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aht.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Aht.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).
La mutualisation des accès doit être privilégiée.

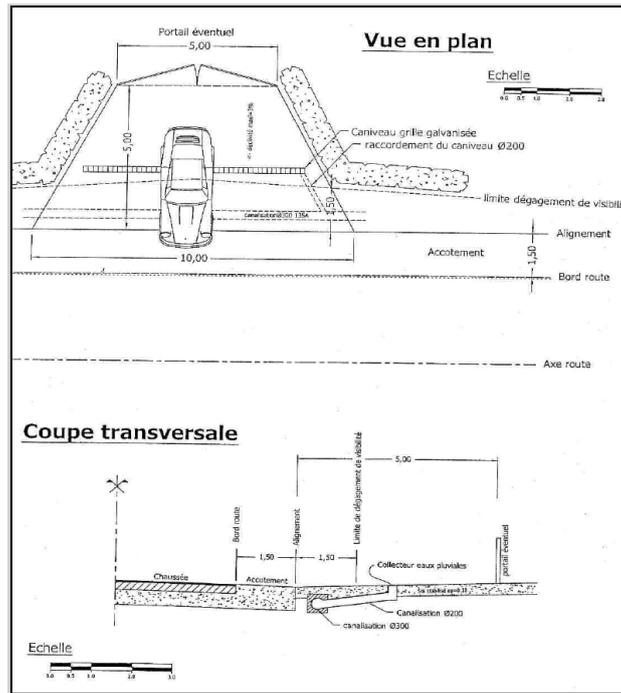
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Schéma type d'accès à une voirie publique :



Aht.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

Aht.III.1.c. Chemins et sentiers

Non concernée

Aht.III.2. Réseaux

Aht.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Aht.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Aht.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

Aht.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

Aht.III.2.e. Déchets

En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

2. Création d'un STECAL Ne « installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif » - Stationnement à Tougues à Chens-sur-Léman

2.1. Contexte et justifications

Le territoire du Bas Chablais bénéficie d'une affluente touristique principalement en lien avec la présence du Lac Léman et de ses espaces naturels et touristiques associés : plages, parcs, restaurants, loisirs nautiques, etc ... Cela induit pour certaines parties des bords du lac une fréquentation, d'autant plus en période estivale, qu'il est nécessaire d'organiser en terme de circulation et de stationnement.



Le site de Tougues est l'un des lieux de loisirs privilégiés des bords du Léman. Le site accueille le port classé aux monuments historiques, la plage et le parc boisé, ainsi que des restaurants.

Sa fréquentation en période estivale entraîne un besoin en matière de stationnement automobile. Un parking existe en amont du site, juste après le carrefour de la rue du Port et la route du Lac. Néanmoins, cet aménagement s'avère insuffisant (une vingtaine de places proposées) et engendre des stationnements sauvages sur la voie publique voire même les espaces naturels/agricoles, ce qui génère des problématiques en terme de sécurité, de confort de circulation pour les modes doux, de conflits d'usage et d'impacts paysagers.

Afin de répondre à ces problématiques, il est ainsi envisagé de poursuivre l'aménagement de stationnements complémentaires, en continuité du parking existant, pour un total d'environ 50 places. S'agissant d'un espace naturel, l'espace de stationnement devra prévoir des aménagements qualitatifs et en matériaux perméables.



Le projet avait déjà été étudié dans le cadre du PLUi, en témoigne la présence des pointillés correspondant à l'identification des STECAL au plan de zonage approuvé. Toutefois, la zone Ne n'avait pas été mise en œuvre.

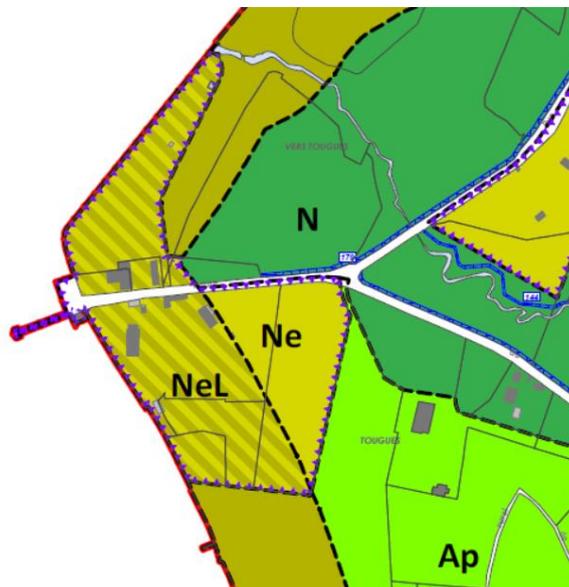
Il s'agit d'une part d'acter la présence du parking existant par un zonage adapté et de prévoir une réglementation qui permettra le complément de places de stationnement.

C'est donc l'un des objets de cette présente modification.

Zonage avant modification



Zonage après modification



3. Création d'un STECAL Ne « installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif » - et modification d'un STECAL Ne existant

Stationnements à Séchex à Margencel

3.1. Contexte et justifications

Le territoire du Bas Chablais bénéficie d'une affluence touristique principalement en lien avec la présence du Lac Léman et de ses espaces naturels et touristiques associés : plages, parcs, restaurants, loisirs nautiques, etc ... Cela induit pour certaines parties des bords du lac une fréquentation, d'autant plus en période estivale, qu'il est nécessaire d'organiser en terme de circulation et de stationnement.

Le site de Séchex fait partie des lieux d'attractivité des bords du lac, avec la présence du port, de plusieurs plages, de restaurants et de diverses activités nautiques.



Du fait de cette fréquentation, les besoins en matière de stationnement se font ressentir, en complément des aménagements existants. Des parkings existent, principalement en bord de voies, mais reste insuffisant ce qui peut induire du stationnement sauvage en période touristique.

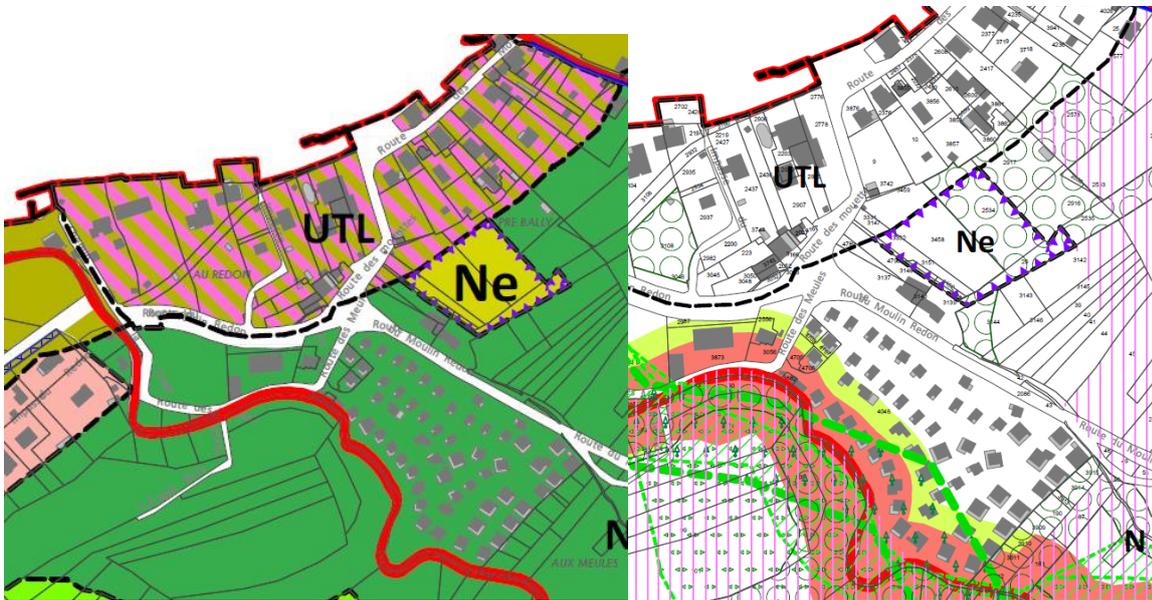
Il est ainsi envisagé de créer de nouveaux espaces de stationnement, à proximité des restaurants et de la plage du Redon. Tout comme sur le site de Tougues, s'agissant d'un espace naturel et dont des sensibilités environnementales existent à proximité, il s'agira de prévoir un stationnement aux aménagements qualitatifs et en matériaux perméables.

Un STECAL existait déjà, il s'agira de l'étendre.

Zonage avant



Zonage après



4. Création d'un STECAL Ne « installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif » - Espace de loisirs à Douvaine – Bachelard

4.1. Contexte et justifications

La commune de Douvaine est l'une des polarités du territoire du Bas Chablais, c'est l'une des communes la plus peuplée aux côtés de Sciez, avec 6152 habitants recensés en 2018. La configuration urbaine de Douvaine se compose d'un centre-bourg historique implanté de part et d'autre de la RD1005, une urbanisation moderne qui s'est réalisée de façon continue, en « étoile » le long des axes routiers, à cela s'ajoutent quelques hameaux ou groupes d'habitats anciens aujourd'hui inclus dans le tissu urbain contemporain.

Le pôle d'équipements de la commune se situe en partie sud du centre, composé d'équipements scolaires, de loisirs, de divers services. Il est appelé à se renforcer avec dans un premier temps l'implantation de la piscine intercommunale en continuité du collège.

Le secteur concerné par la présente modification est le secteur de Bachelard. Il se situe en partie nord de la commune, en sortie de Douvaine via la RD60 vers Messery et les bords du lac. A pieds, le centre et le pôle d'équipements se trouve à environ 15-20 minutes.

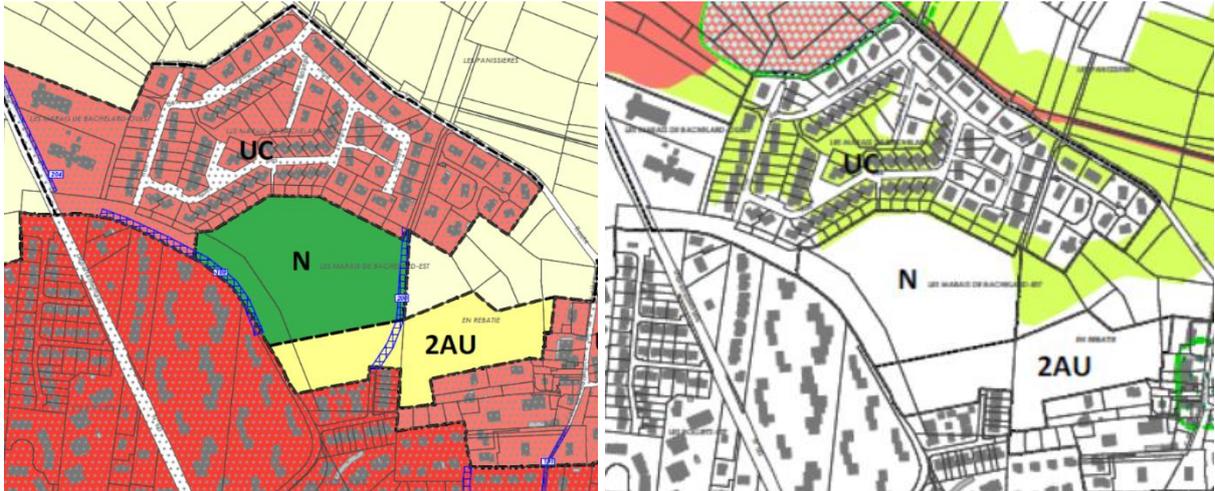
Il est composé d'opérations denses de logements, en grande partie d'habitat social ayant pour caractéristique d'accueillir une part importante d'enfants et d'adolescents.

De ce fait, un besoin en matière de loisirs se fait ressentir. Un grand espace vert existe et il apporte un véritable espace de respiration agréable au quartier. L'objectif par la présente modification serait de permettre quelques aménagements « légers » et perméables pour agrémenter le parc en vue des loisirs : aire de jeux, de sport, aire de repos, ... Cela permettra de rééquilibrer l'offre pour les quartiers d'habitat légèrement excentrés du pôle de loisirs et d'équipements du centre.

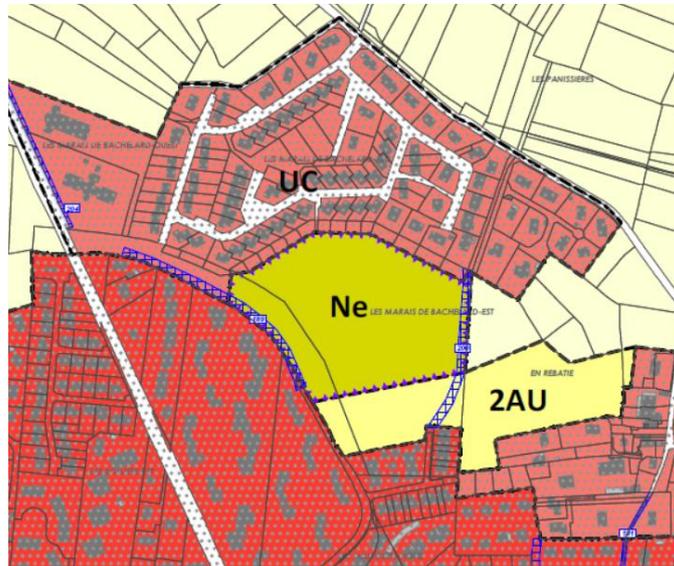


C'est pourquoi, un classement en zone Ne au lieu de N est proposé. La zone Ne est une zone dédiée aux installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif, qui a pour objectif de maintenir le caractère naturel de la zone tout en apportant de petits aménagements.

Zonage avant



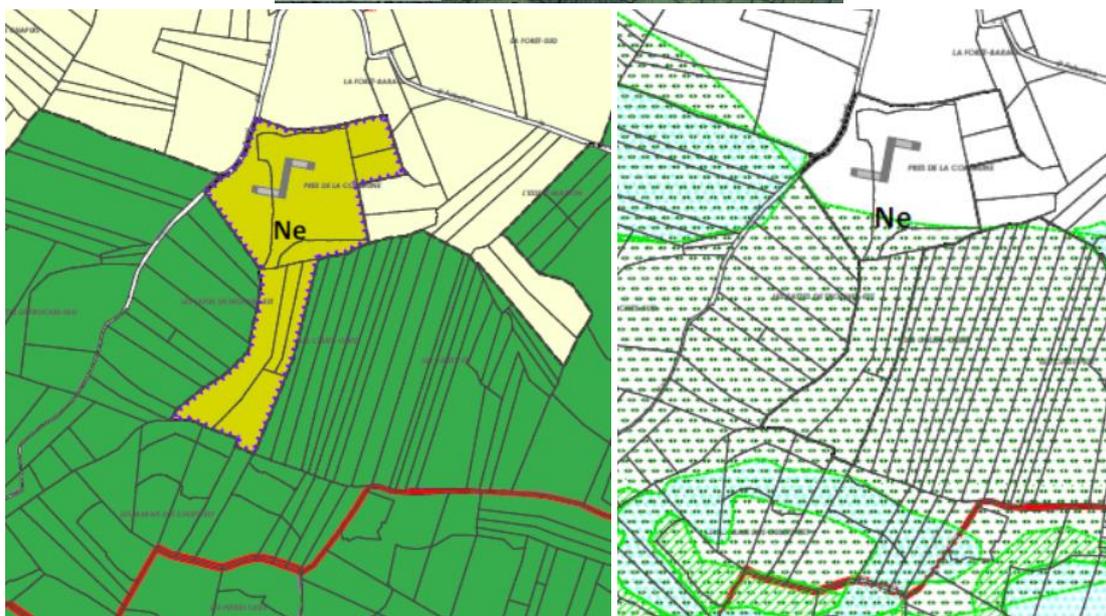
Zonage après



**5. Modification du règlement de la zone Ne STECAL
« installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt
collectif » -
Concernant uniquement le Stand de tir à Douvaine –
Les Culets**

5.1. Contexte et justifications

Le stand de tir de Douvaine se situe secteur Les Culets. Il a bien été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi, avec un classement en STECAL Ne « installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif ». Toutefois, le règlement actuel de la zone limite les mouvements de terrain, ce qui est pénalisant et ne correspond pas aux besoins de cette activité.



C'est pourquoi, il est proposé de modifier le règlement de la zone Ne, uniquement pour le stand de tir de Douvaine, en l'excluant des règles limitant les mouvements de terrain.

Le règlement de la zone Ne est modifié comme suit :

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne et NeL.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Ne et NeL.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

La zone Ne du stand de tir de Douvaine n'est pas concernée par les règles ci-dessus. De ce fait, les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements ne sont pas limités en hauteur pour cette zone. Ils devront être justifiés pour les besoins techniques de l'activité de stand de tir et devront assurer une bonne intégration paysagère.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

6. Création d'un STECAL Ne « installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif » - Stationnement à Nernier – Chapelle

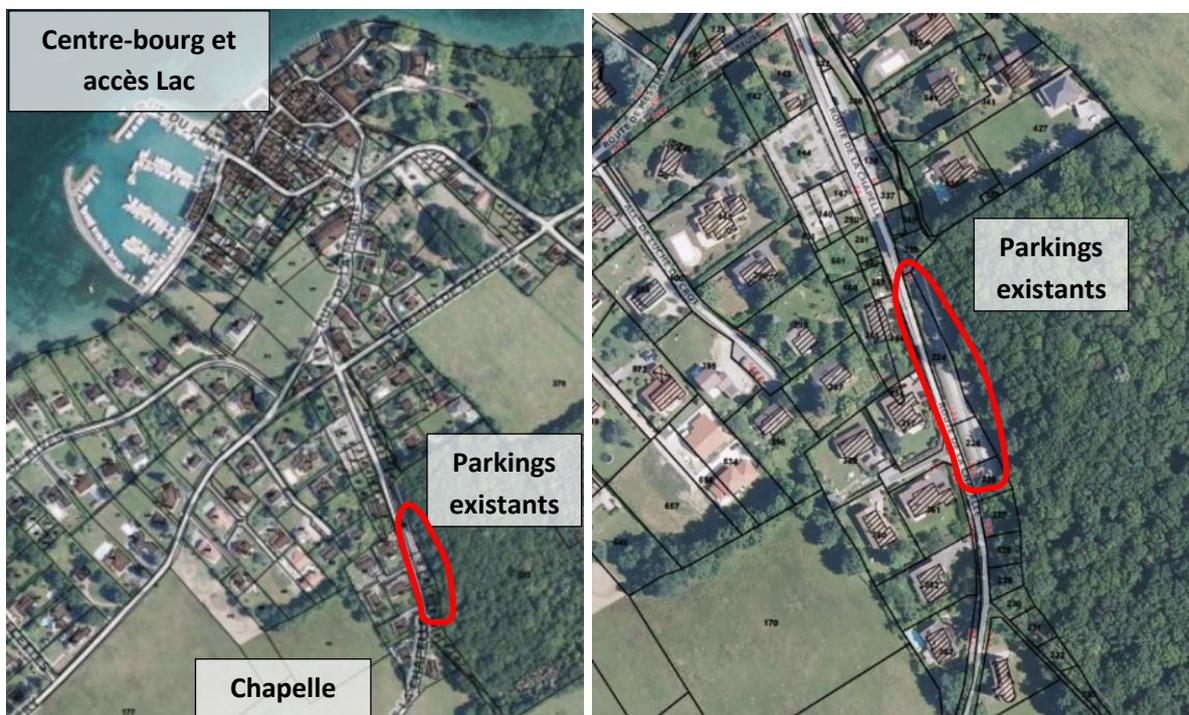
6.1. Contexte et justifications

Nernier représente l'une des communes patrimoniales du territoire du Bas Chablais. Au côté de Yvoire classée comme l'un des plus beaux villages de France, Nernier bénéficie d'une certaine attractivité du fait de son centre-bourg préservé et de sa situation en bordure du Lac Léman.

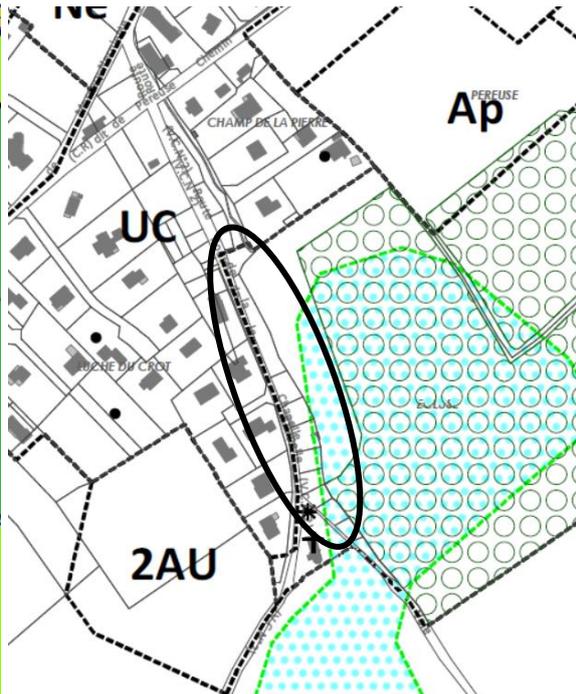
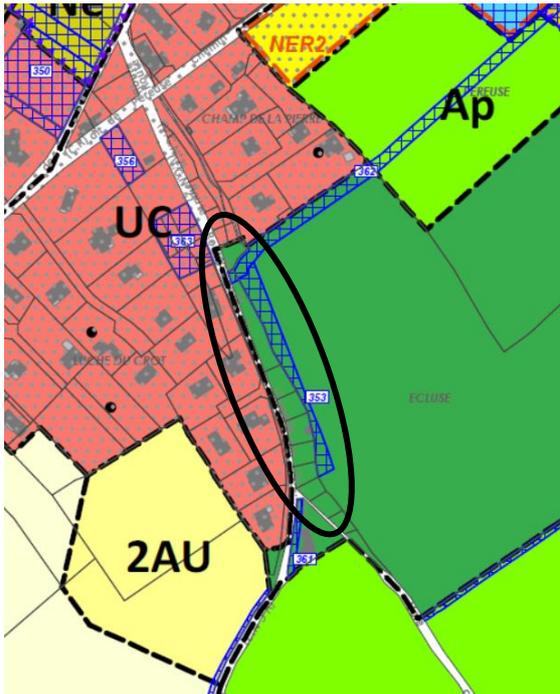
C'est ainsi une commune visitée. De ce fait, la collectivité a organisé déjà depuis de longue date les circulations et le stationnement du centre-bourg. Une aire de stationnement est aménagée le long de la principale voie d'accès au village et au lac, Route de la Chapelle, et à proximité de la Chapelle, afin de sortir les véhicules visiteurs du centre-bourg.

La modification a pour objet de prendre en compte cet aménagement existant, qu'il l'était déjà lors de l'élaboration du PLUi. Cela permet de le formaliser et de disposer d'une réglementation adaptée en cas d'aménagements nécessaires. De plus, le zonage Ne intégrera l'emplacement réservé n°353 qui a été créé justement pour des aménagements à des fins de stationnement, zonage cohérent au vu de l'objet de cet emplacement réservé. En effet, il est envisagé de revoir l'aménagement de cette zone de stationnement, en étendant légèrement son emprise côté est.

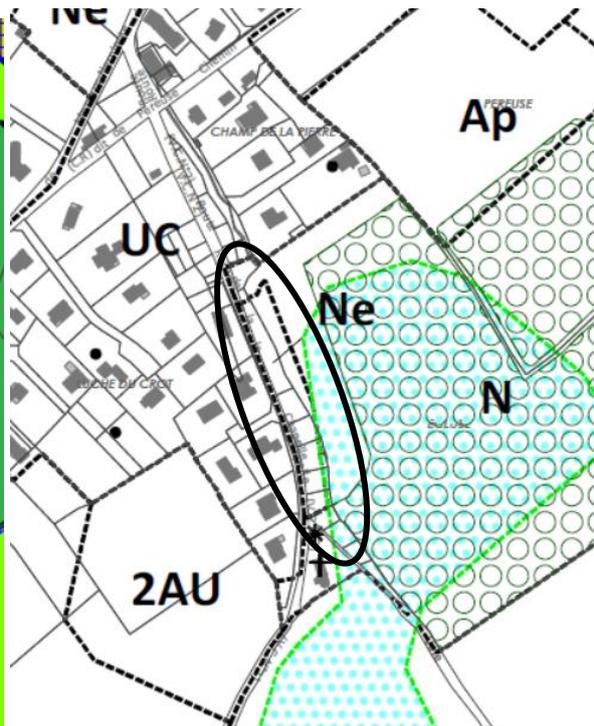
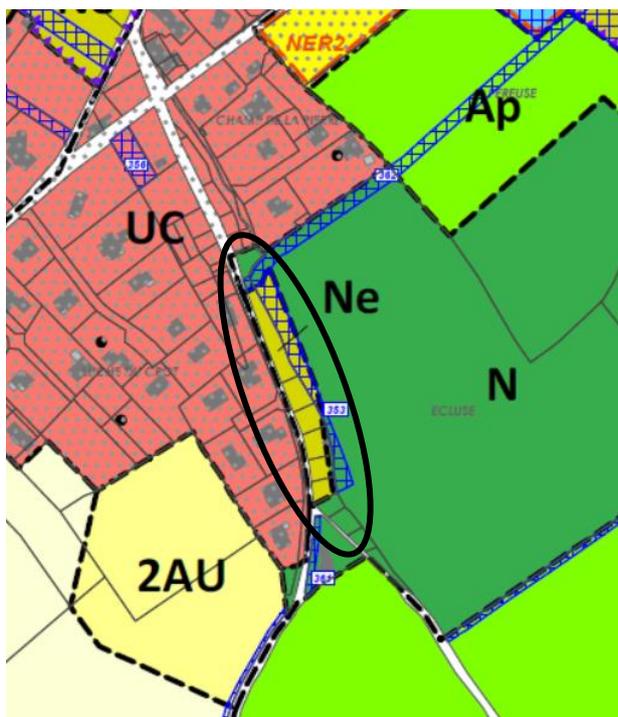
Le zonage Ne ne viendra toutefois pas empiéter sur la zone humide.



Zonage avant



Zonage après



7. Modification d'un STECAL Nc « accueil de campings » - Camping Le Chant d'oiseau à Excenevex

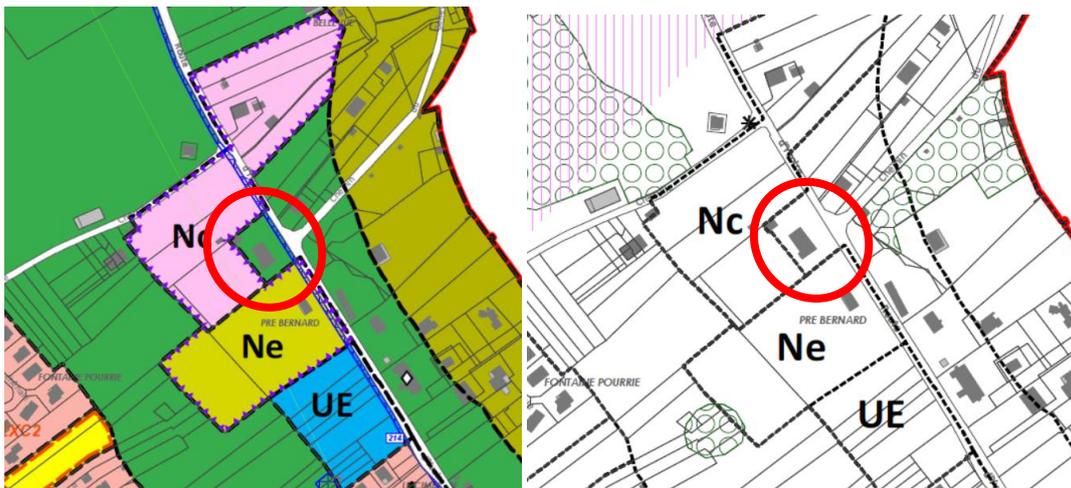
7.1. Contexte et justifications

La commune d'Excenevex est une commune riveraine des bords du Lac Léman. Elle constitue l'une des destinations touristiques privilégiées en lien avec la qualité de son cadre de vie, les vues offertes sur le lac et l'horizon, la plage, etc ... De ce fait, c'est une commune qui propose divers équipements touristiques en matière d'hébergements : meublés, hôtellerie, campings.

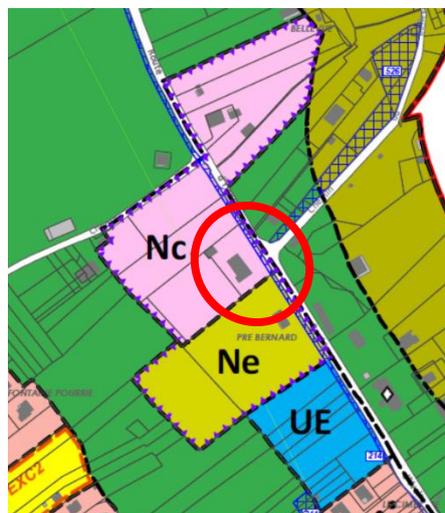
Les campings ont été identifiés de façon spécifique dans le PLUi, en zone dédiée Nc « accueil de campings ». Cette réglementation permet de prendre en compte ces équipements, et de leur permettre d'évoluer.

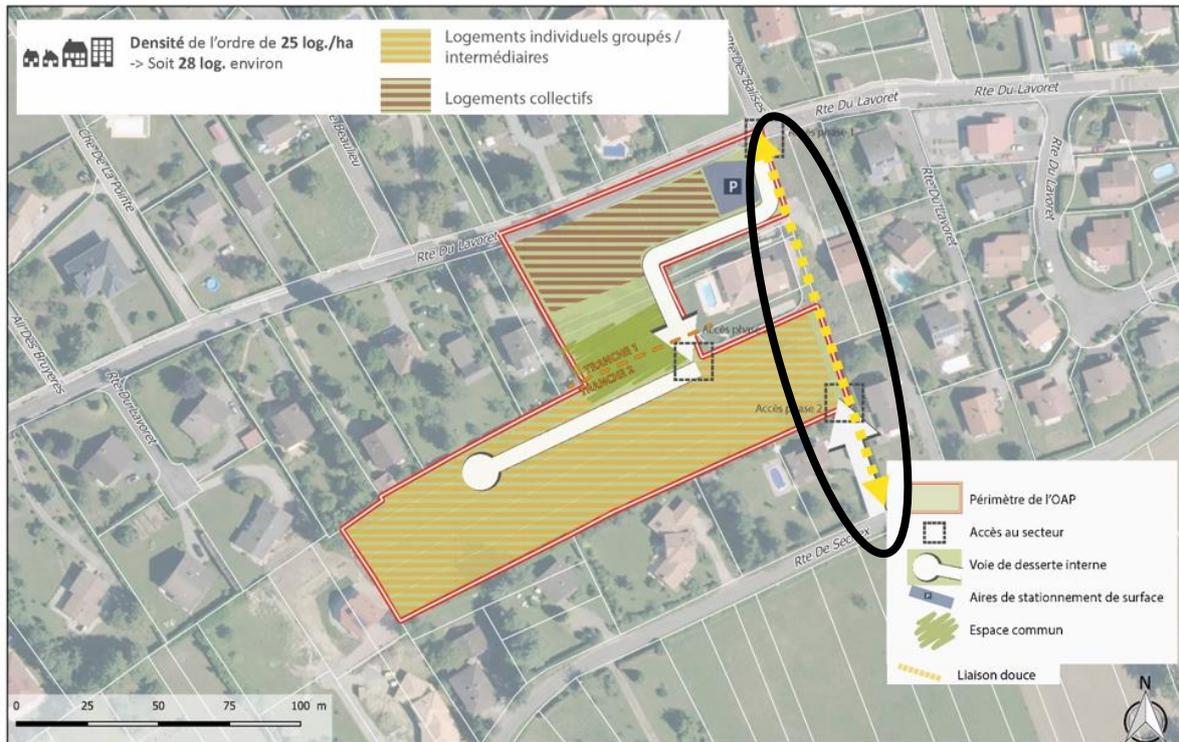
Le camping Le Chant d'oiseau a été identifié en zone Nc, toutefois, un oubli a été commis. En effet, le bâtiment d'accueil n'a pas été intégré, et subsiste en zone N « naturelle ». La modification a pour objet de l'intégrer à la zone Nc pour davantage de cohérence.

Zonage avant



Zonage après





1.2. Modification de l'OAP ANT3

Le paragraphe sur la mixité sociale est modifié, en faisant référence à la servitude de mixité sociale (article L151-15 du code de l'urbanisme), à la place de l'emplacement réservé (article L151-41 4° du code de l'urbanisme).

La modification est instaurée dans les pièces réglementaires, zonage et règlement écrit. La servitude de mixité sociale concernera l'ensemble de la zone pour 25% sur chaque tranche, à la place de l'emplacement réservé sur une partie seulement de l'OAP.

1.3. Modification de l'OAP ANT7

Le paragraphe sur la mixité sociale est modifié, en faisant référence à la servitude de mixité sociale (article L151-15 du code de l'urbanisme), à la place de l'emplacement réservé (article L151-41 4° du code de l'urbanisme).

La modification est instaurée dans les pièces réglementaires, zonage et règlement écrit. La servitude de mixité sociale concernera l'ensemble de la zone pour 25%, à la place de l'emplacement réservé sur une partie seulement de l'OAP.

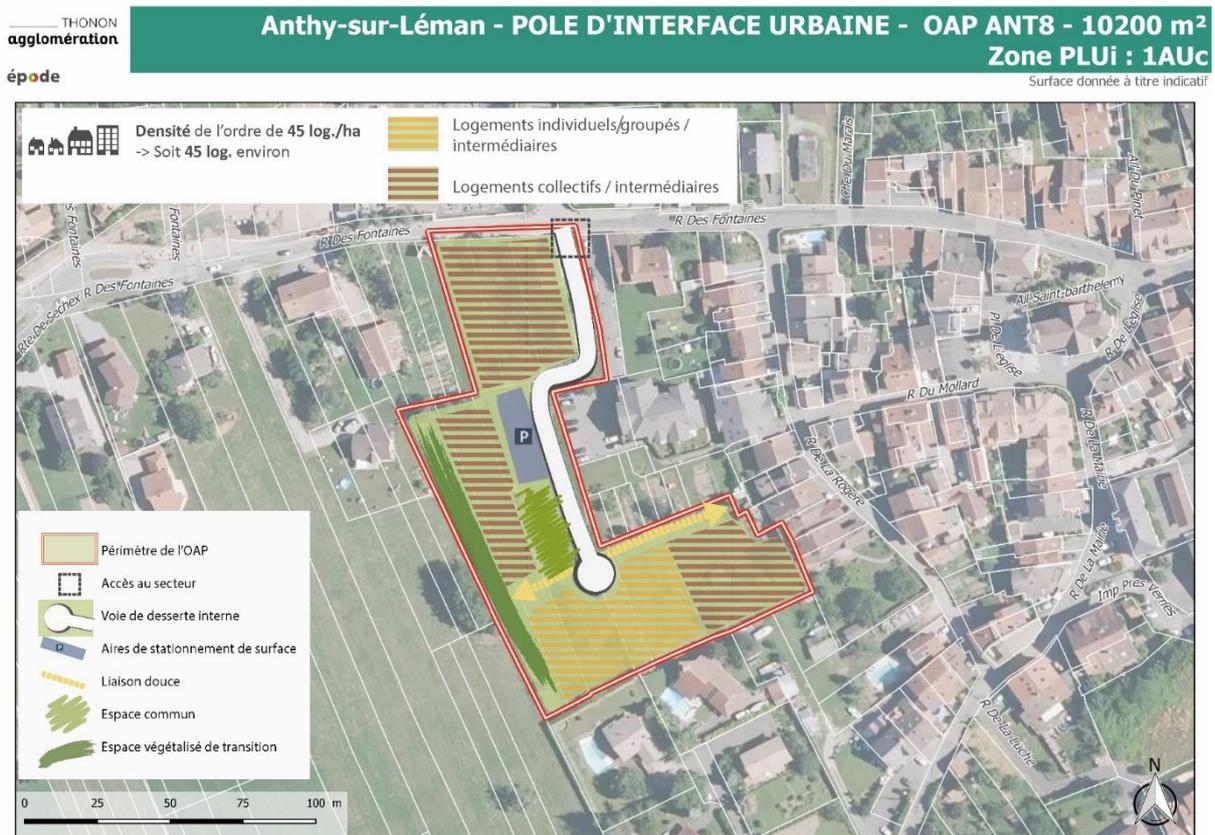
1.4. Création de l'OAP ANT8

Ce secteur était concerné, à l'époque de l'élaboration du PLUi, par un permis de construire, c'est pourquoi il avait été classé en zone UC alors qu'il représente une surface libre importante (environ 1 ha). Le reclassement de 1AU à U a eu pour effet de décourager les propriétaires dans un projet d'ensemble au profit de réflexions individualisées. Le permis n'ayant pas été mis en œuvre, le secteur est réintégré en zone 1AUc avec création d'OAP afin d'encadrer ce secteur à enjeux de par sa surface mais aussi sa localisation, en continuité directe du centre-bourg.

Le programme avait été étudié depuis plusieurs années, dans le cadre d'une modification du PLU de Anthy-sur-Léman. Les OAP avaient alors été retravaillées. Il est réintégré dans le cadre de la modification, qu'il s'agisse de la densité, des formes urbaines, de la mixité sociale, etc ...

En résumé, le projet prévoit :

- De l'ordre de 45 logements, soit 45 logements / ha
- Des gabarits et formes urbaines en lien avec le tissu existant : du petit collectif / intermédiaire en R+2+c/att maximum en partie nord et est de façon continue avec le centre-bourg, et de l'intermédiaire / groupé / individuel en partie sud, en transition avec le tissu pavillonnaire présent de façon limitrophe
- 30 % de logements sociaux



Modification du règlement de la zone 1AUc

La référence à la nouvelle OAP ANT8 est ajoutée dans le tableau, dans la partie ci-dessous :

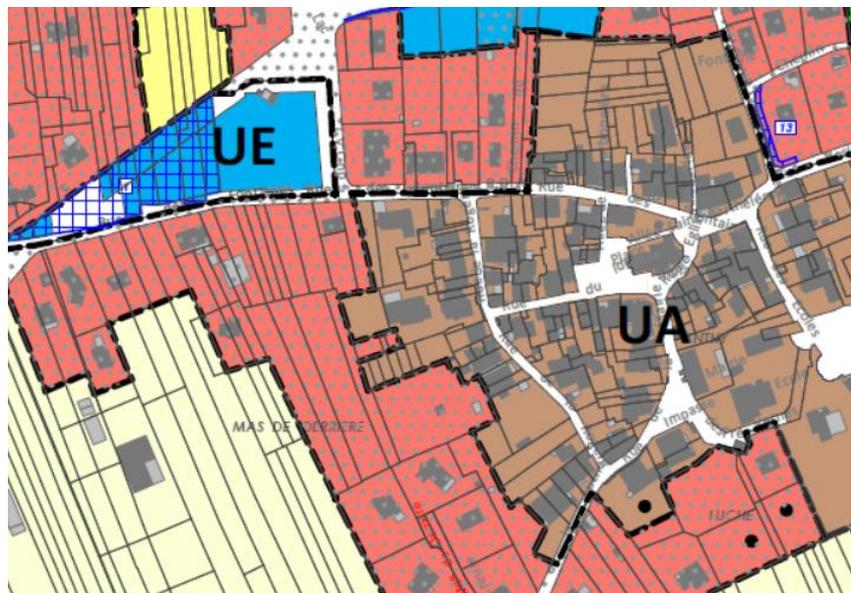
CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUc.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

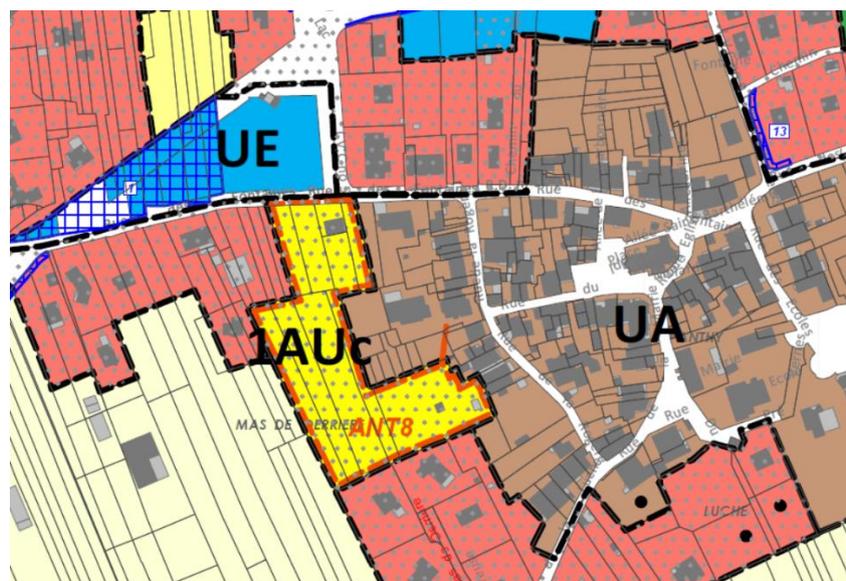
Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Anthy-sur-Léman	ANT8	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble	30 %

Modification de zonage

Zonage avant

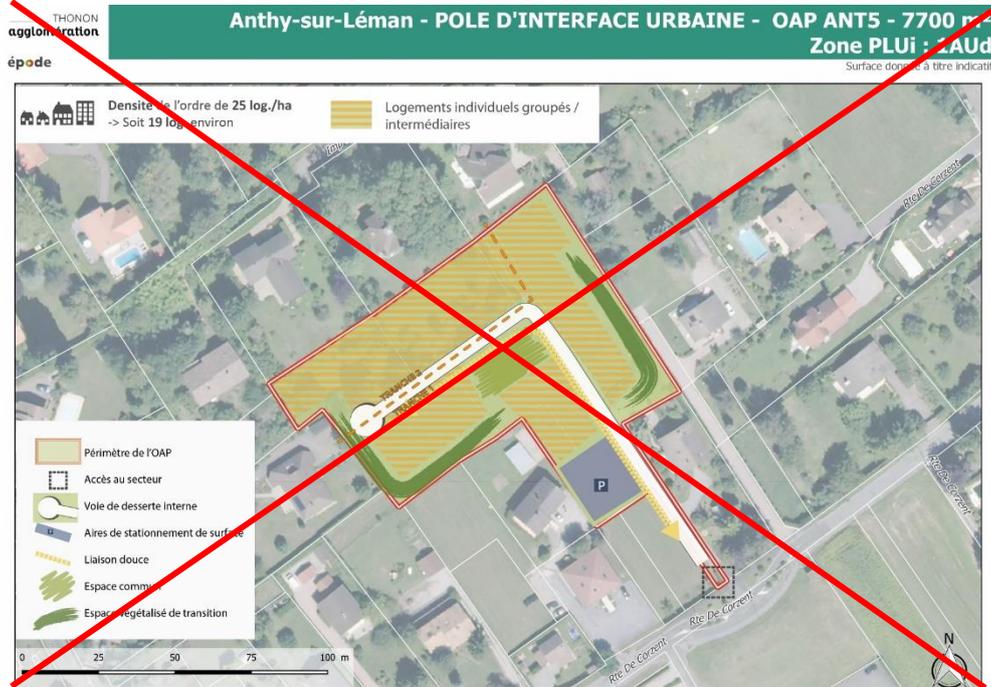


Zonage après



1.5. Suppression de l'OAP ANT5

L'OAP ANT5 est supprimée, le permis de construire ayant été accordé de façon antérieure à l'approbation du PLUi, et mis en œuvre. De ce fait, l'OAP n'a plus lieu d'être. Le permis de construire délivré avant l'approbation du PLUi était en cohérence avec le projet d'OAP, le projet correspond donc peu ou prou avec ce qui avait été imaginé dans le cadre de l'OAP



D'un point de vue réglementaire, la zone passe de 1AUd à UD.

Modification de règlement

La référence au secteur ANT5 est supprimée du règlement écrit :

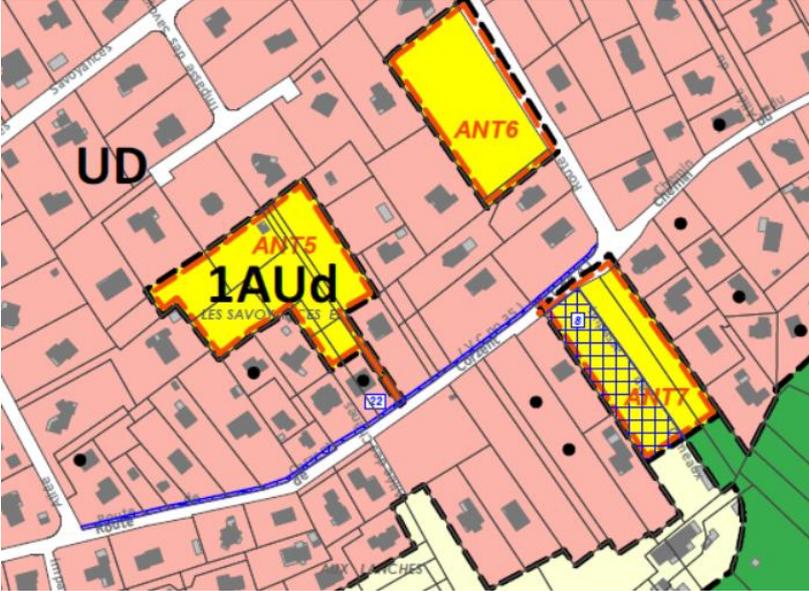
CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUd.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, conditions d'ouverture à l'urbanisation :

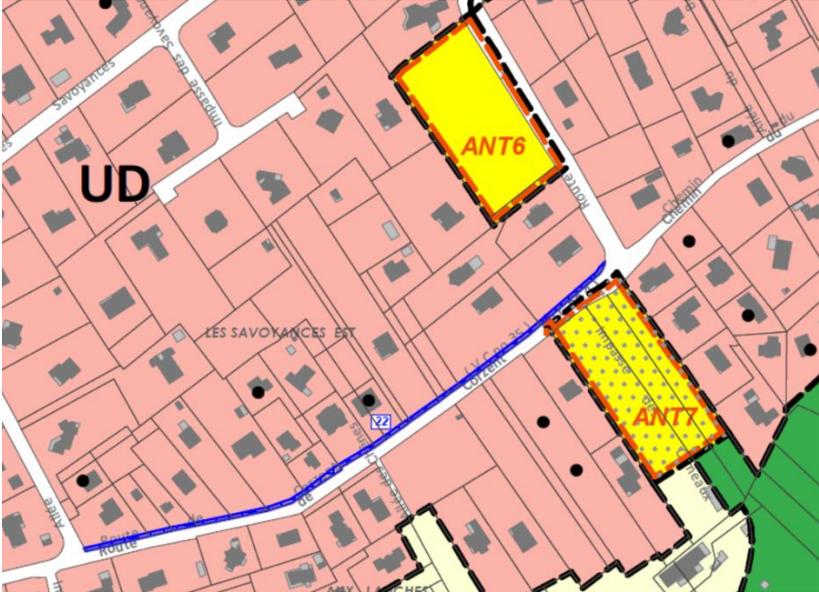
Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
	ANT5	Résidentielle	Opération—d'aménagement d'ensemble en 2 tranches	

Modification de zonage

Zonage avant



Zonage après



2. Bons-en-Chablais : modification d'OAP

2.1. Modification des OAP BON1 et BON2

L'OAP BON1 prévoit 45 logements, en centre-bourg, avenue des Voirons, et l'OAP BON2 prévoit 42 logements de l'autre côté de la voie face à BON1. La collectivité souhaite revoir la priorisation de ces OAP, en les passant d'une priorité n°1 à priorité n°2. Cela signifie que leur ouverture n'est plus possible de façon immédiate mais devra attendre au moins 2024.

Cette modification est en lien avec les importantes opérations qui viennent de sortir et sont encore en cours autour de la gare de Bons-en-Chablais en lien avec les opérations de la ZAC du centre. Deux OAP en lien avec la ZAC sont en priorité 1 : BON3 et BON4.

Pour la collectivité, il s'agit en effet, dans un premier temps, d'absorber ces opérations importantes avant d'en prévoir de nouvelles assez conséquentes en centre-bourg. Cela en lien avec les circulations, la capacité des équipements notamment scolaires, etc ...

2.2. Modification de l'OAP BON7

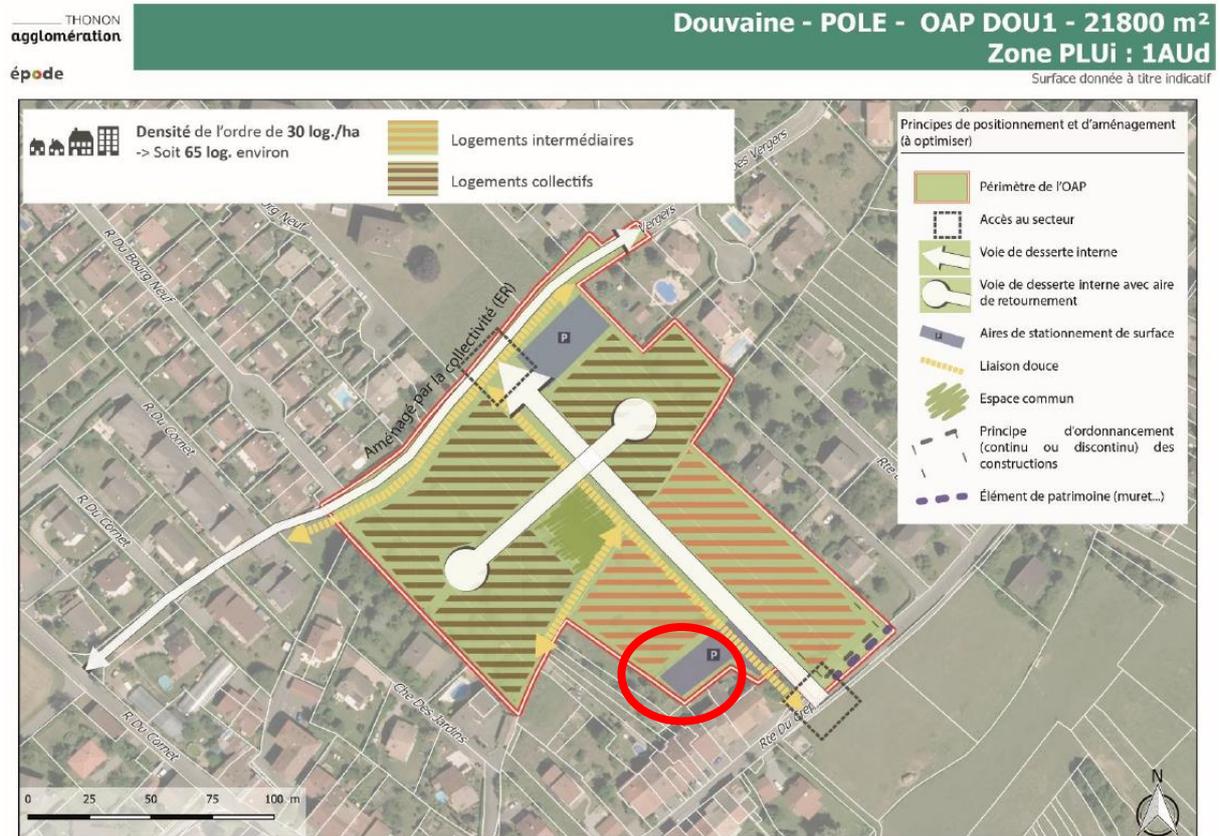
L'OAP BON7 prévoit 48 logements, soit une densité de 50 logements / ha, sur le hameau de Graizier. La collectivité souhaite revoir la densité de cette OAP, en la passant de 50 logements / ha à 40 logements / ha. Ainsi, le nombre de logements projetés est de l'ordre de 38 au lieu de 48. Cette évolution est cohérente au regard de la localisation de ce secteur de projet, en cœur de hameau, à l'interface entre habitat historique et habitat pavillonnaire. De plus, rappelons que les densités moyennes prévues sur les communes pôles comme Bons-en-Chablais sont de 40 logements / ha. Des programmes plus denses étant prévus en centre-bourg, de façon cohérente, il semble approprié d'abaisser la densité sur ce secteur de hameau, tout en restant dans des proportions cohérentes avec les objectifs fixés dans le PLUi.

3. Douvaine : modification d'OAP et création d'une OAP (ouverture zone 2AU)

3.1. Modification de l'OAP DOU1

Le périmètre est légèrement réduit afin d'exclure un fond de jardin associé à une habitation classée en zone UH limitrophe.

OAP avant modification

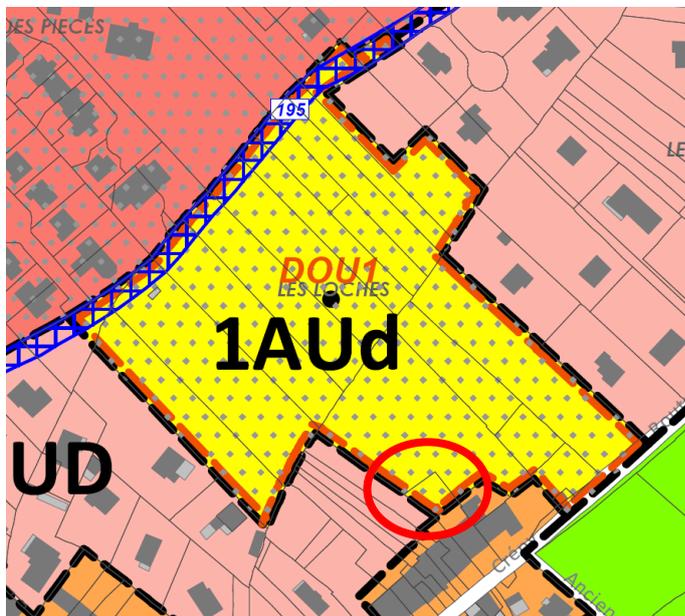


OAP après modification

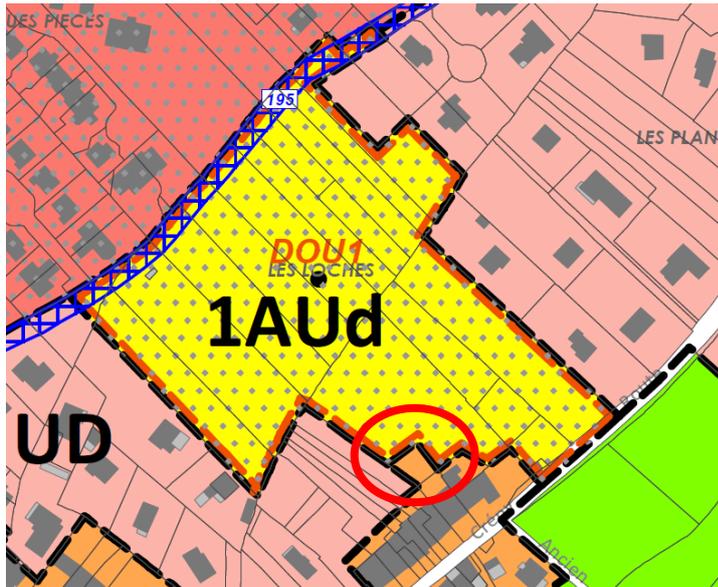


Modification de zonage :

Zonage avant



Zonage après



3.2. Modification de l'OAP DOU2

Le secteur de Domino se situe dans le centre de Douvaine, en continuité du centre historique situé à l'ouest. Il représente l'une des 4 polarités commerciales de Douvaine, aux côtés du centre, des Niollets et de Bâchelard est. C'est un site accueillant des commerces et services selon des bâtiments principalement en rez-de-chaussée. Ce secteur souffre d'un manque d'attractivité ce qui a pour résultat des cellules commerciales inoccupées et/ou vétustes.

C'est dans une optique de redynamisation de ce secteur qu'une étude avait été lancée par la commune dès 2016, avec des éléments de projet intégrés dans l'OAP DOU2 dans le PLUi du Bas Chablais.

L'objectif est de prévoir une refonte de ce secteur en perte de vitesse, en envisageant une zone mixte commerces/services en rez-de-chaussée avec des logements en étages.

L'objectif de la présente modification est de faire évoluer la priorité en 1 au lieu de 2. En effet, il s'agit d'un secteur stratégique que la collectivité souhaite faire évoluer dès que possible.

Ensuite, il s'agit de rebasculer cette zone en zone 1AUb au lieu de UB, afin d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble.

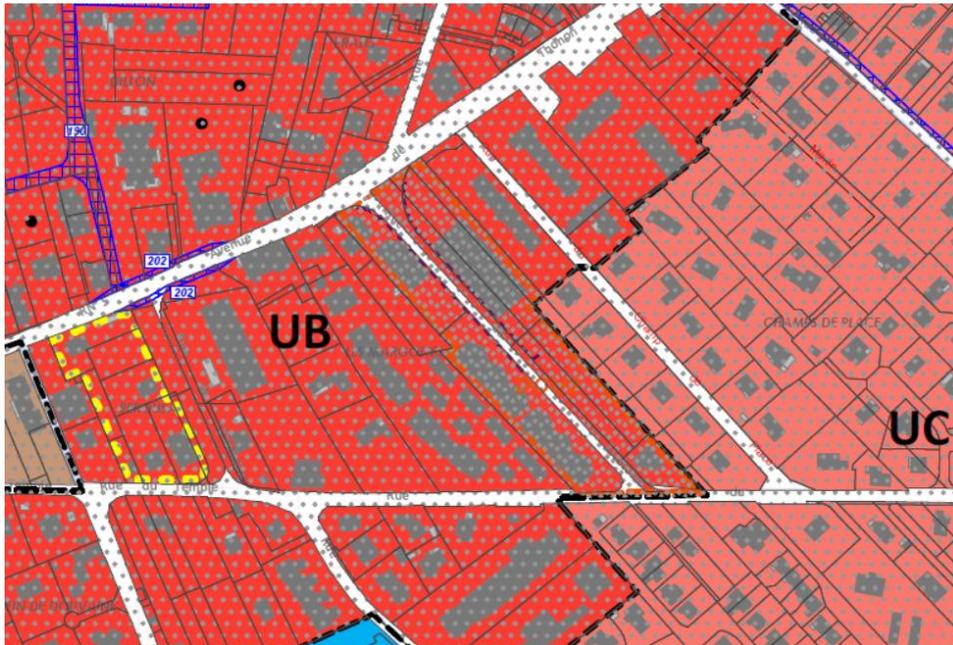
Le document des OAP est modifié en conséquence :

- Modification du tableau du programme en modifiant la priorité 2 en 1 et en ajoutant la condition d'ouverture de la zone par une opération d'aménagement d'ensemble
- Modification de la référence au zonage en 1AUb au lieu de UB

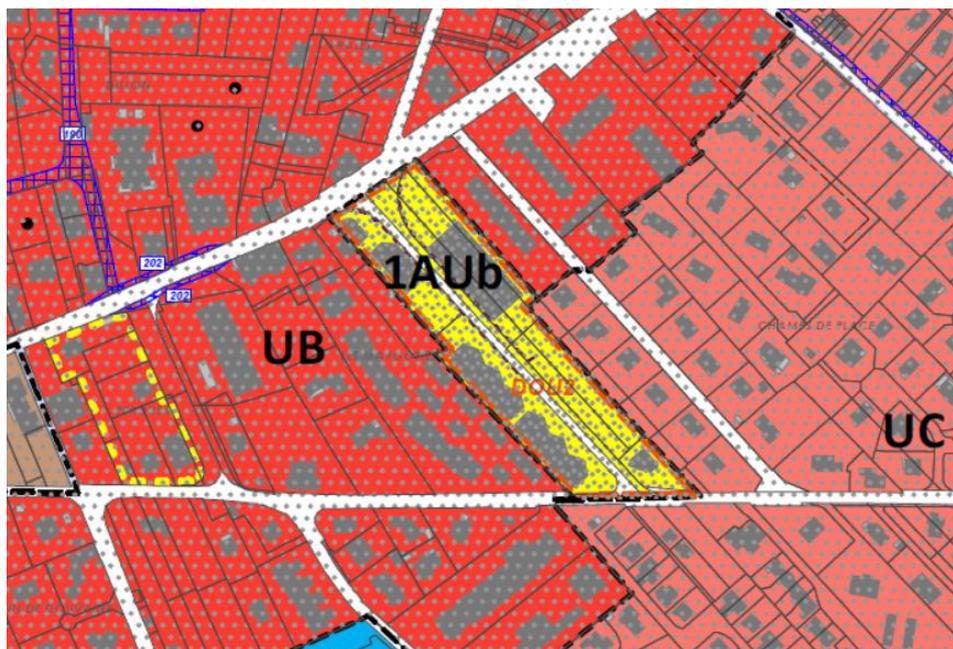
Modification de zonage :

Le zonage est modifié en passant le secteur en zone 1AUb au lieu de UB.

Zonage avant



Zonage après



Modification de règlement :

Le règlement des deux zones UB et 1AUb est modifié.

Le règlement de la zone UB est modifié afin de supprimer la référence à l'OAP DOU2 faisant désormais partie de la zone 1AUb :

UB.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle :

UB.I.2.a. Mixité sociale dans l'habitat

Sur les communes de Bons-en-Chablais, Chens-sur-Léman, Douvaine, Sciez, Veigy-Foncenex

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

- toute opération d'habitat d'au moins 10 logements et/ou de 700 m² de surface de plancher créée doit affecter a minima 30 % de sa surface de plancher à du logement locatif social.

~~Le secteur délimité au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme sur la commune de Douvaine, secteur concerné par l'OAP DOU2, est concerné par un taux minimum de logement locatif social de 35 %.~~

Le règlement de la zone 1AUb est modifié afin de compléter le tableau listant les secteurs d'OAP et leurs conditions de développement :

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUb.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements locatifs sociaux minimum
Douvaine	DOU2	Mixité des fonctions, résidentielle dominante et commerces, services	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	35 %

3.3. Création de l'OAP DOU5

Voir justification dans la partie I.OUVERTURE A L'URBANISATION DE ZONES 2AU

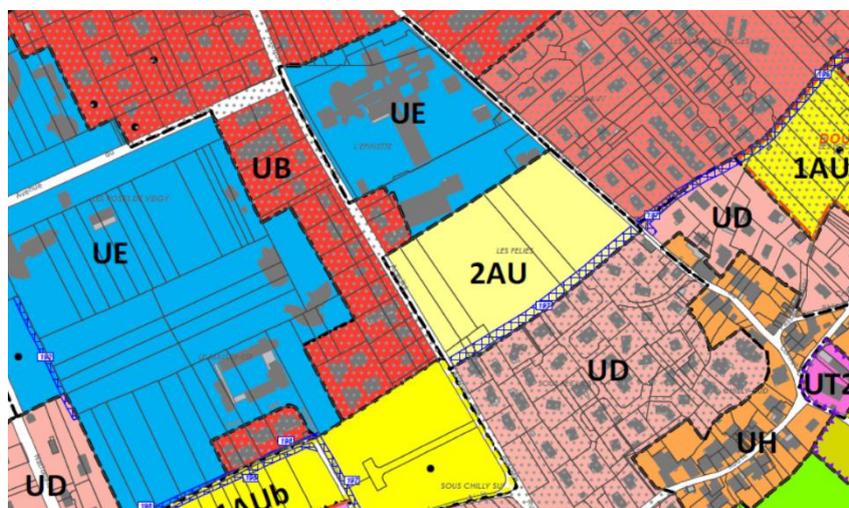
La modification du PLUi prévoit l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Félies sur la commune de Douvaine, en vue de la réalisation de la piscine intercommunale et d'équipements sportifs liés aux scolaires tel qu'un nouveau gymnase. Ces besoins sont notamment renforcés par l'arrivée potentielle du futur Lycée intercommunal sur la commune.

Cette zone sera ainsi transformée en zone 1AUe. De ce fait, des OAP sont créées sur la zone afin de présenter le projet et ses principes d'aménagement.

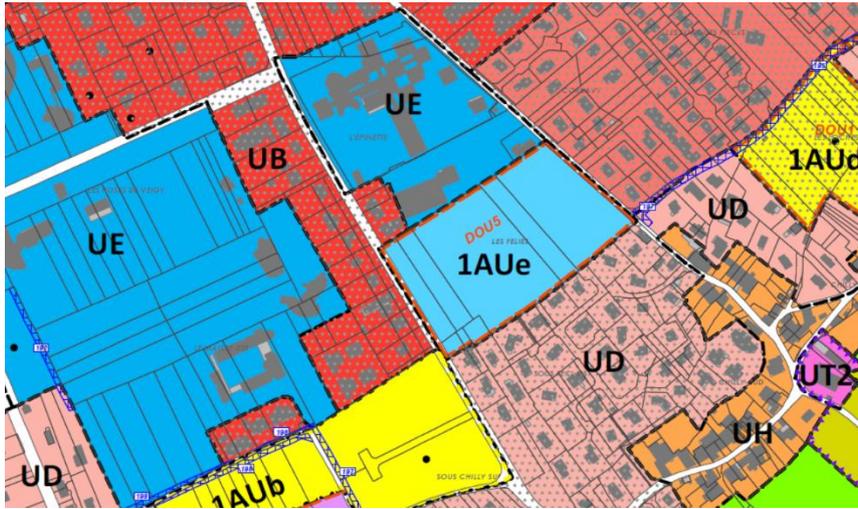
Modification de zonage :

Le zonage est également modifié en conséquence en passant la zone en 1AUe au lieu de 2AU, avec contour OAP.

Zonage avant :



Zonage après :



4. Excenevex : modification d'une OAP et création d'une OAP

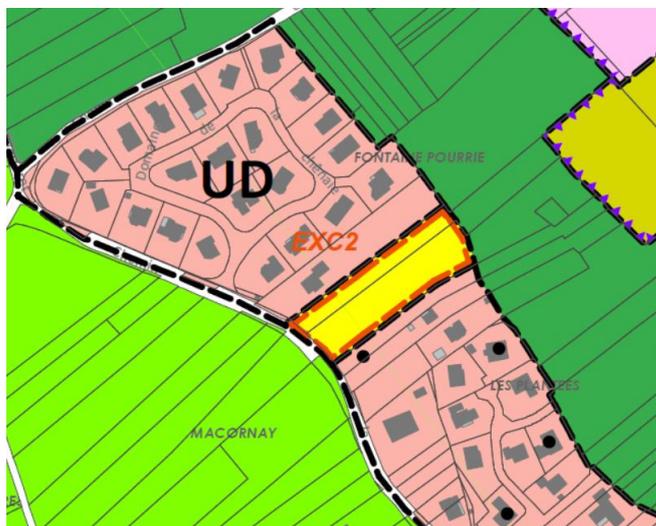
4.1. Modification de l'OAP EXC2

Le périmètre de l'OAP EXC2 est étendu sur les deux parcelles contigües à l'est. Un permis de construire qui n'a pas abouti avait été déposé et pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi, c'est pour cette raison que ces parcelles n'avaient pas été intégrées et zonées alors en zone UD. Aujourd'hui, il apparaît opportun de les intégrer afin de prévoir un projet d'ensemble cohérent avec ce qui a été imaginé pour les parcelles intégrées à l'OAP EXC2.

Cette extension de périmètre fait passer les surfaces disponibles de 3600 m² à 5400 m². La densité projetée reste la même, à 20 logements par hectare, le programme passe ainsi de 7 logements à 11 logements.

Modification de zonage :

Zonage avant :



Zonage après :



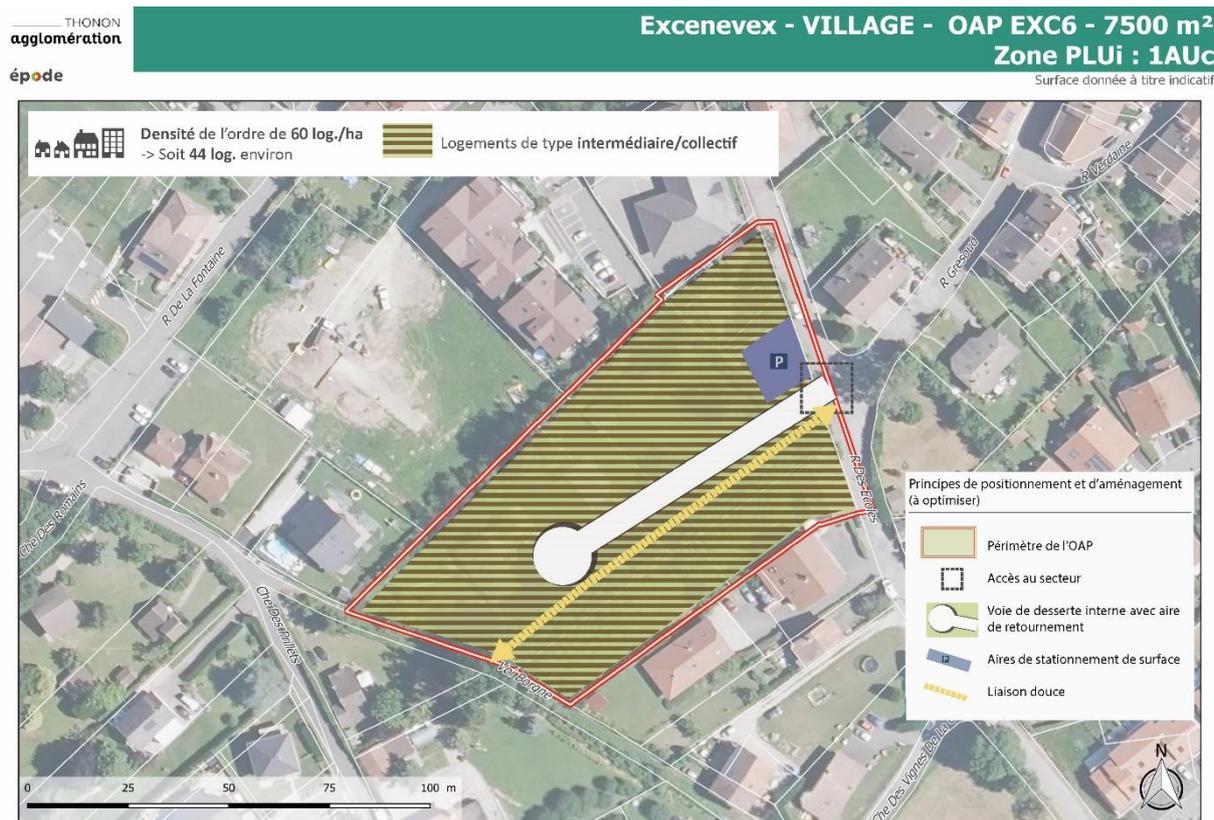
4.2. Création de l'OAP EXC6

Un secteur est soumis à des projets de renouvellement urbain, en continuité directe du centre-bourg et de l'école. Il est actuellement occupé par des habitations individuelles et leur jardin d'agrément. La localisation stratégique de ce site et la superficie de 0,73 ha en font un site à enjeux pour la collectivité.

C'est pourquoi, il est décidé de reclasser ce secteur en zone 1AUc et de prévoir des OAP. Cela notamment dans l'objectif de réguler les densités, de prévoir de la mixité sociale et un accès unique. Ce site, présentera une fonction résidentielle prédominante, mais accueillera certainement aussi des rez-de-chaussée commerciaux, des services, des professions libérales.

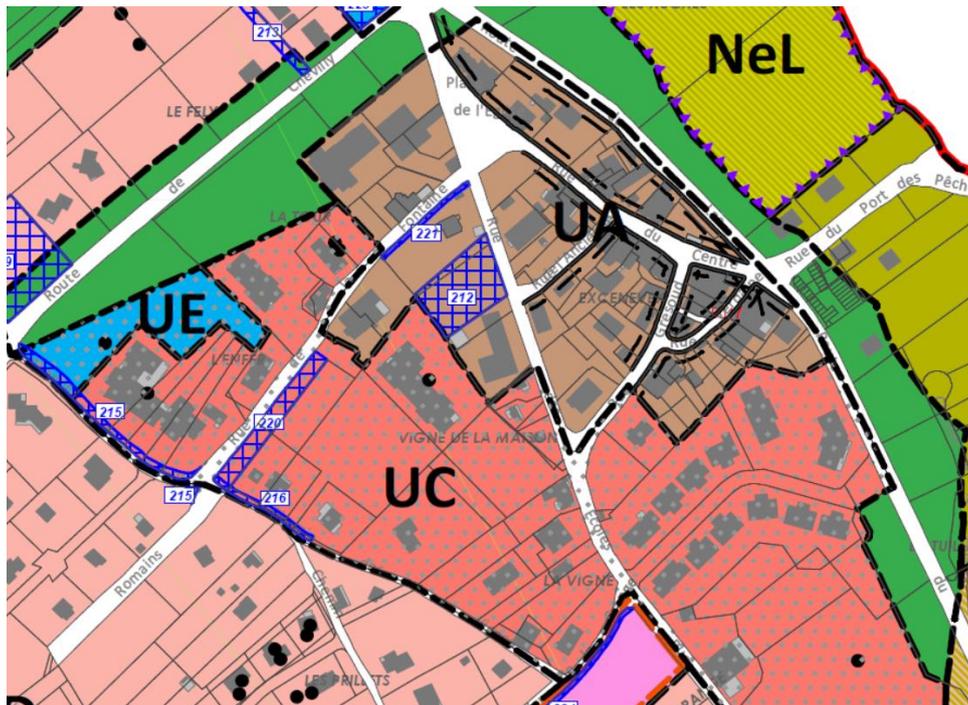
En résumé, le projet prévoit :

- De l'ordre de 44 logements, soit 60 logements / ha
- Des gabarits et formes urbaines en lien avec le tissu existant : du petit collectif / intermédiaire en R+2+c/att maximum
- 25 % de logements sociaux
- Un accès unique rue des Ecoles, et un lien modes doux traversant

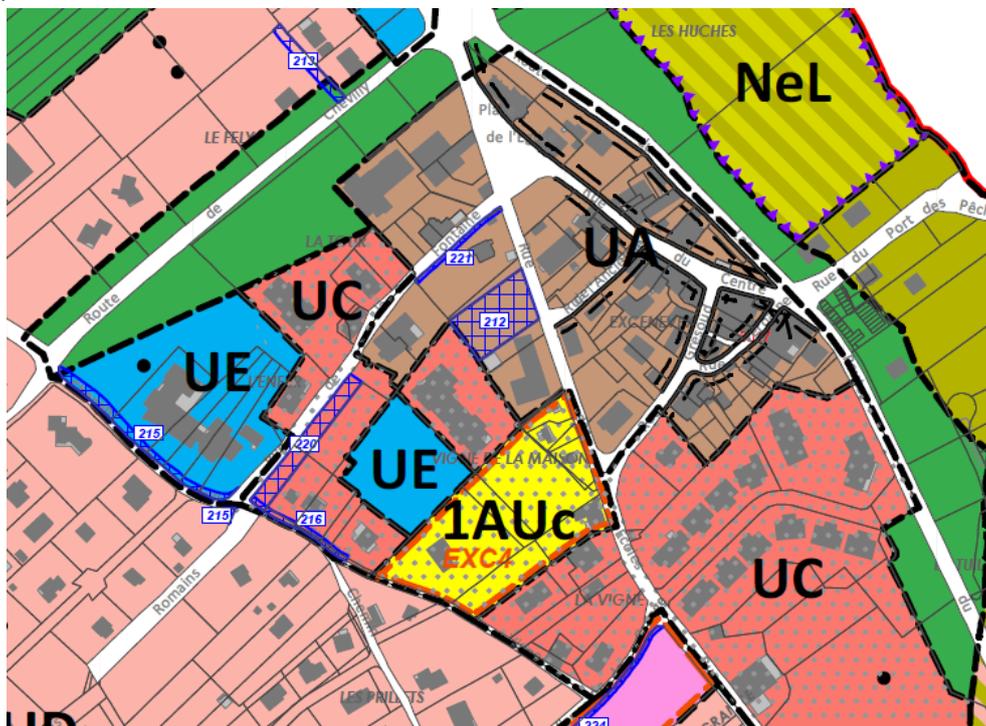


Modification de zonage :

Zonage avant :



Zonage après :



Modification de règlement :

Le règlement de la zone 1AUc est modifié afin de compléter le tableau listant les secteurs d'OAP et leurs conditions de développement :

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUc.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Excenevex	EXC6	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	25 %

5. Fessy : modification d'une OAP

La commune de Fessy a connu un développement important en amont de l'approbation du PLUi. De ce fait, les principales poches disponibles importantes en superficie dans les enveloppes urbaines ont été comblées.

C'est notamment pour cette raison, et en cohérence avec l'armature urbaine du PLUi, qu'un seul secteur de projet a été défini dans le cadre du PLUi. Cette zone 1AUc est intéressante et stratégique pour la commune puisqu'elle se situe en centre-bourg, à proximité directe des équipements publics.

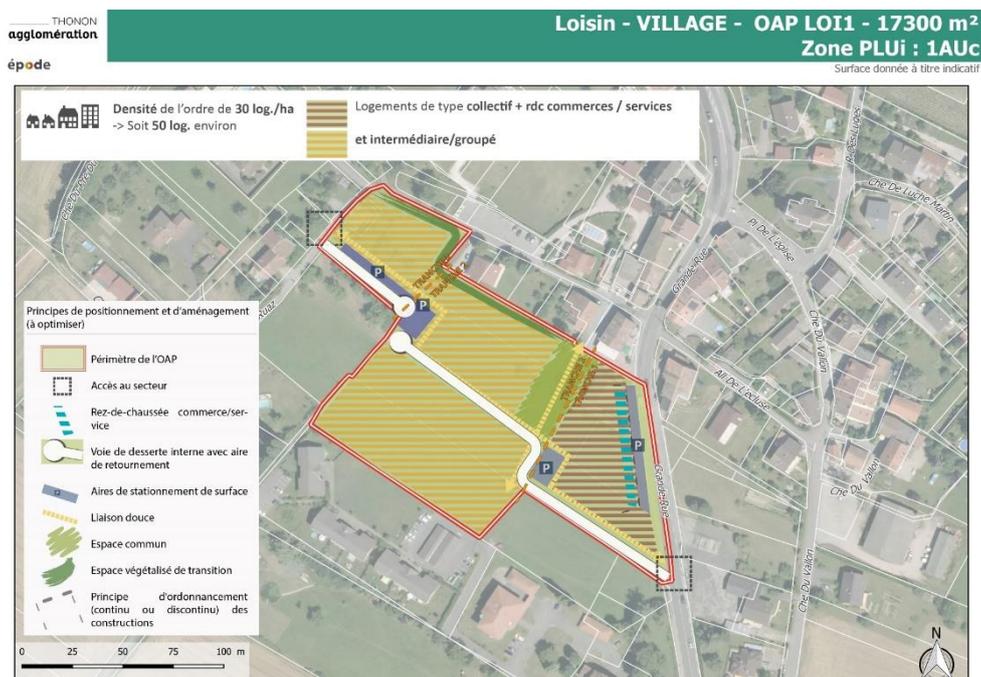
La présente modification vise à modifier le phasage de cette OAP, qui a été inscrit en priorité 3, soit une ouverture possible à partir de 2028. L'objectif est de l'inscrire en priorité 2, avec une ouverture possible à partir de 2024. S'agissant du seul secteur de projet de la commune, il était bloquant pour son développement d'attendre 2028 pour imaginer son ouverture.

6. Loisin : modification d'une OAP

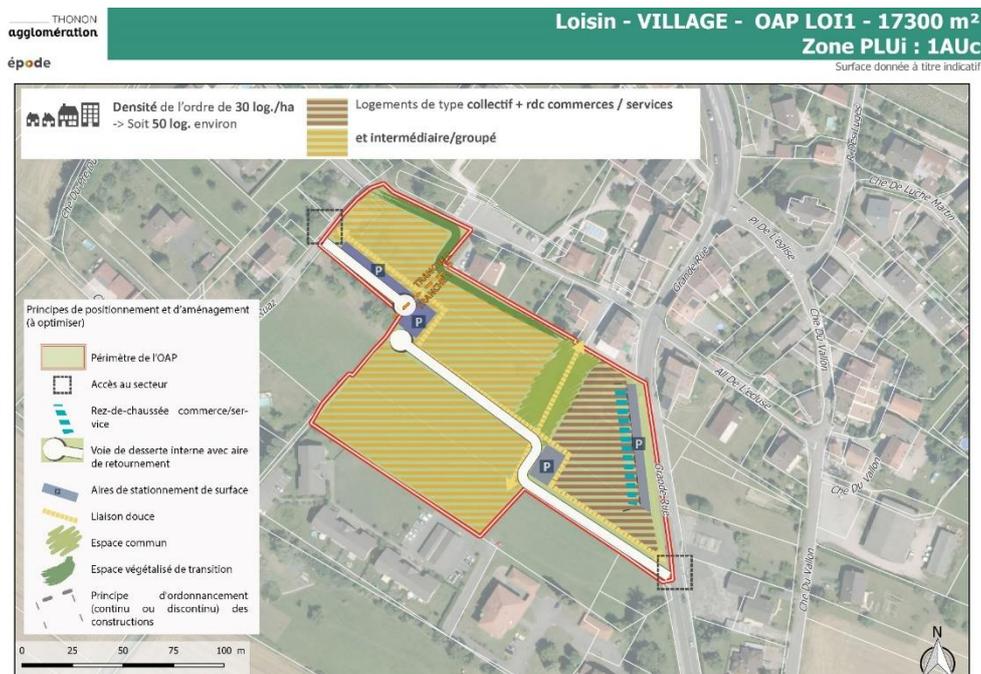
L'OAP LOI1 propose un programme de l'ordre de 50 logements sur environ 1,7 ha. C'est une zone située à proximité du centre-bourg, inscrite en priorité 1. Le projet, relativement conséquent, a été imaginé initialement en 3 tranches. Afin de faciliter la faisabilité du programme, il est envisagé de regrouper les tranches 1 et 2.

Le projet reste inchangé.

OAP avant



OAP après



Modification de règlement :

Le règlement de la zone 1AUc est modifié concernant le tableau listant les secteurs d'OAP et leurs conditions de développement afin de reprendre la mixité sociale à 30% sur la tranche 1 (qui rassemble les ex tranches 1 et 2) et de supprimer la mixité pour la tranche 2 (ex tranche 3) qui n'était pas concernée.

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUc.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Loisin	LOI1	Mixité, avec dominante résidentielle et, commerces-services	Opération d'aménagement d'ensemble en trois tranches	Tranche 1 = 30 % Tranche 2 = 30 %

7. Lully : création d'une OAP (ouverture zone 2AU)

Voir justification dans la partie I.OUVERTURE A L'URBANISATION DE ZONES 2AU

La modification du PLUi prévoit l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Chardoloz, située à l'ouest du centre-bourg. En effet, elle avait été classée en zone 2AU pour défaut d'accès. Toutefois, les aménagements du giratoire étant réalisés et l'accès désormais sécurisé, la zone peut s'ouvrir. Le projet était déjà réfléchi depuis plusieurs années, il est reconduit et prévoit 20 logements de type petit collectif et intermédiaire.

Modification de règlement :

Le règlement de la zone 1AUc est modifié afin d'ajouter la référence à l'OAP LUL3 dans le tableau listant les secteurs d'OAP et leurs conditions de développement :

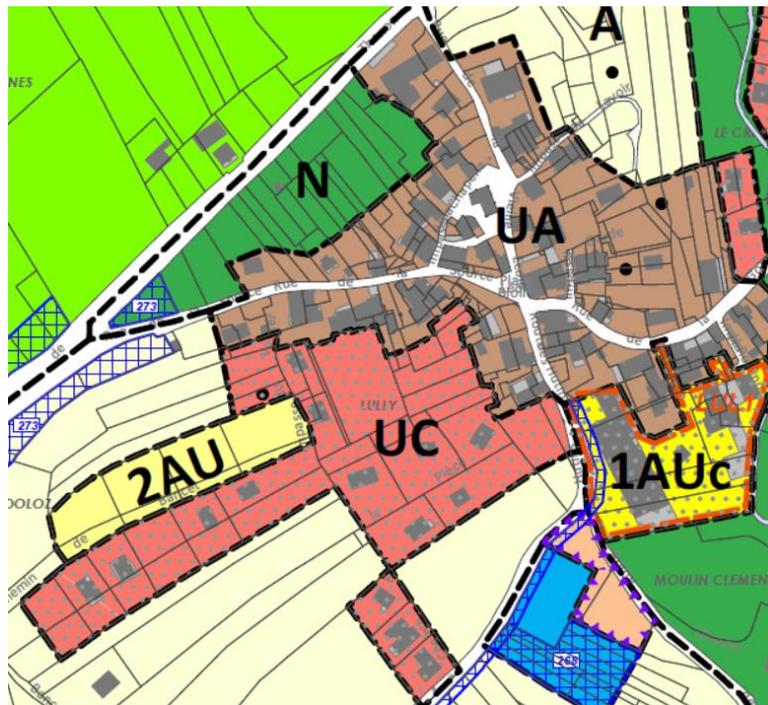
CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUc.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

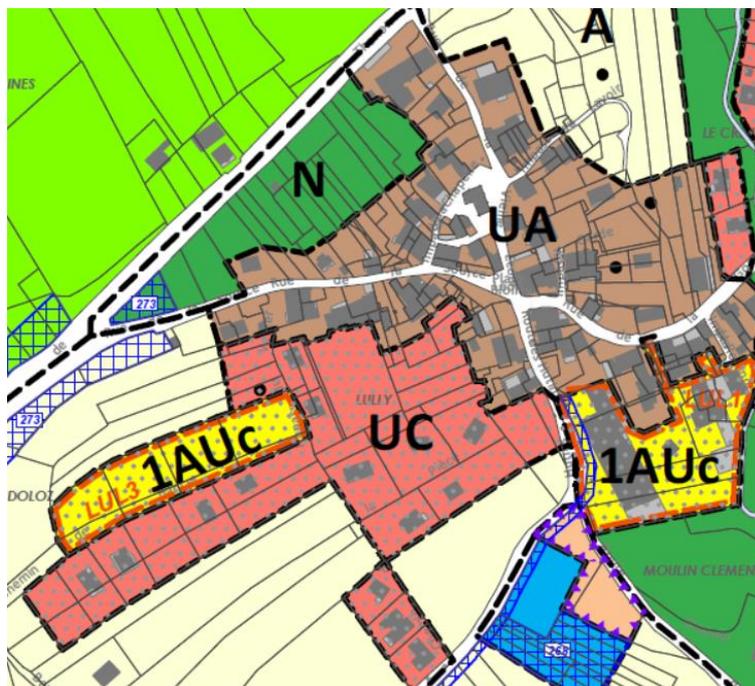
Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Lully	LUL3	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne, et en fonction de la création du giratoire et de la nouvelle voie depuis la RD903 (cf emplacement réservé)	20 %

Modification de zonage :

Zonage avant



Zonage après



8. Margencel : modification d'OAP

Les OAP MAR1 et MAR2 sont modifiées afin d'abaisser la densité moyenne des opérations.

En effet, ces 2 secteurs se situent tous deux dans des hameaux, et la densité imaginée initialement est forte au regard du contexte bâti et fonctionnel dans lequel ils s'inscrivent.

MAR1 se situe au niveau du hameau de Zusinges, et la densité initiale proposée est de 80 logements à l'hectare (soit 45 logements). Elle est abaissée à 65 logements à l'hectare (soit 36 logements), afin de ne pas totalement bouleverser le type d'opération imaginée, et dans l'objectif de se rapprocher des densités alentours, avec un tissu mêlant habitat dense historique et habitat récent sous forme pavillonnaire.

MAR2 se situe au hameau de Jouvernex avec une densité initiale de 50 logements à l'hectare (soit 73 logements). La densité est abaissée à 40 logements par hectare permettant environ 58 logements. De la même façon que précédemment, il s'agit d'abaisser la densité au regard du contexte, tout en restant dans une cohérence avec l'objectif initial, puisque cette évolution s'inscrit dans le cadre d'une modification du PLUi. Cette densité apparaît plus adaptée au regard du contexte bâti mais aussi topographique, avec un terrain « en cuvette » dont une opération urbaine aura des impacts paysagers certains. Imposer une densité plus faible permettra un projet plus aéré favorisant une inscription dans le site réussie.

Rappelons que Margencel est une commune « pôle d'accompagnement », son objectif de densité est donc plus faible que pour les polarités identifiées dans le cadre du PLUi, de 20 logements à l'hectare en moyenne pour Margencel contre 40 logements à l'hectare en moyenne pour les communes pôles.

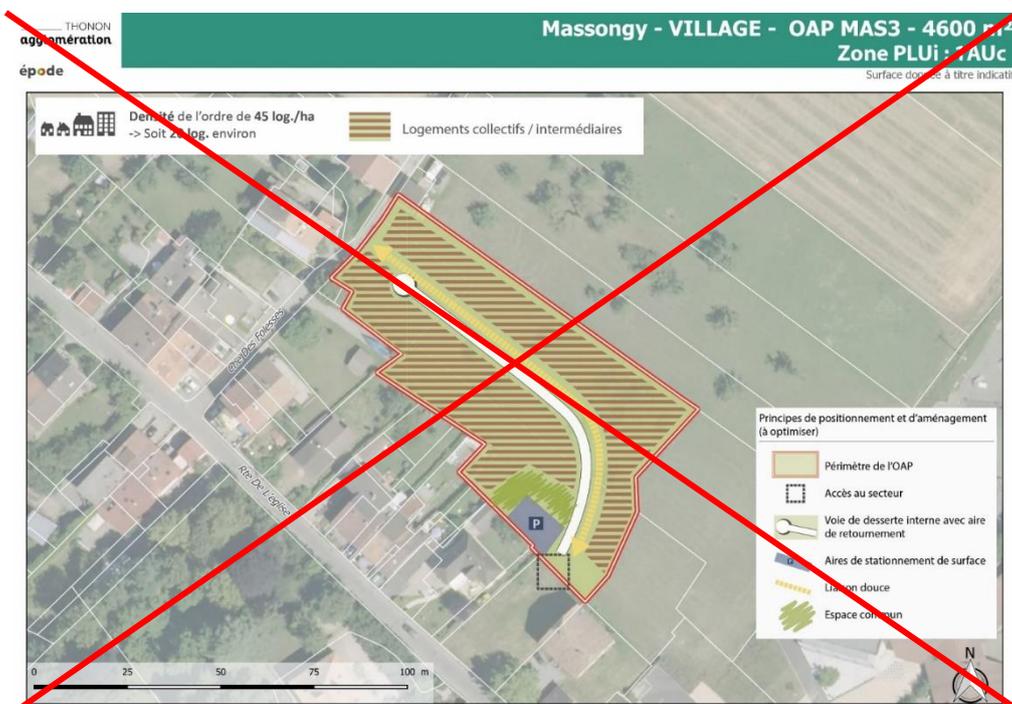
9. Massongy : suppression d'une OAP

La commune de Massongy dispose de 4 secteurs 1AU à vocation d'habitat, concernés par des OAP, ainsi qu'un secteur en 2AU (classement justifié par une nécessité d'extension des réseaux humides). L'OAP MAS3 se situe dans le centre-bourg historique, à proximité du pôle d'équipements publics. Cette localisation est intéressante, c'est pourquoi ce site a été inscrit en secteur de projet d'habitat et en priorité 1. Il prévoit 20 logements collectifs/intermédiaires, dont 50% de logements sociaux (servitude de mixité sociale inscrite au règlement de la zone 1AUc).

A l'époque, l'accès est imaginé par la route de l'Eglise, du côté de l'ancien presbytère. Le chemin rural situé côté ouest desservant quelques maisons n'étant pas suffisant.

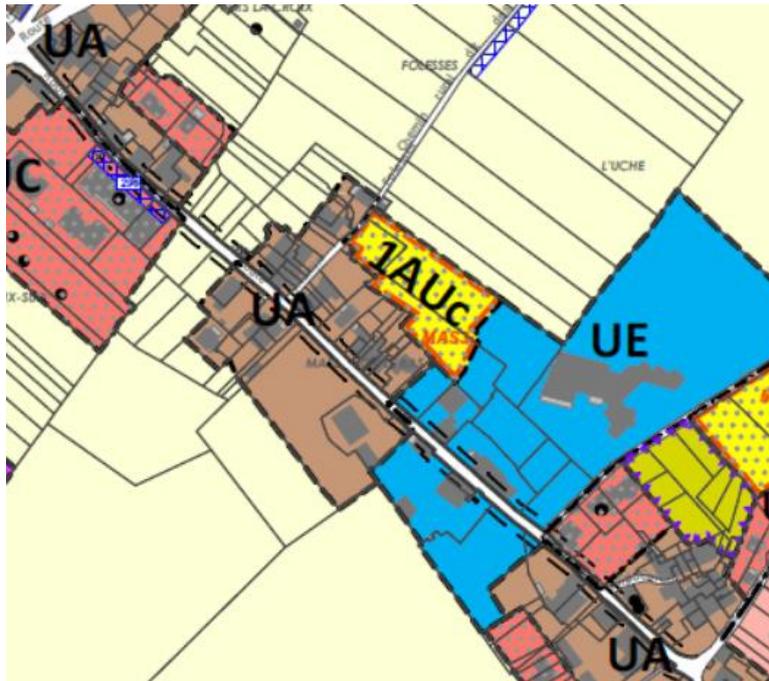
Actuellement, cette zone n'est pas accessible et des investigations complémentaires sont nécessaires pour étudier l'accès le plus adéquat. En effet, comme expliqué, le chemin rural est insuffisant, et le site du presbytère accueille désormais la nouvelle mairie, il est donc délicat d'envisager la traversée routière de ce site.

Pour ce défaut d'accessibilité, il est donc proposé de reclasser la zone 1AUc MAS3 en zone 2AU et par conséquent de supprimer les OAP sur ce site.

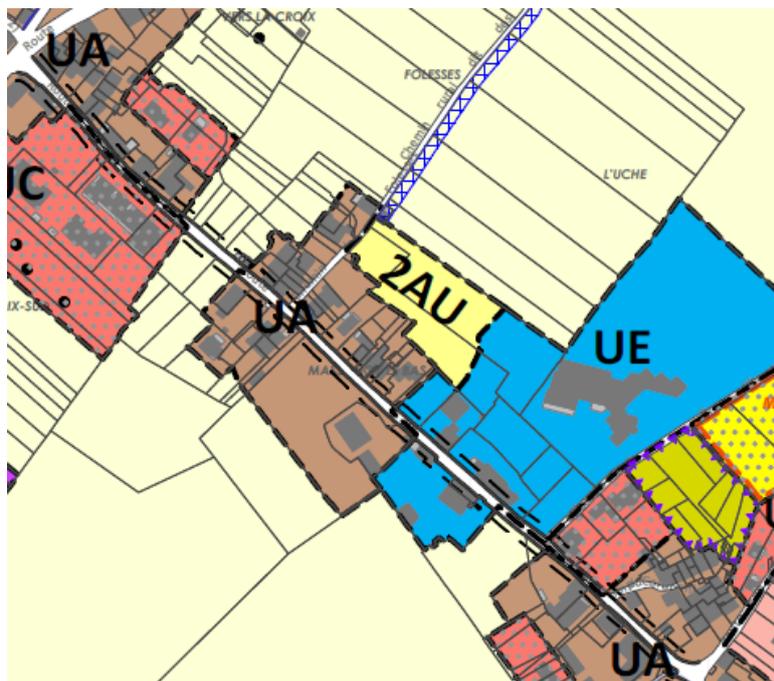


Modification de zonage :

Zonage avant :



Zonage après :



Modification de règlement :

Le règlement de la zone 1AUc est modifié afin de supprimer la référence à l'OAP MAS3 dans le tableau listant les secteurs d'OAP et leurs conditions de développement :

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUc.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Massongy	MAS3	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	50%

10. Messery : modification d'OAP

10.1. Modification des priorités des OAP MES1 MES5 et MES6

La priorisation de plusieurs OAP est réétudiée en raison de l'avancée des réflexions et des projets :

- MES1 : passe de priorité 1 (immédiatement) à 2 (dès 2024)
- MES5 : passe de priorité 2 (dès 2024) à 1 (immédiatement)
- MES6 : passe de priorité 3 (dès 2028) à 2 (dès 2024)

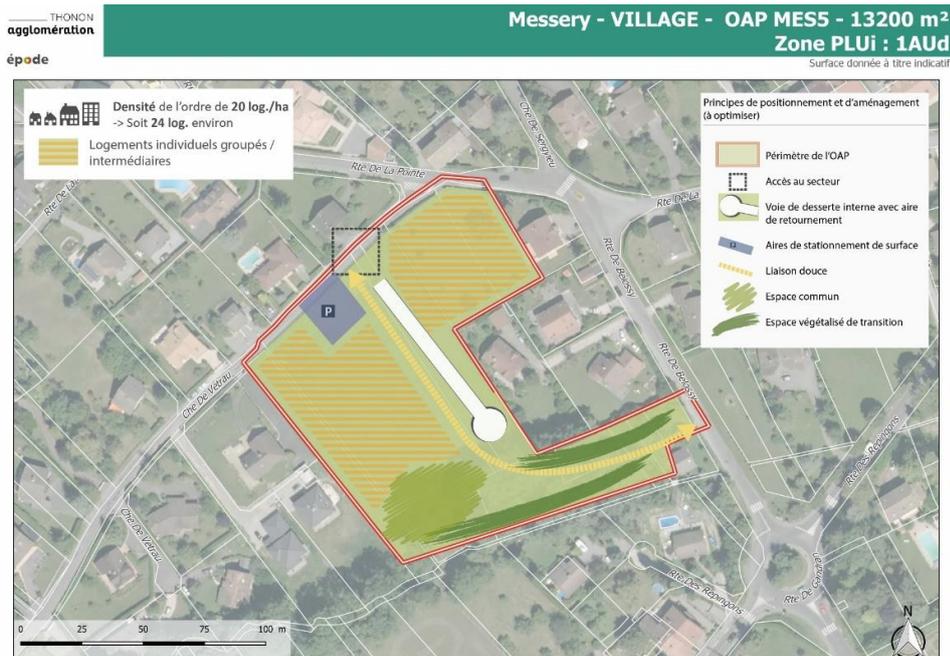
10.2. Modification de l'OAP MESS5

L'OAP MESS5 propose un programme de l'ordre de 24 logements sur environ 1,3 ha. C'est une zone située à proximité du centre-bourg en partie Ouest. Au vu de sa taille, de son programme et de sa composition, il semble opportun de permettre une ouverture d'ensemble en plusieurs tranches afin de prévoir un accueil cohérent sur l'ensemble de la zone mais qui soit progressif dans le temps.

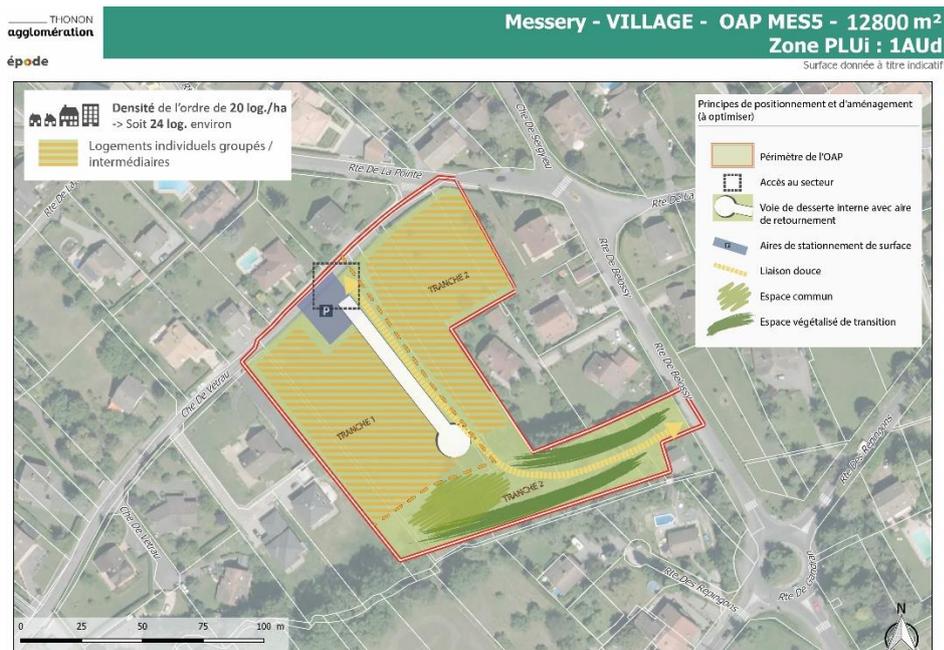
Le périmètre en partie nord-est, a été redéfini légèrement afin de laisser une marge à l'habitation existante en dehors du périmètre.

Le programme est inchangé.

OAP avant



OAP après



Modification de règlement :

Le règlement écrit est modifié afin d'ajouter dans la modalité d'ouverture la possibilité de réaliser plusieurs tranches pour MES5 au sein de la zone 1AUd. Les objectifs de logements sociaux sont inchangés mais il est précisé qu'ils concernent chaque tranche

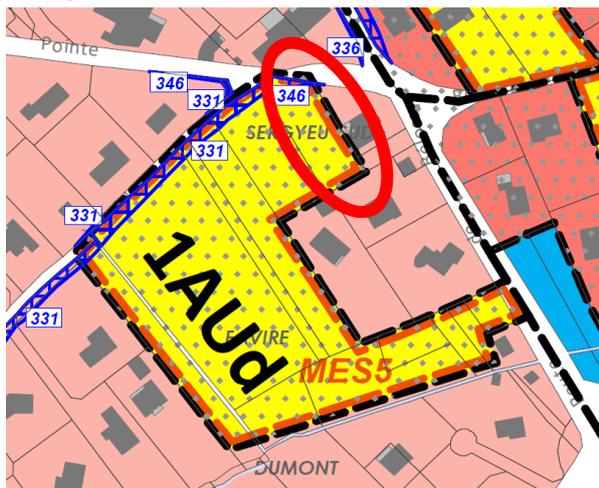
CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUd.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

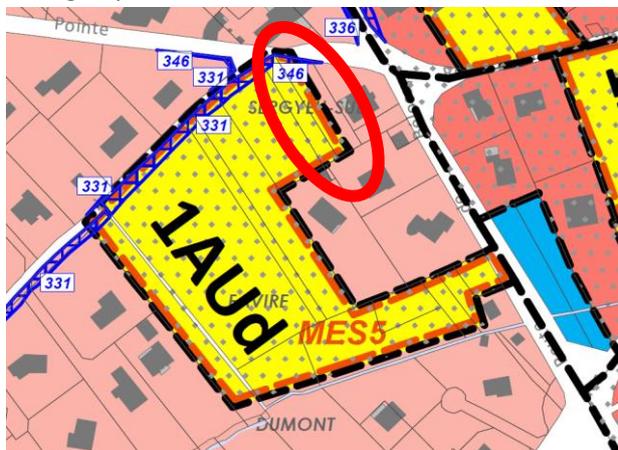
Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Messery	MES5	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	Tranche 1 = 20 % Tranche 2 = 20 %

Modification de zonage :

Zonage avant



Zonage après



11. Nernier : modification de l'OAP NER3

Ce projet concerne un équipement d'intérêt public / collectif. La vocation de la zone est complétée par la vocation « santé » afin de ne pas se fermer la porte pour un éventuel projet de maison médicale. Jusqu'à présent la vocation indiquait : « Equipements d'intérêt collectif ; Orientation pressentie : équipements scolaires, périscolaires, sportifs, de loisirs ».

12. Sciez : modifications et créations d'OAP

11.1. Modification de l'OAP SCI1

La densité sur ce secteur stratégique de centre-bourg est rehaussée de 70 logements à l'hectare à 85 logements à l'hectare permettant 100 logements au lieu de 82.

De plus, la mixité sociale est augmentée de 30 à 50 %.

La priorité communale passe de 2 à 1, le projet pourra se développer immédiatement, sans attendre 2024.

Cela va dans le sens de l'affirmation de la commune de Sciez dans son rôle de polarité et vise à participer au rattrapage en matière de production de logements sociaux.

11.2. Modification de l'OAP SCI2

Le programme global de l'OAP SCI2 est inchangé. La modification a pour objet de redéfinir les limites entre les tranches 1, 2 et 3, à la marge, et de reprendre les densités afin de prévoir une tranche 1 plus dense étant donnée son positionnement en bordure de RD1005 et en cœur d'opération. La densité est également revue à la hausse pour la tranche 3, donnant sur le RD1005 et jouant donc un rôle également de structuration. Afin de préserver l'équilibre global de l'opération, la densité de la tranche 2 est revue à la baisse.

La parcelle n°67 est sortie de la zone, du fait qu'elle soit rattachée à une activité économique présente de façon limitrophe. Elle sera reclassée en zone UX.

Evolutions :

Avant modification		Après modification	
Densité de l'habitat, de l'ordre de	35 log./ha Tranche 1 = 60 log./ha Tranche 2 = 25 log./ha Tranche 3 = 50 log./ha	Densité de l'habitat, de l'ordre de	35 log./ha Tranche 1 = 80 log./ha Tranche 2 = 20 log./ha Tranche 3 = 55 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	171 logements Tranche 1 = 112 et commerces/services en RDC donnant sur la RD1005 Tranche 2 = 21 Tranche 3 = 38 et commerces/services en RDC donnant sur la RD1005	Nombre de logements, de l'ordre de	171 logements Tranche 1 = 120 et commerces/services en RDC donnant sur la RD1005 Tranche 2 = 19 Tranche 3 = 32 et commerces/services en RDC donnant sur la RD1005

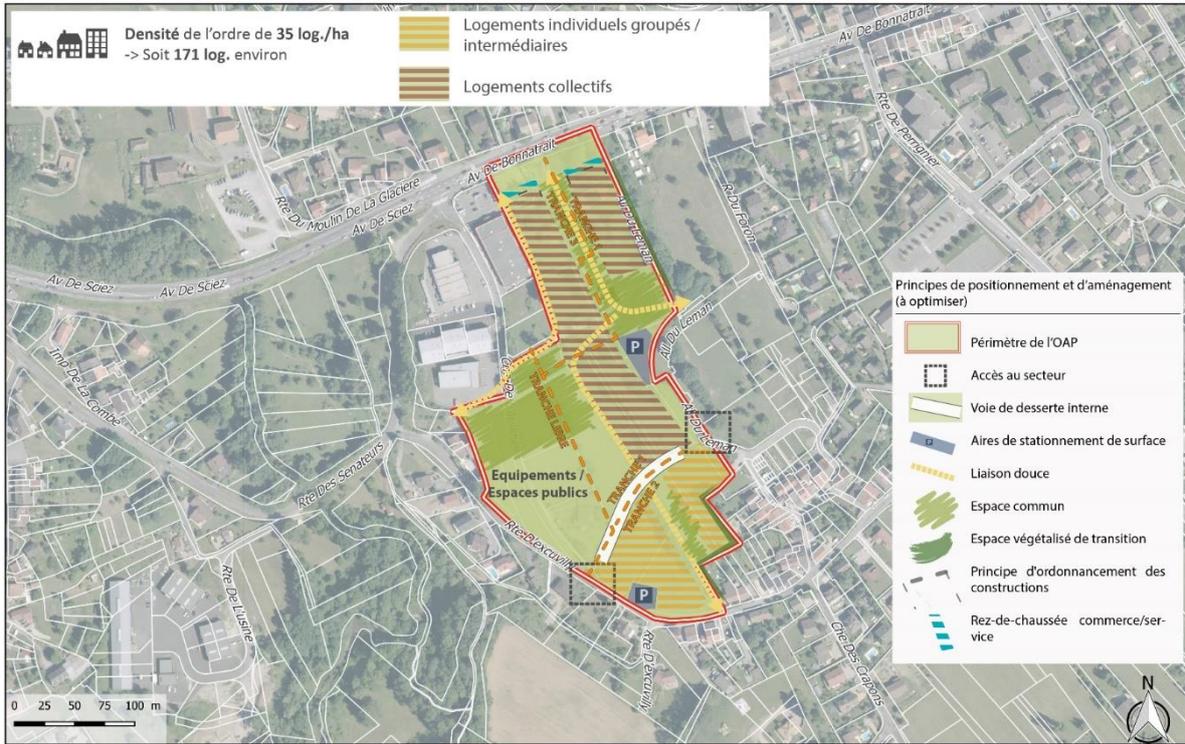
OAP avant

THONON
agglomération

épode

Sciez - POLE - OAP SCI2 - 51800 m²
Zone PLUi : 1Aub

Surface donnée à titre indicatif



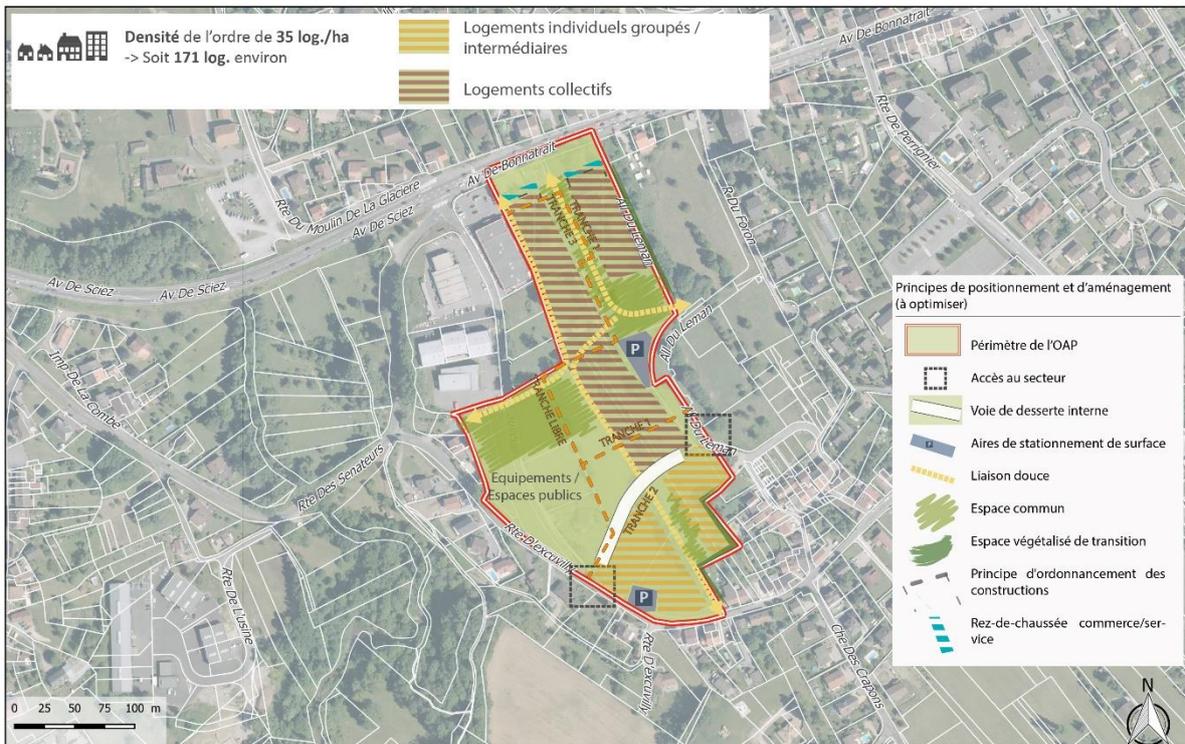
OAP après

THONON
agglomération

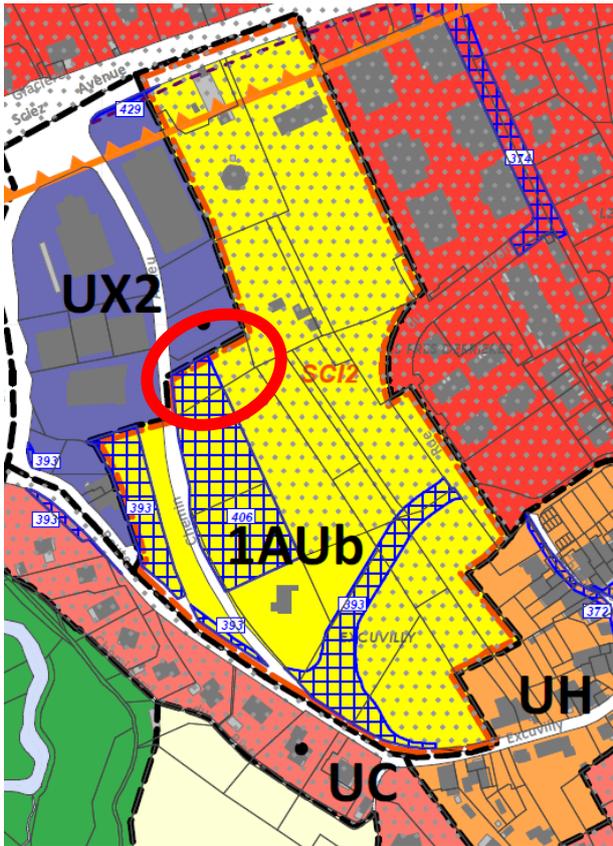
épode

Sciez - POLE - OAP SCI2 - 50800 m²
Zone PLUi : 1Aub

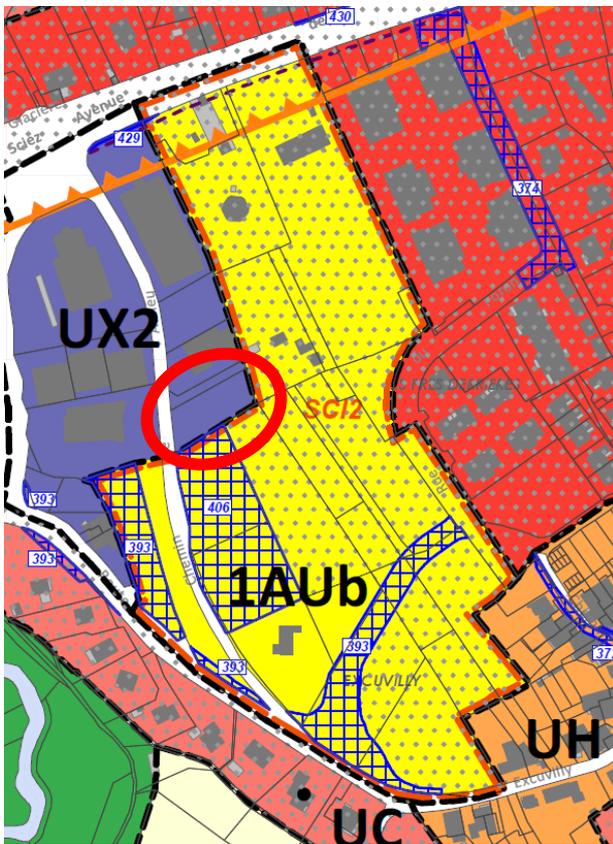
Surface donnée à titre indicatif



Zonage avant



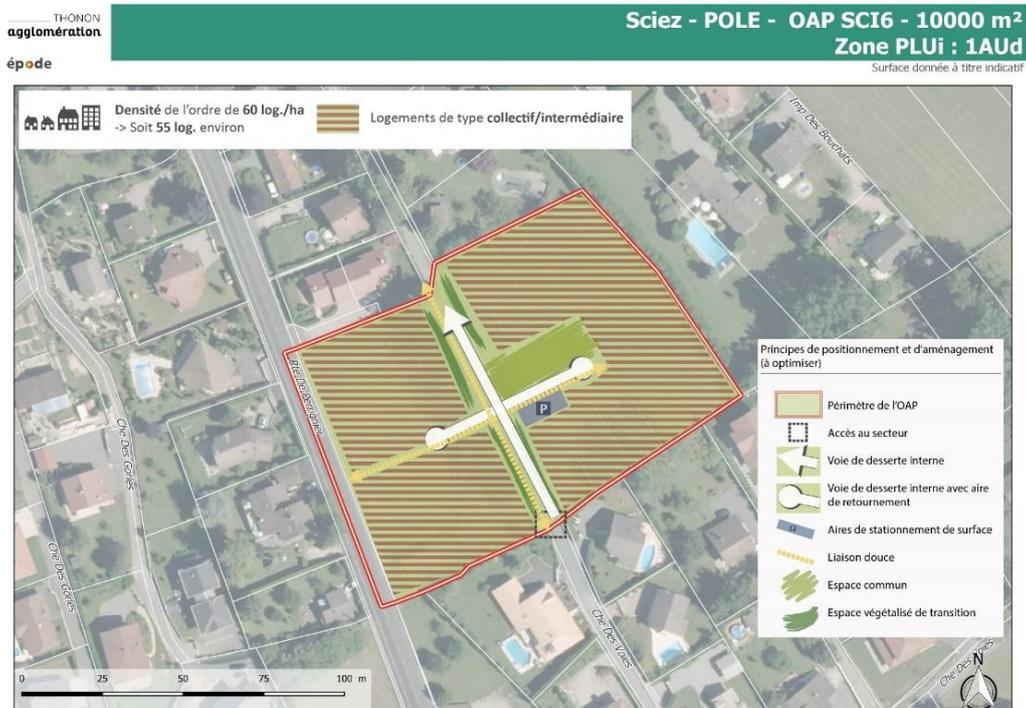
Zonage après



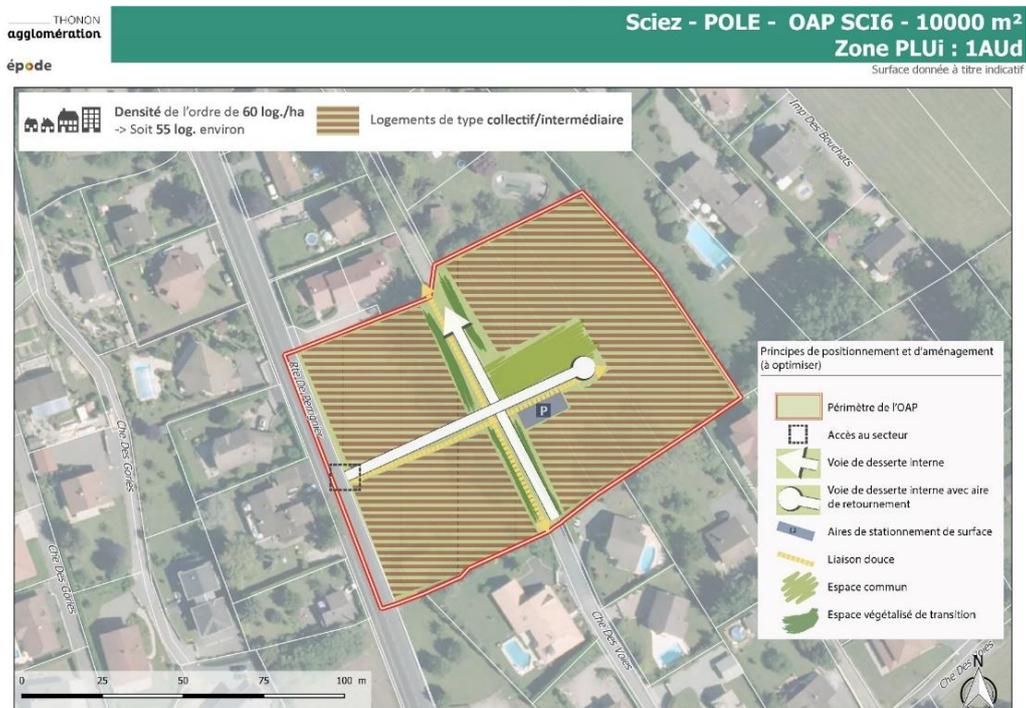
11.3. Modification de l'OAP SCI6

L'accès principal à la zone est modifié. Il se réalisera directement sur la RD25 au lieu du chemin des Jointes. En effet, cela permettra un accès davantage dimensionné pour répondre au besoin d'accès pour cette opération d'une cinquantaine de logements.

OAP avant



OAP après

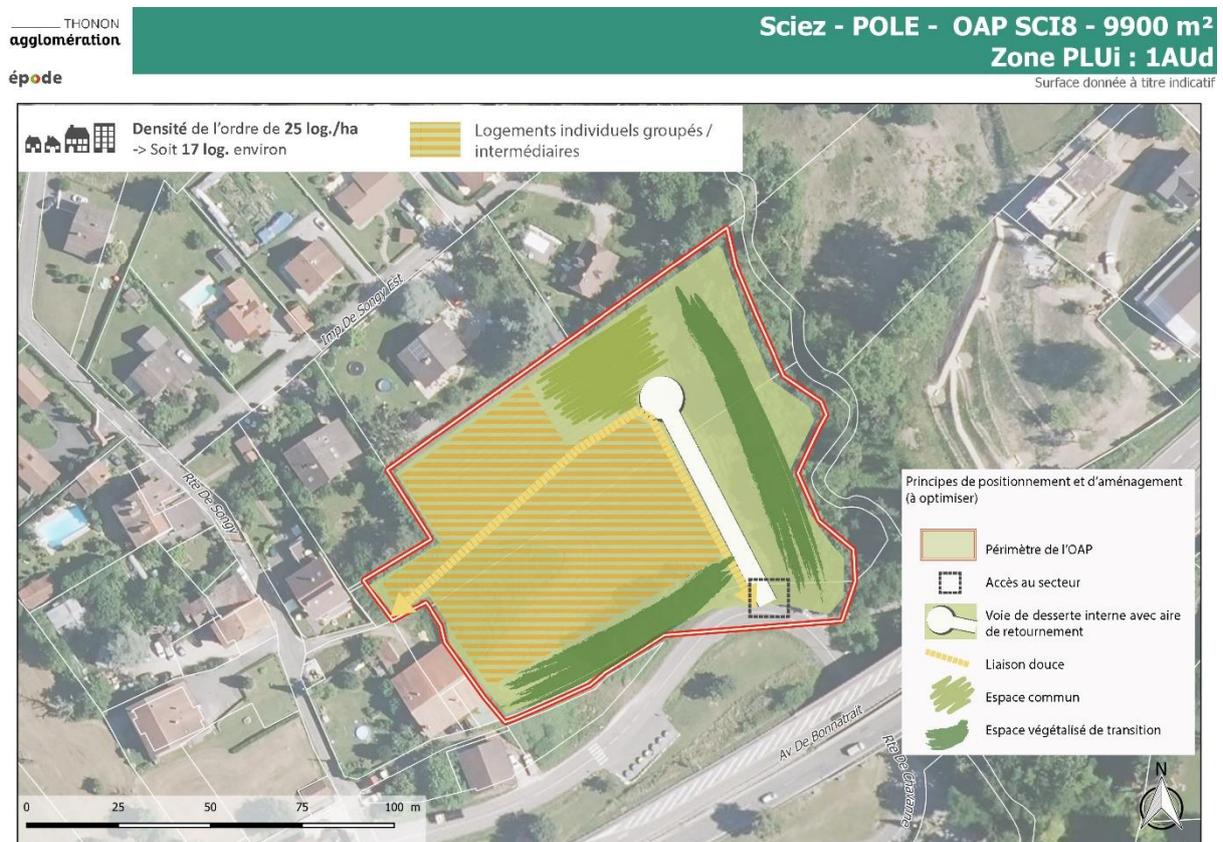


11.4. Création de l'OAP SCI8

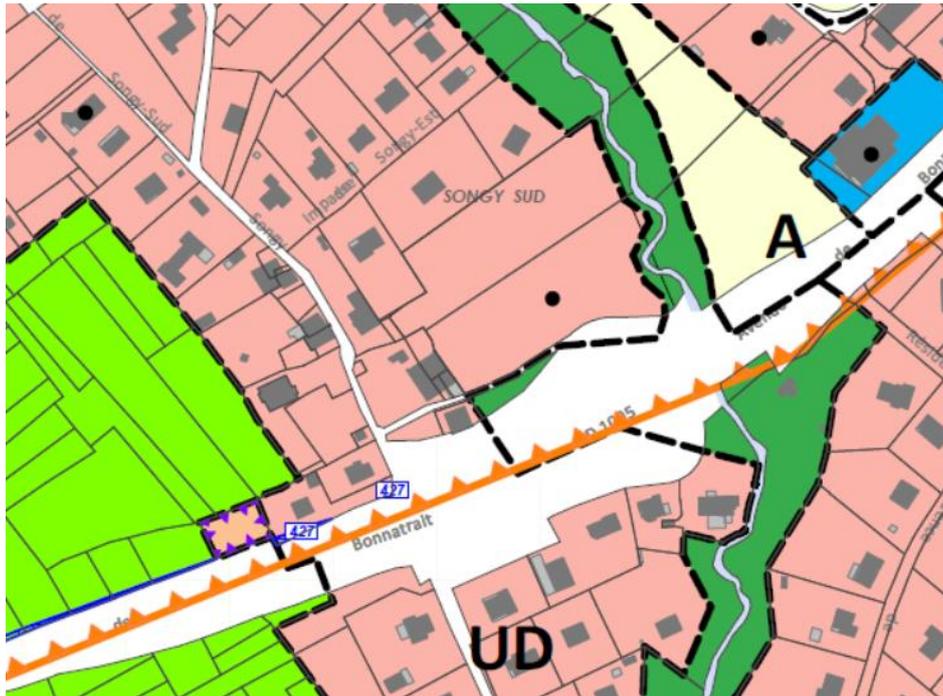
Ce secteur libre de près de 7000 m² n'a pas été encadré par des OAP dans le cadre de l'élaboration du PLUi parce qu'un permis de construire avait été autorisé. Toutefois, il n'a pas abouti. Au vu de la superficie du tènement, un encadrement par des OAP s'avère nécessaire afin de cadrer les densités, les accès, la mixité sociale.

En résumé, le projet prévoit :

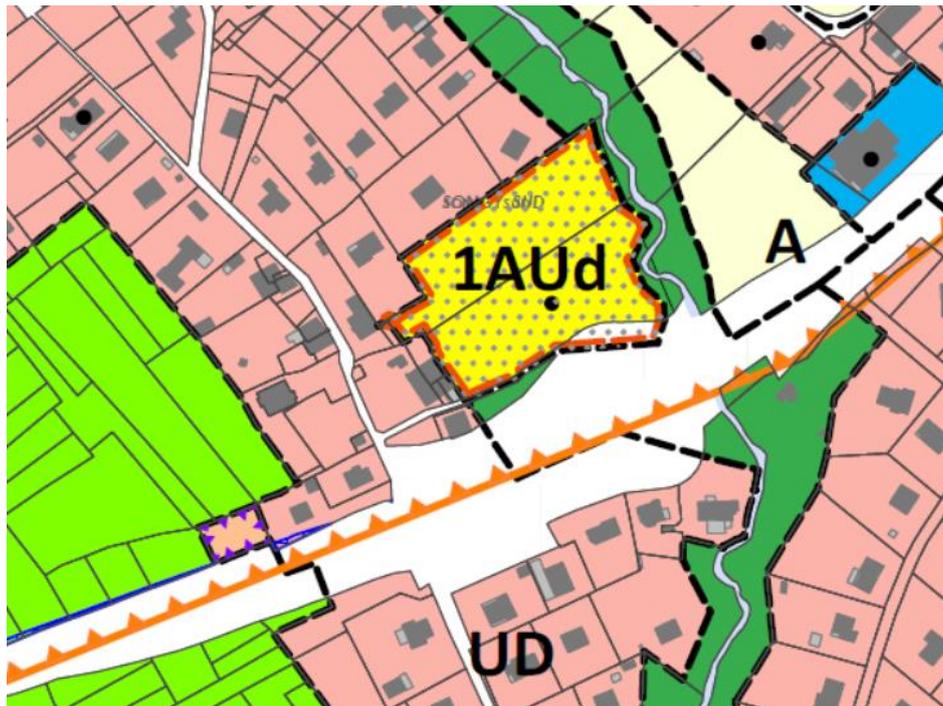
- De l'ordre de 17 logements, soit 25 logements / ha
- Des gabarits et formes urbaines en lien avec le tissu existant : de l'intermédiaire / groupé en R+1+c/att maximum
- 30 % de logements sociaux
- Un accès via la voie aménagée depuis la RD1005, et un lien modes doux traversant



Zonage avant



Zonage après



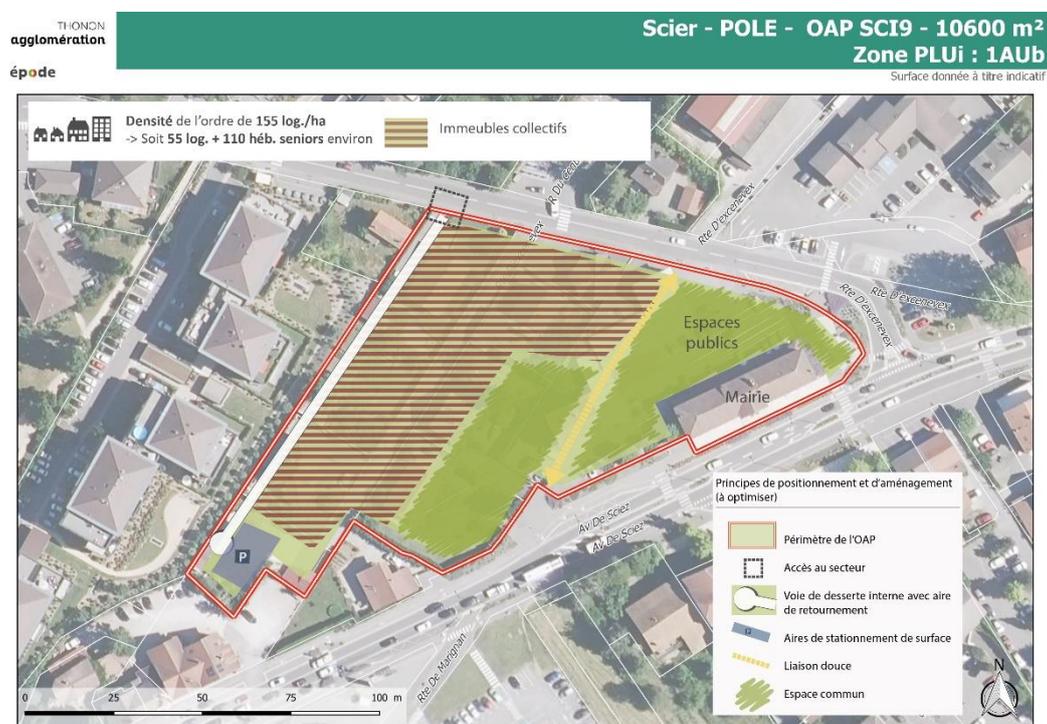
11.5. Création de l'OAP SCI9

Ce secteur, situé autour de la mairie de Sciez, avait été identifié en secteur de gel dans l'attente d'un projet dans le PLUi approuvé. En effet, ce secteur est composé de maisons individuelles en secteur central de la commune. Aussi, ce positionnement stratégique a encouragé la collectivité à prévoir une réflexion d'ensemble sur ce site dans l'hypothèse de son renouvellement urbain. Depuis l'approbation du PLUi, des projets se sont présentés, dans une optique de prévoir d'une part une densification de ce secteur stratégique et d'autre part de prévoir une amélioration des espaces publics autour de la mairie. La servitude de gel est donc levée puisqu'elle n'a plus lieu d'être, dès lors qu'un projet d'ensemble se présente.

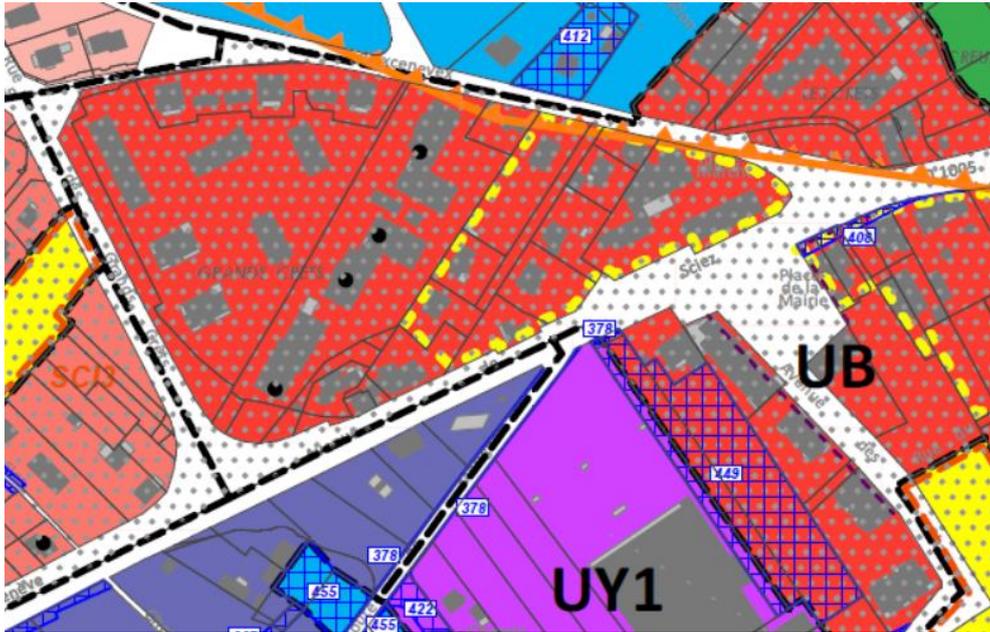
Celui-ci sera traduit via des OAP et un reclassement de la zone en 1Aub afin de prévoir un projet d'ensemble pour la zone.

En résumé, le projet prévoit :

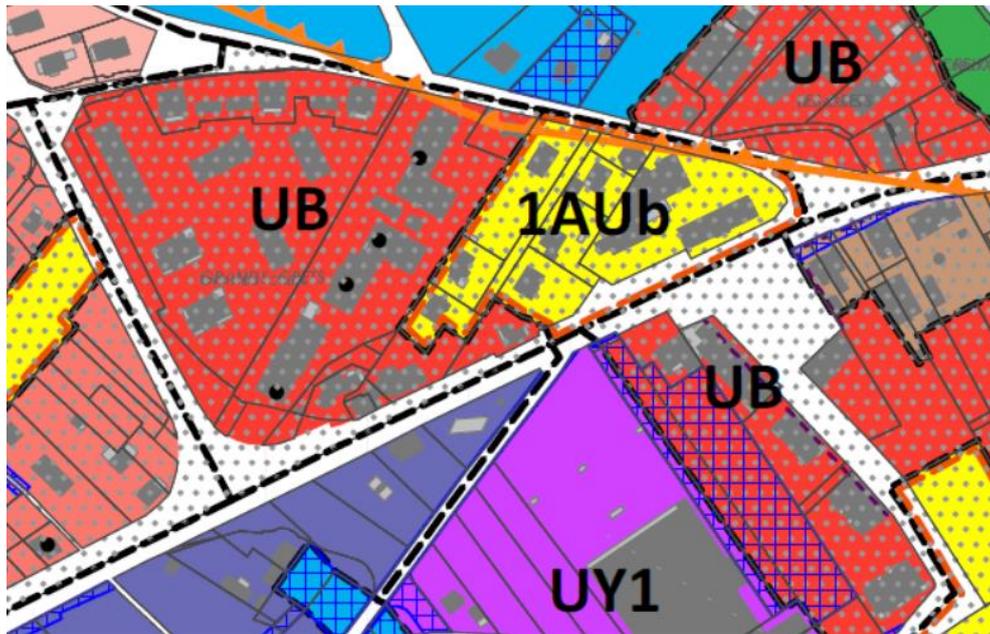
- De l'ordre de 55 logements et 110 hébergements seniors, soit 155 logements / ha y compris la résidence seniors
- Des rez-de-chaussée commerciaux et de services
- Des gabarits et formes urbaines en lien avec le positionnement en centralité : du collectif en R+4+combles/attiques maximum, avec une qualité et un parti architectural devant marquer le positionnement central et en continuité de la mairie
- 30 % de logements sociaux
- Un espace de convivialité privatif est à créer, tandis que le parvis de la mairie sera également réaménagé et valorisé en espace vert
- Les accès seront à privilégier via la RD25, et des liens modes doux traversant devront faciliter les liaisons vers les équipements, les espaces publics, les commerces, ...



Zonage avant



Zonage après



13. Veigy-Foncenex : modification d'OAP

12.1. Modification des OAP VEI3 et VEI9 : erreur sur le thème de la mixité sociale

Les secteurs VEI3 et VEI9 sont concernés par des emplacements réservés prévoyant des secteurs à 100% de logements sociaux, en tout ou partie de la zone 1AU. Le document des OAP et le règlement écrit mentionnent une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, ce qui est une erreur.

La modification corrige cela dans les OAP et dans le tableau de règlement.

De plus, les conditions de l'ouverture à l'urbanisation de la zone VEI3 étaient insérées par erreur en zone 1AUb, elles sont réintégrées à la zone 1AUc.

ZONE 1AUD

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUd.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Veigy-Foncenex	VEI9	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	25% <i>Concernée par un emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4°</i>

ZONE 1AUC

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUc.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Veigy-Foncenex	VEI3	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	<i>Concernée par un emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4°</i>

ZONE 1AUb

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUc.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Veigy-Foncenex	VEI3	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble en trois tranches	30%

12.2. Modification de l'OAP VEI8

Le phasage de l'ouverture de cette zone est revu, en passant d'une priorité 1 (immédiatement) en 2 (dès 2024). En effet, il s'agit d'une zone relativement éloignée du centre-bourg qui ne présente pas un caractère prioritaire. Il avait été inscrit en priorité 1 du fait qu'un permis de construire antérieur à l'approbation du PLUi avait été accordé. Depuis, ce permis de construire a été annulé. La priorité est donc revue en cohérence avec l'armature urbaine.

Pour les mêmes raisons, la densité est réétudiée à la baisse, en prévoyant un programme de l'ordre de 50 logements à la place de 62, soit une densité moyenne passant de 50 à 40 logements à l'hectare. Cela permet de conserver une densité moyenne en cohérence avec le rang de la commune de Veigy-Foncenex, polarité à l'échelle du PLUi, tout en étant plus adaptée au contexte bâti majoritairement constitué de maisons individuelles.

12.3. Modification de l'OAP VEI9

Le phasage de l'ouverture de cette zone est revu, en passant d'une priorité 3 (dès 2028) en 2 (dès 2024). Bien que ce site est relativement éloigné du centre-bourg, il est décidé de le programmer plus tôt que prévu du fait qu'il s'agisse d'un secteur à 100% logements sociaux. Cela permettra d'accélérer la production de logements sociaux, en carence sur la commune, avec un programme de 20 logements.

14. Yvoire : modification d'une OAP

L'OAP YVO3 se situe route d'Excenevex, et représente le secteur de projet le plus important pour la commune puisqu'il proposera autour de 75 logements et une mixité des fonctions avec commerces et services. C'est un secteur stratégique qui a été identifié en priorité 1 pour la commune.

L'objet de la modification est uniquement d'abaisser les hauteurs maximales indiquées dans les OAP, de R+2+c/att vers du R+1+c/att. En effet, le projet peut se réaliser tout en restant dans des hauteurs davantage en lien avec celles existantes aux alentours, en restant dans du R+1+c/att maximum. Cela ne modifie pas le programme mais vise à assurer une meilleure intégration architecturale et paysagère du projet dans son environnement bâti.

IV. AUTRES EVOLUTIONS DE ZONAGE/REGLEMENT

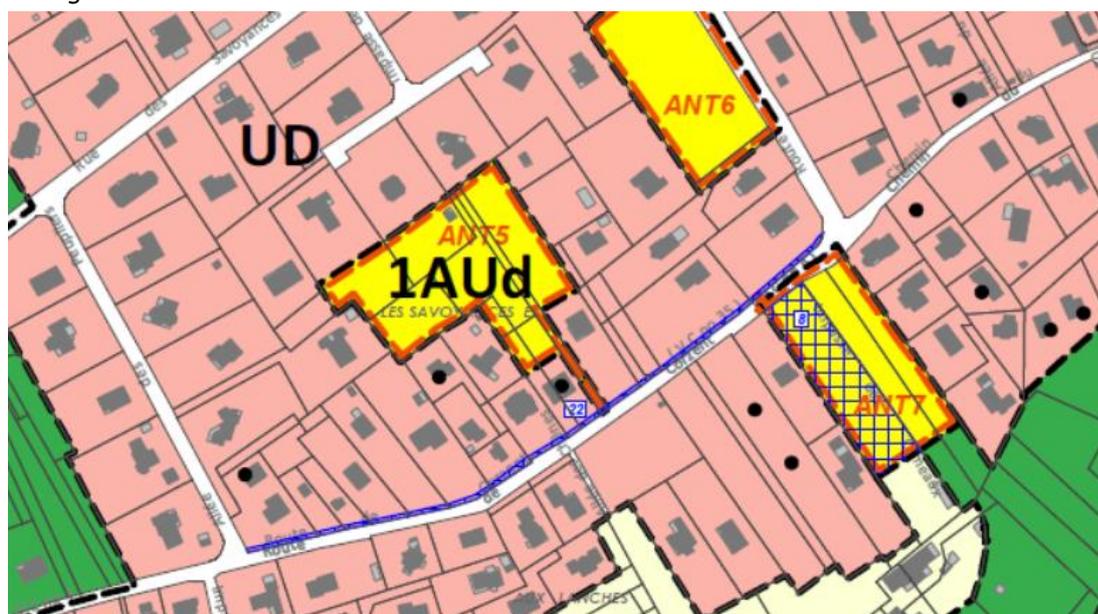
1. Transformation de zones AU en zones U

1.1. Anthy-sur-Léman

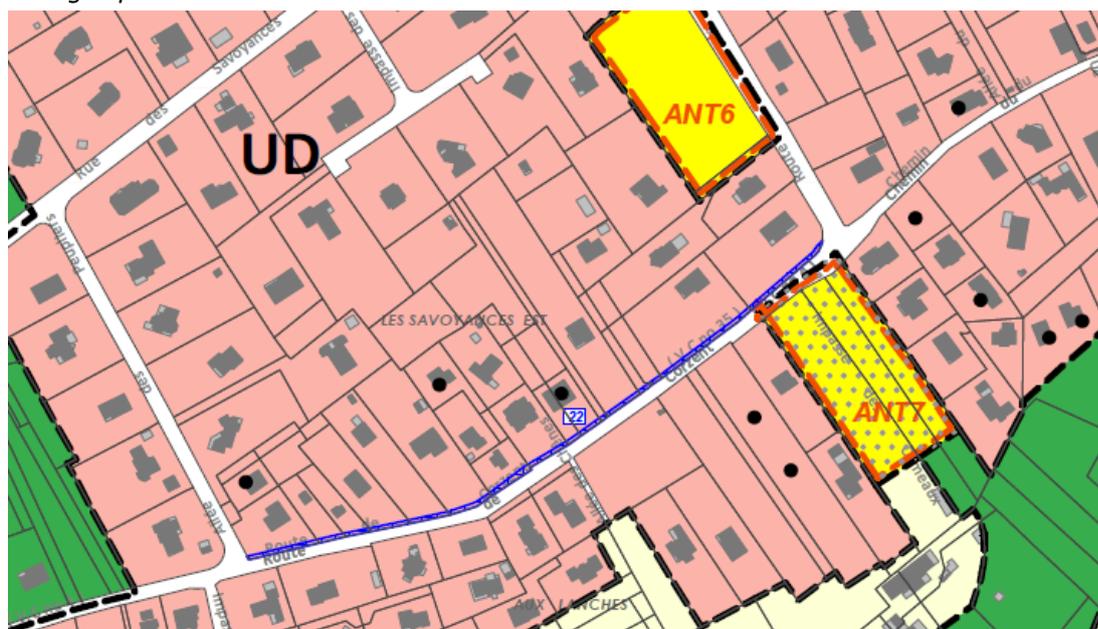
La zone 1AUd – concernée par l’OAP ANTS5, passe en zone UD avec suppression de l’OAP, en raison de la mise en œuvre du permis de construire, autorisé de façon antérieure à l’approbation du PLUi.

Une OAP et une zone 1AU avait été instaurée « par sécurité », dans le cas où le permis de construire ne serait pas allé jusqu’au bout.

Zonage avant



Zonage après



Le règlement écrit est modifié afin de supprimer la référence à l'OAP ANT5 au sein de la zone 1AUd.

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUd.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
	ANT5	Résidentielle	Opération—d'aménagement d'ensemble en 2 tranches	

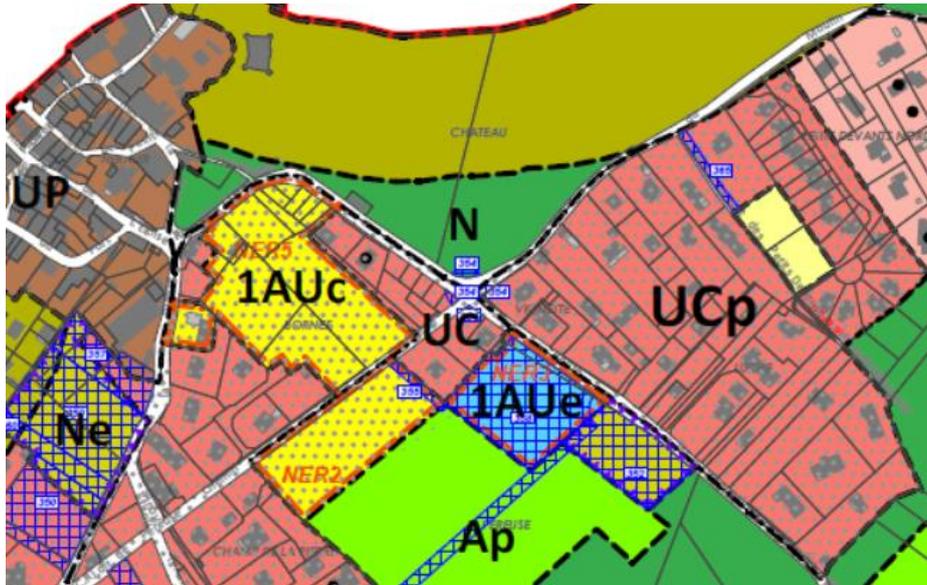
1.2. Nernier

Le zonage 2AU représente une erreur matérielle pour ce site puisqu'il s'agit de deux parcelles de 1000 m² ne présentant pas d'enjeux d'encadrement en terme de projet urbain.

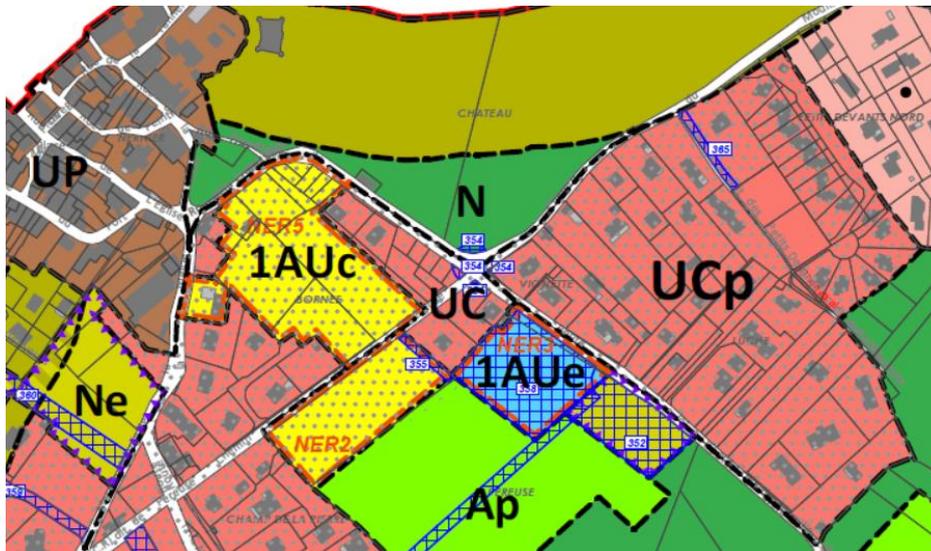
Ce sont des parcelles situées au cœur d'un quartier résidentiel. Leur comblement pourra se réaliser de façon spontanée en cohérence avec les règles de la zone UCp.

Modification de zonage :

Zonage avant :



Zonage après :



2. Transformation d'une zone UD en zone UX1 : Anthy-sur-Léman

Deux bâtiments abritant des entreprises dans la zone d'activités, le long de la RD1005 ont été classés en zone UD par erreur d'appréciation. Il s'agit d'un office notarial et d'une entreprise spécialisée dans les énergies.

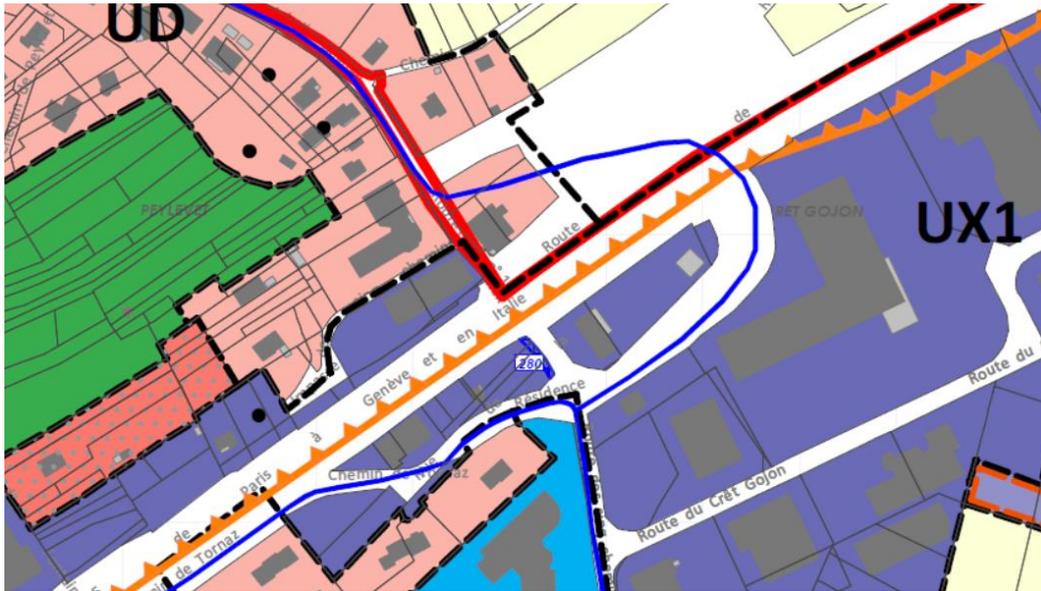
Le classement en zone UD est limitant en terme de surface de plancher à créer en matière d'activités économique. En effet, cette zone est réservée à l'habitat pavillonnaire.

Le zonage et règlement UD ne sont donc pas appropriés pour ces deux bâtiments d'activités, ni pour leur usage actuel, ni pour leurs projets futurs. Un projet d'agrandissement est envisagé par l'étude notariale, et en l'état avec un classement en zone UD, cela n'est pas possible.

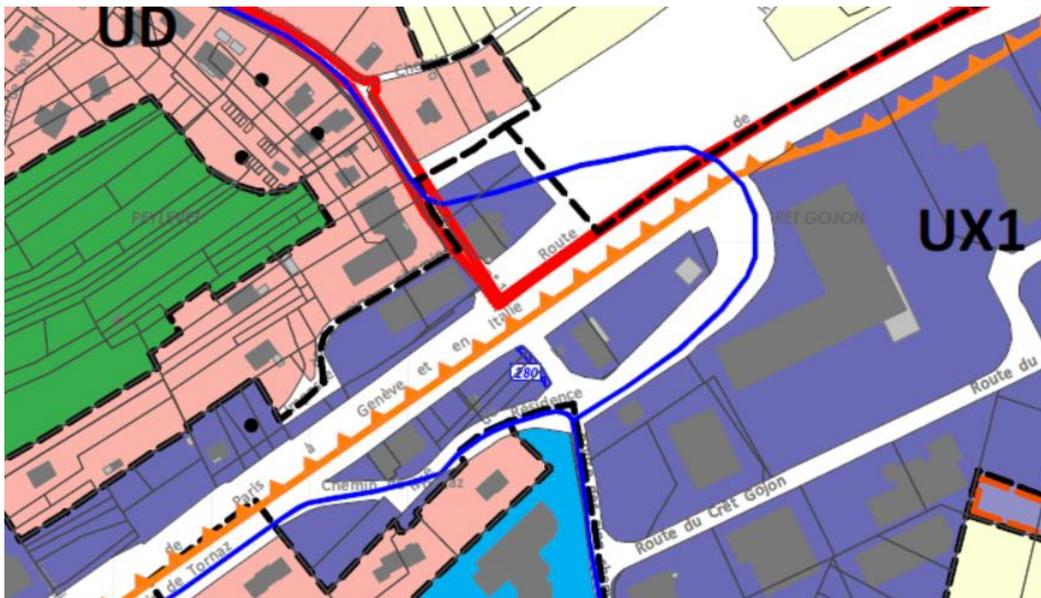
C'est pourquoi, il est proposé de les réintégrer en zone d'activités UX1 qui est le classement utilisé pour la zone d'activités limitrophe.



Zonage avant



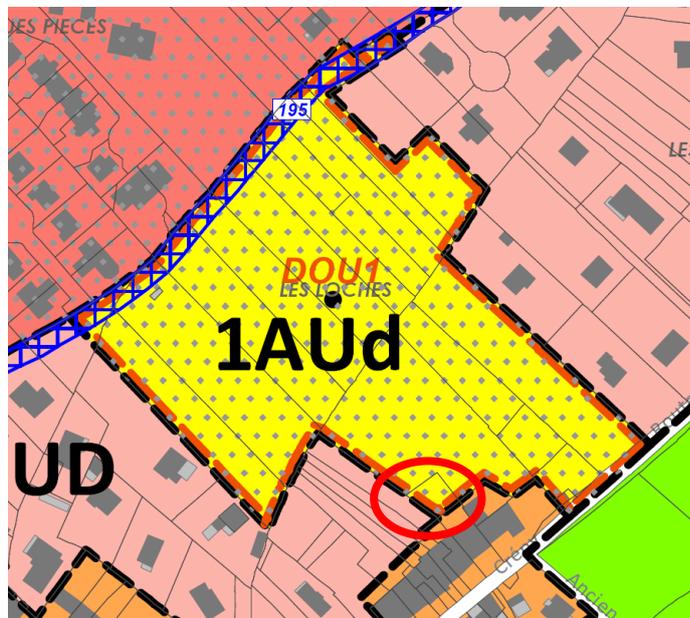
Zonage après



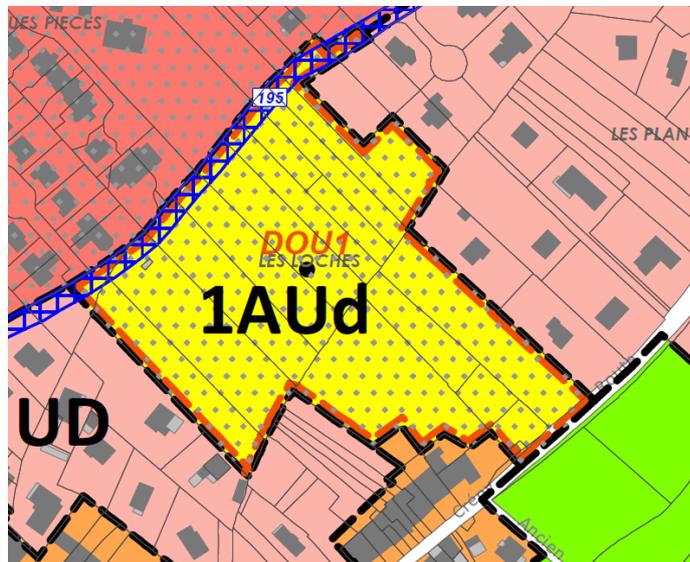
3. Transformation d'une zone 1AUd en UH : Douvaine

Une partie de parcelle, rattachée à une habitation présente en zone UH, actuellement classée en zone 1AUd (OAP DOU1), est reclassée en zone UH. En effet, elle est liée à l'habitation et n'est pas à intégrer au projet de développement de zone de projet.

Zonage avant



Zonage après

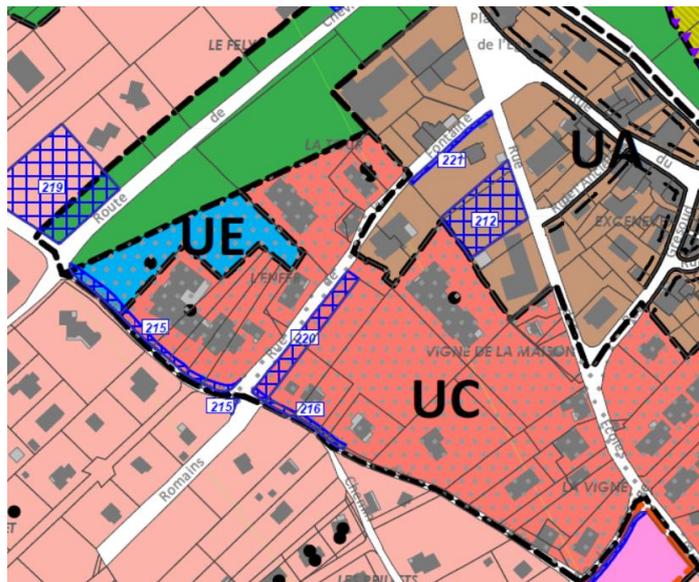


4. Transformation d'une zone UC en zone UE : Excenevex

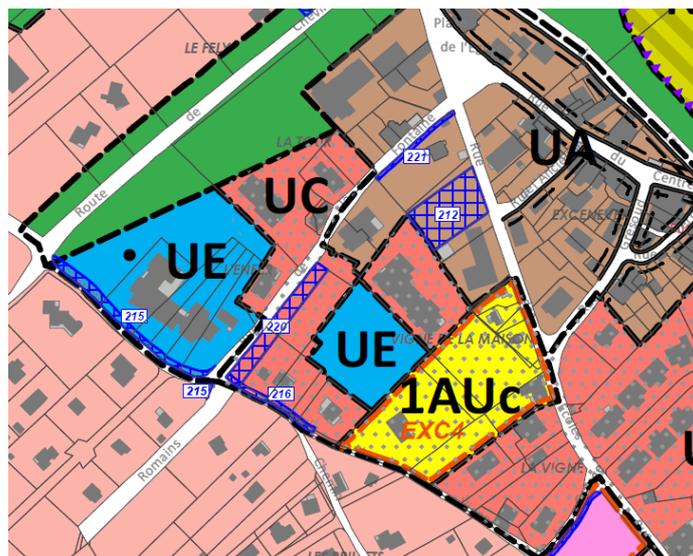
Le site de l'école est entièrement reclassé en UE au lieu de UC, alors que le PLUi approuvé ne classait que ses espaces de stationnement.

Plus à l'est, dans la même logique, la parcelle 1803 est reclassée en zone UE au lieu de UC afin de permettre un projet d'équipements publics : des équipements sportifs et de loisirs en lien avec l'école. Bien que le zonage UC ne soit pas un frein pour la réalisation d'équipements publics, le zonage UE permet de clarifier la destination de ces secteurs d'équipements existants et futurs.

Zonage avant



Zonage après



5. Transformation d'une zone UC en zone UD à Margencel

Le secteur concerné se situe le long de la RD1005, au niveau de la zone d'activités des cinq chemins. Son classement en zone UC avait été imaginée pour tenir compte d'une opération de renouvellement urbain en projet. Toutefois, elle n'a pas abouti.

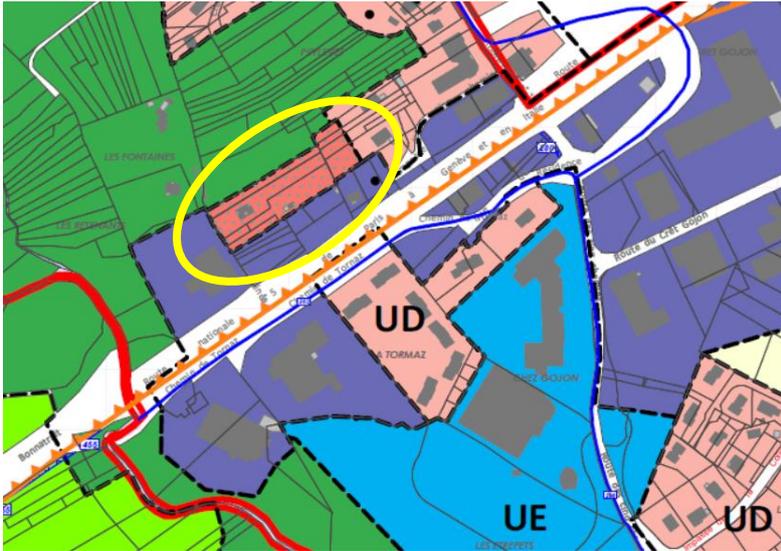
Ce secteur n'entre pas dans la définition de la zone UC qui traduit les espaces préférentiels de développement, du fait de leur localisation à proximité immédiate d'une centralité de la commune, à densifier. C'est pourquoi ce classement ne se justifie pas.

Ce secteur n'entre pas dans cette définition, et il n'est clairement pas propice à la densification, du fait de sa localisation, le long de la RD1005 et « coincé » entre des activités artisanales, et ne présente pas des accès satisfaisants.

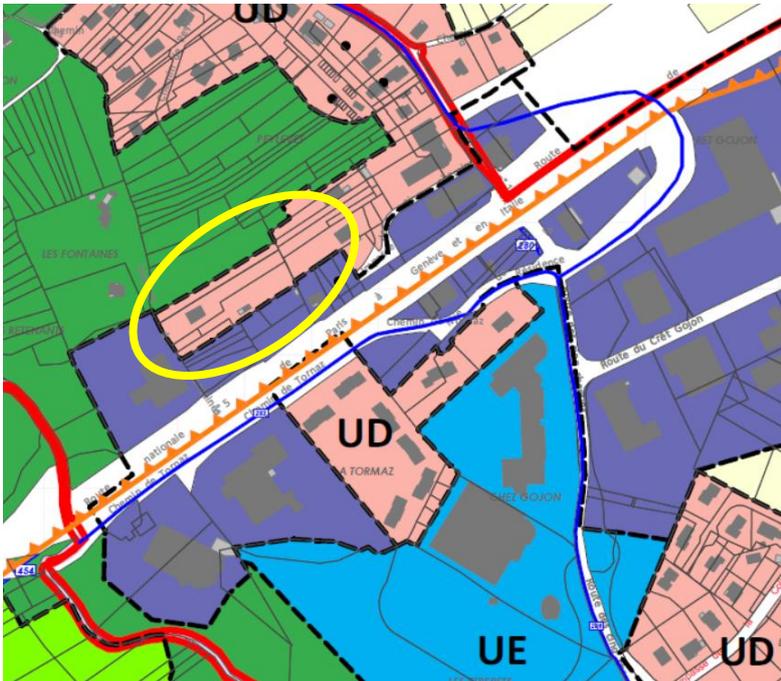
Le classement UD au lieu de UC est donc plus adapté, afin de tenir compte du bâti existant sans pour autant permettre une densification importante.



Zonage avant



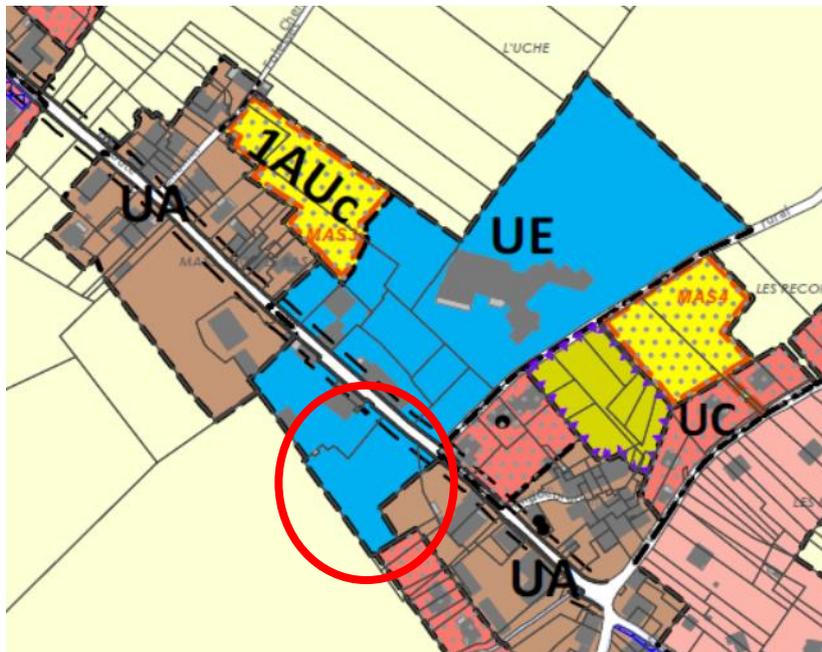
Zonage après



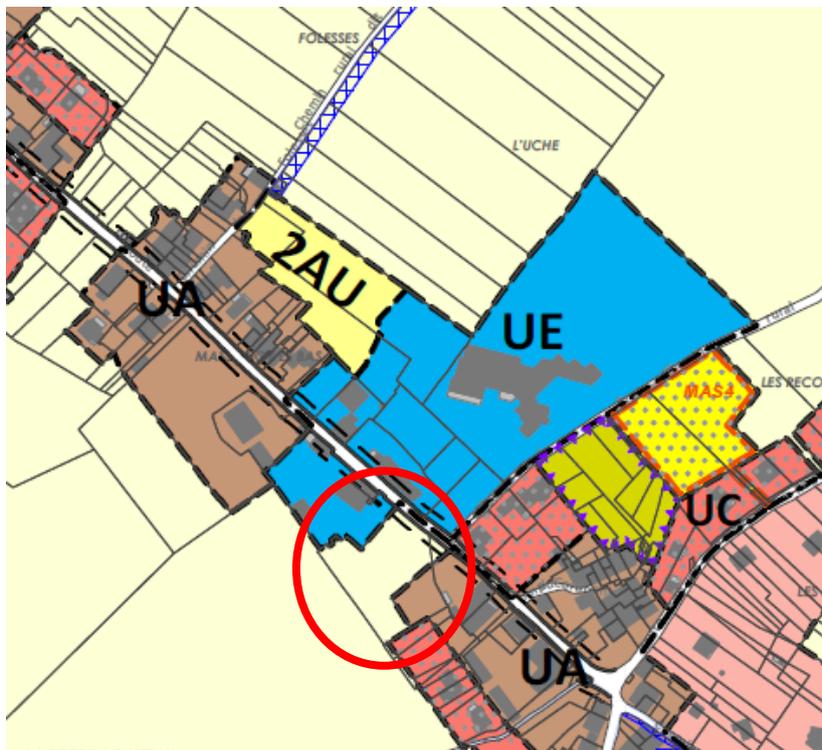
6. Transformation d'une zone UE en zone A : Massongy

Il existe un projet à vocation agricole, en lien avec le domaine de Quincy. De ce fait, la parcelle vierge de construction, initialement zonée en UE puisqu'en continuité du secteur d'équipements de la commune, est reclassée en zone Agricole A.

Zonage avant



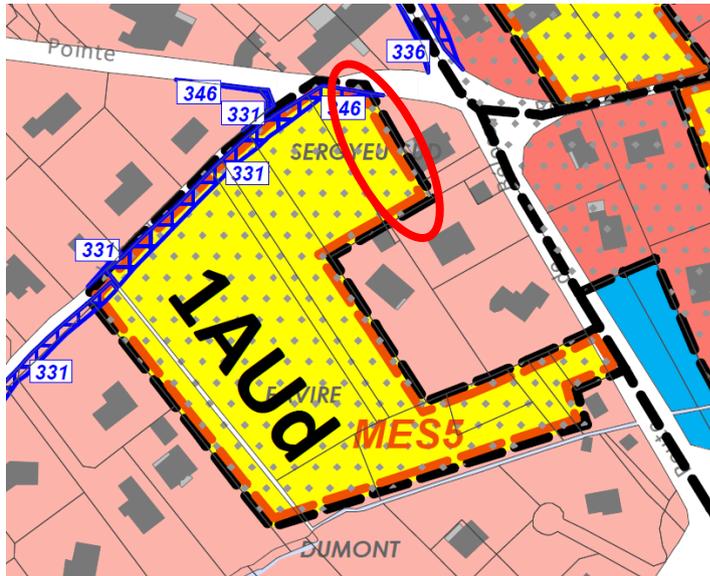
Zonage après



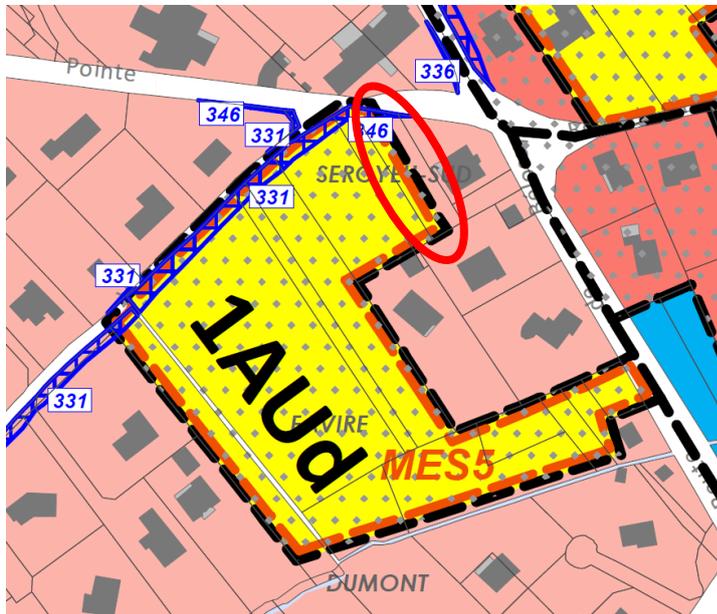
7. Transformation d'une zone 1AUd en zone UD : Messery

Les parcelles 1955 et 1952 font parties de l'unité foncière sur laquelle est implantée une habitation (parcelle 1950). Il est décidé de réduire l'emprise de la zone 1AUd pour moitié de la parcelle 1952, afin de laisser un espace de respiration entre l'habitation existante et l'emprise de la zone de projet.

Zonage avant



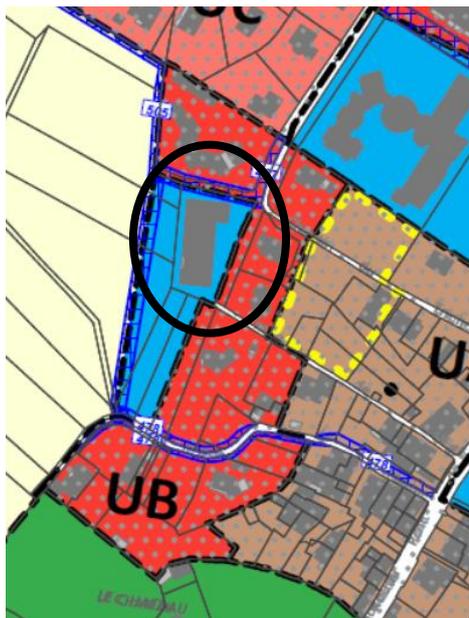
Zonage après



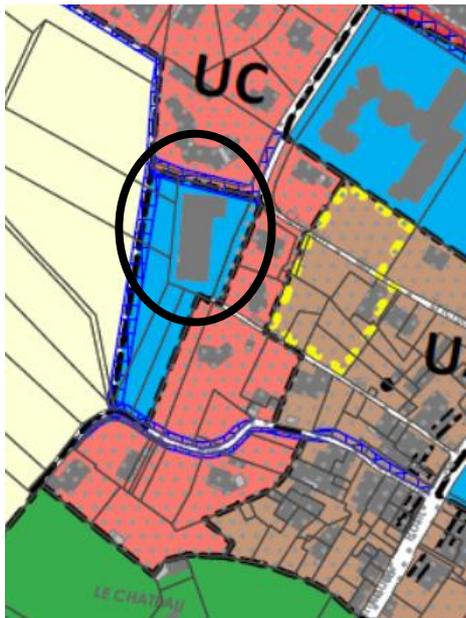
8. Transformation d'une zone UC en zone UE : Veigy-Foncenex

L'espace de stationnement et d'accès des bâtiments des services techniques de la commune de Veigy-Foncenex est reclassé en UE au lieu de UC. En effet, bien que le zonage UC n'empêche pas le bon fonctionnement et l'évolution du site, une réglementation spécifique existe pour les bâtiments publics et/ou d'intérêt collectif, elle est donc plus adaptée.

Zonage avant



Zonage après

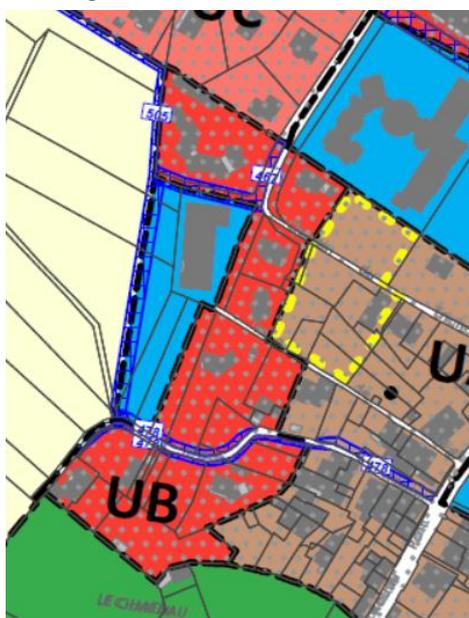


9. Transformation d'une zone UB en zone UC : Veigy-Foncenex

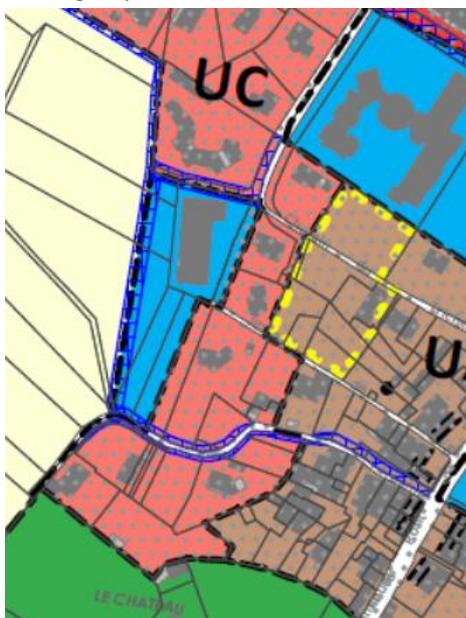
Le zonage du secteur impasse des Verdaine est actuellement classé en zone UB. Ce classement a été justifié, en raison de la proximité et de la continuité avec le centre-bourg, afin de permettre sa densification en cas d'évolution. En effet, aujourd'hui ce secteur est entièrement bâti, donc le tissu est constitué principalement de maisons individuelles.

Il s'avère que ce site rencontre des difficultés importantes en matière d'accès, avec une voie en impasse limitée en terme de gabarit et de possibilité d'élargissement. De ce fait, il est jugé plus raisonnable de prévoir une densité légèrement inférieure, en passant d'une zone UB à UC. A savoir qu'il s'agit d'un secteur déjà entièrement bâti. Il s'agit donc d'anticiper des projets de densification par divisions éventuelles ou par démolition/reconstruction.

Zonage avant



Zonage après

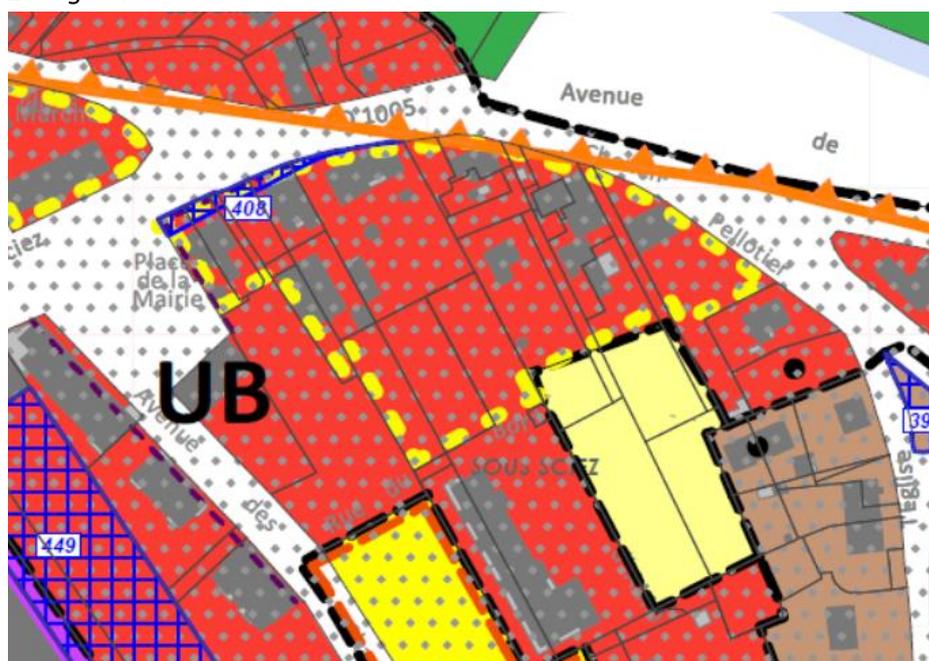


10. Transformation d'une zone UB en zone UA : Sciez

Ce secteur est constitué de bâtiments anciens, en continuité avec le tissu de centre-bourg de Sciez. Pour cette raison, le zonage UA est plus adapté que le zonage UB qui correspond aux extensions contemporaines de centre-bourg.

La modification a donc pour objet de réétudier le classement de cette zone de bâtis historiques en UA au lieu de UB.

Zonage avant



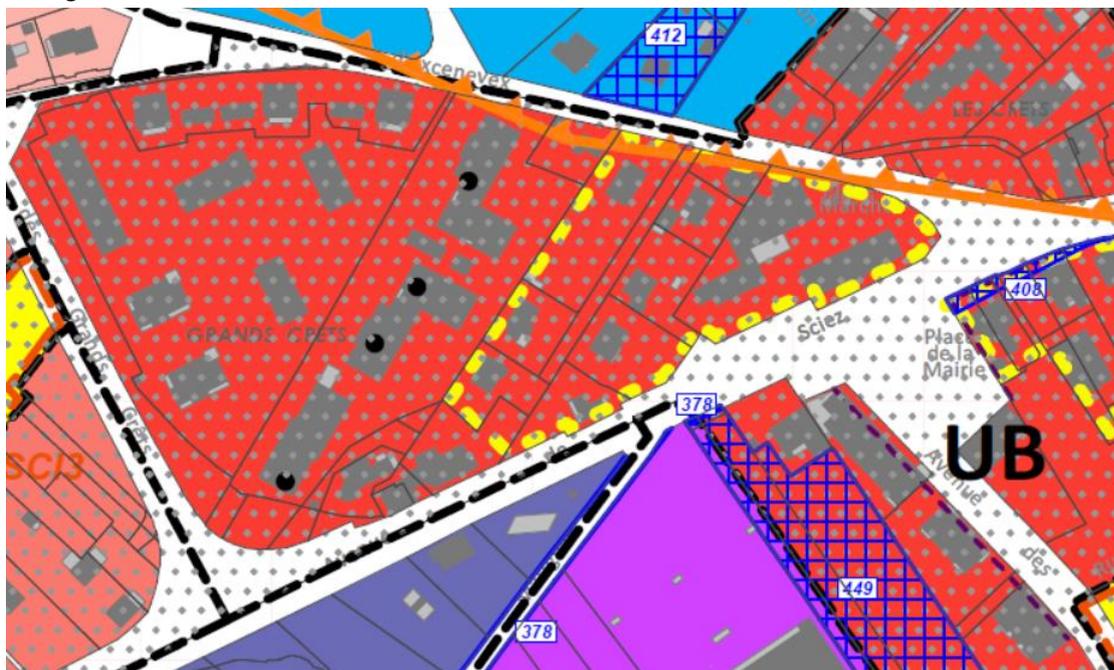
Zonage après



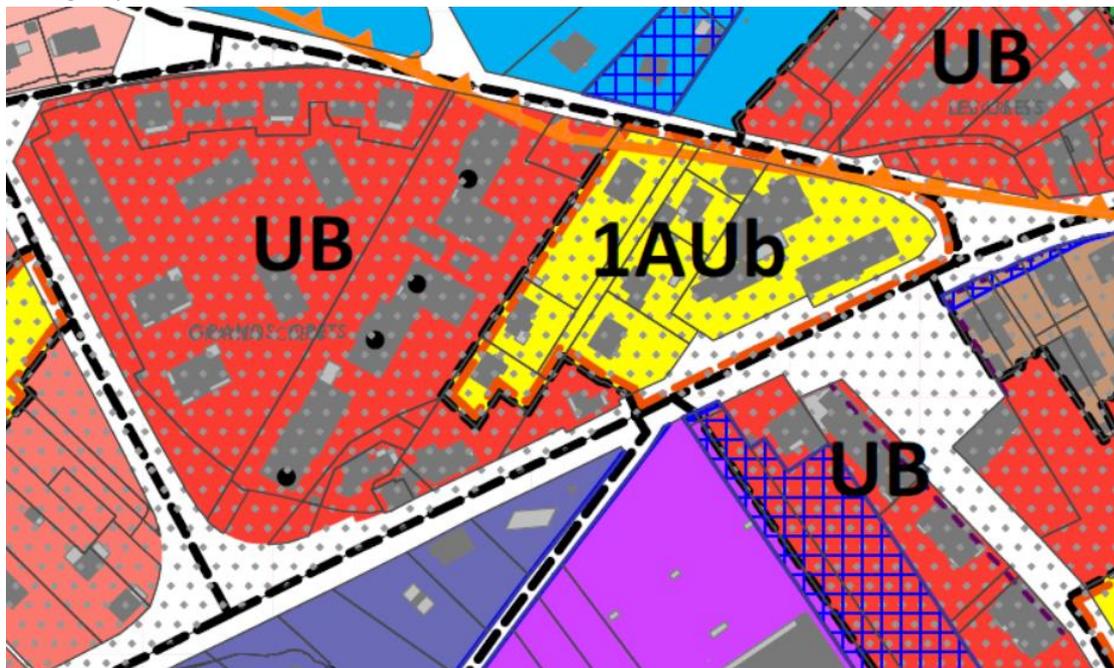
11. Transformation d'une zone UB en zone 1AUb : Sciez

Comme détaillé précédemment, ce secteur stratégique, identifié en servitude de gel, fait l'objet d'une réflexion d'ensemble. A ce titre, la servitude de gel n'a plus lieu d'être, et des OAP sont créées pour encadrer le renouvellement urbain de ce secteur. Afin de prévoir un projet d'ensemble, la zone sera reclassée en 1AUb au lieu de UB.

Zonage avant



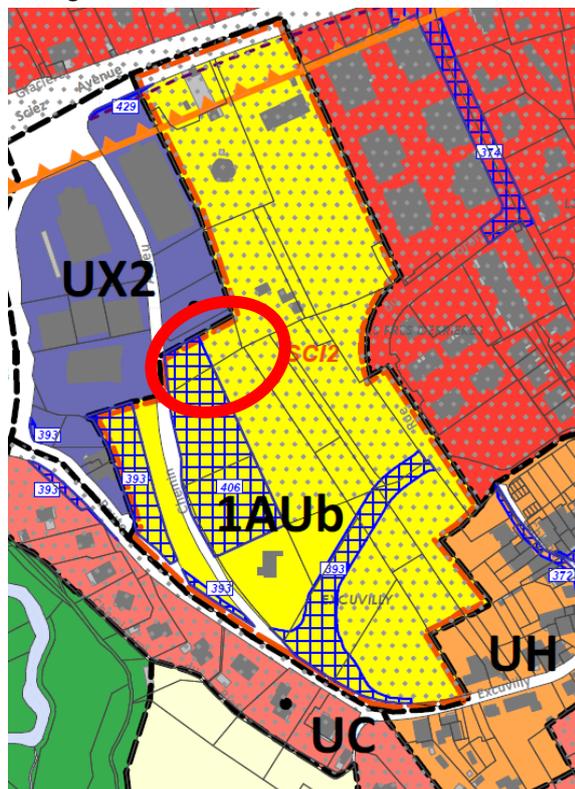
Zonage après



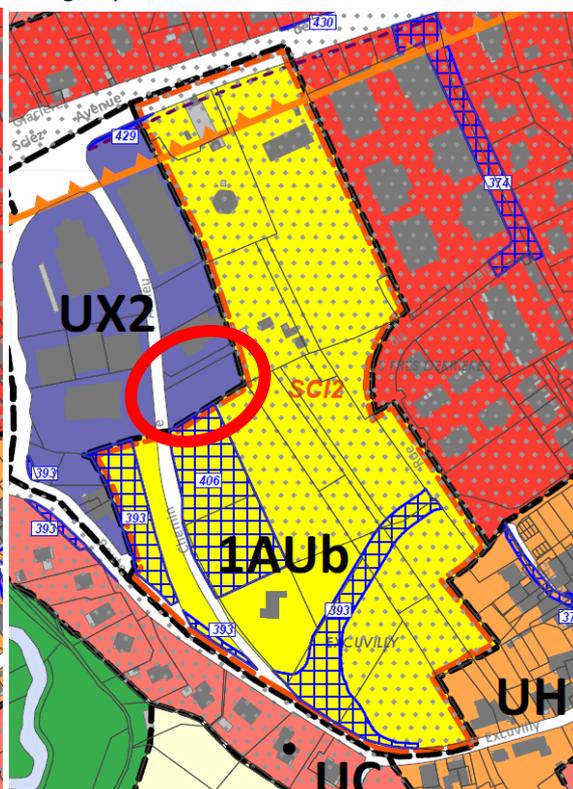
12. Transformation d'un zonage 1AUb en UX2 à Sciez

La parcelle n°67 est sortie de la zone 1AUb et du secteur soumis à OAP puisqu'elle est rattachée à l'entreprise présente de façon limitrophe classée en UX1. Cette dernière ayant des besoins d'évolution, la parcelle n°67 sera ainsi reclassée en zone UX2.

Zonage avant



Zonage après



13. Modification du règlement de la zone 1AUb pour l'OAP SCI9 à Sciez

Le règlement de la zone 1AUb est adapté uniquement dans le périmètre de la zone 1AUb SCI9. Ces évolutions sont réalisées en faveur d'une densité plus importante, justifiée par un projet qui a mûri depuis l'approbation du PLUi en centre-ville. En effet, ce secteur avait été classé en périmètre de gel en zone UB afin d'approfondir les réflexions sur ce secteur à enjeu puisque situé en plein centre, autour de la mairie. Il accueille actuellement des maisons individuelles, la mairie et d'autres bâtiments publics, des commerces et services.

Le projet envisagé permettra de créer des logements, des logements sociaux et une résidence sénior, de repenser les équipements et espaces publics, en renouvellement urbain.

Les compléments apportés au règlement écrit de la zone 1AUb sont les suivants (en orange) :

Il est précisé que *la servitude de mixité sociale ne s'applique pas à la sous-destination « hébergement »*. Et que *le taux s'applique à la surface de plancher créée*.

1AUb1.II.2.Volumétrie

1AUb.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 15 mètres et R+3+combles/attiques ou 13 mètres et R+3 en cas de toiture-terrasse.

La hauteur maximale est également définie dans les OAP de chaque secteur, elle peut être moins importante que le règlement général de zone.

Pour le secteur SCI9 uniquement : La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 18 mètres et R+4+combles/attiques ou 16 mètres et R+4 en cas de toiture-terrasse.

La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

1AUb.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Les étages en attiques doivent représenter une proportion d'au moins 40% de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur au moins deux des façades de la construction.

Pour le secteur SCI9 uniquement : les étages en attiques doivent représenter une proportion d'au moins 25% de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur au moins deux des façades de la construction.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

La longueur des constructions d'un seul tenant ne peut excéder 30 mètres. **Hormis pour le secteur SCI9 au sein duquel la longueur des constructions d'un seul tenant ne peut excéder 70 mètres.**

Il est précisé que les règles de stationnement deux et trois roues, ne s'appliquent pas à la destination hébergement.

14. Ajouts et modifications de zones Ad dédiées au stockage des déchets inertes

Le PLUi approuvé identifie deux zones pour l'accueil d'ISDI. Ces zones sont en réalité limitées puisque l'une d'entre elle, sur Lully, est erronée car elle correspond à une entreprise de dépôt de bois, elle ne peut jouer son rôle. La deuxième est située sur Douvaine.

Les besoins sont pourtant nombreux en la matière. C'est pourquoi, la collectivité a approfondi ses réflexions sur ce sujet, en partenariat avec les institutions et la filière BTP afin de comprendre au mieux les enjeux et de partager les solutions à apporter.

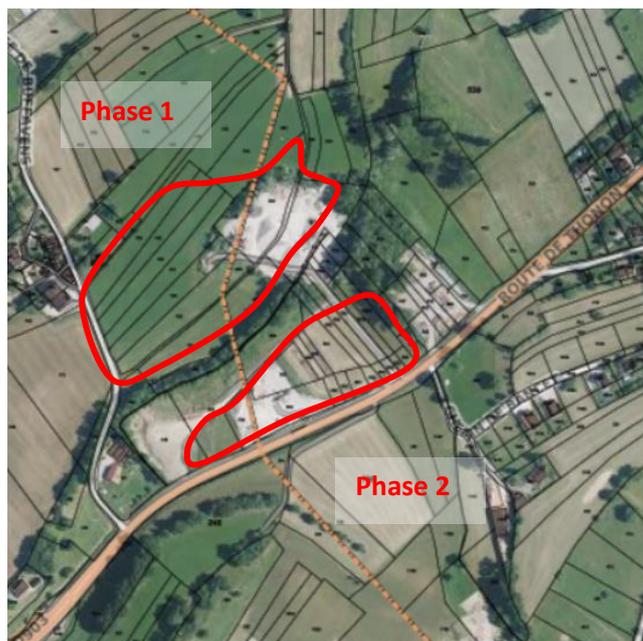
L'objectif est de pouvoir mailler le territoire afin qu'il y ai une équité entre les communes, et dans une réflexion d'intégration paysagère, de desserte et de répartition des flux de poids lourds liés à ces activités.

Ces réflexions ont permis d'aboutir à la sélection de trois sites. Ils ont été sélectionnés en fonction de leur accessibilité, de leur potentiel en lien avec la topographie, et des enjeux paysagers et environnementaux.

En outre, la modification vise à compléter le règlement, afin qu'il soit assuré du bon retour à un usage agricole avec un suivi agronomique du secteur à l'issue de l'exploitation de l'ISDI.

5.1. Site de Lully – Fessy

Le site de Lully-Fessy se situe en limite communale entre les deux communes, le long de la RD903. Il est éloigné de toute habitation, hormis le lieu-dit Chez Viret situé plus à l'ouest de l'autre côté de la route de Buffavens. Le site est proposé en continuité avec la zone Ad actuelle, qui sera reclassée en A car ne correspondant pas à une ISDI mais à une entreprise de dépôt de bois. Elle reprend le site d'une activité de recyclage de matériaux afin de l'intégrer au projet. Ce site sera utilisé selon plusieurs phases.



La zone est définie en dehors de tout espace à enjeu environnemental, en évitant notamment l'Espace de Bon Fonctionnement (EBF) du cours d'eau et la zone humide.

Les caractéristiques de la zone :

- **Superficie** : environ 2,5 ha
- **Capacité estimée** : environ 100 000 m³ sur 1ère phase
- **Occupation actuelle** : Activité de recyclage de matériaux et zone agricole dont plusieurs parcelles déclarées à la PAC
- **Enjeux environnementaux** : EBF et zone humide à proximité (voir évaluation environnementale)
- **Enjeux paysagers** : Enjeux paysagers sur l'entrée ouest, et covisibilités avec le Château de Buffavens (voir évaluation environnementale)
- **Accès** : prévu par un projet de giratoire inscrit au PLUi et dont les travaux ont démarré, un accès est aménagé pour ces terrains (à noter qu'un accès existait en direct depuis la RD903).
- **Topographie** : dénivelé présentant un potentiel significatif et ancien site d'extraction, générant aussi un potentiel de remblaiement

Zonage avant



Zonage après



5.2. Site de Loisin 1 Route de Ballaison

Le site de Loisin 1 – route de Ballaison, se situe en surplomb du village de Loisin, le long de la RD20 en direction de Ballaison. Le site a été sélectionné du fait de sa bonne accessibilité et de sa topographie propice pour un site d'ISDI. Il se situe de façon relativement éloignée des habitations, un espace tampon devra être prévu en partie nord-ouest.

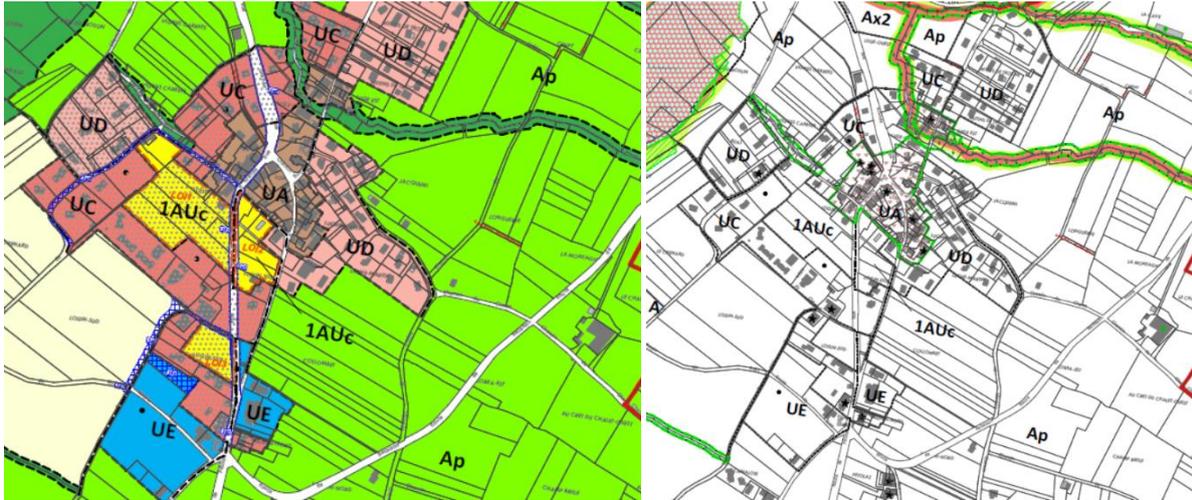
Néanmoins, les enjeux paysagers sont importants, la future activité devra être intégrée pour tenir compte de l'exposition de ce site : en jouant avec la topographie, en prévoyant une haie arbustive sur les pourtours de la zone et une re-végétalisation voire un retour à l'activité agricole in fine.

Les caractéristiques de la zone :

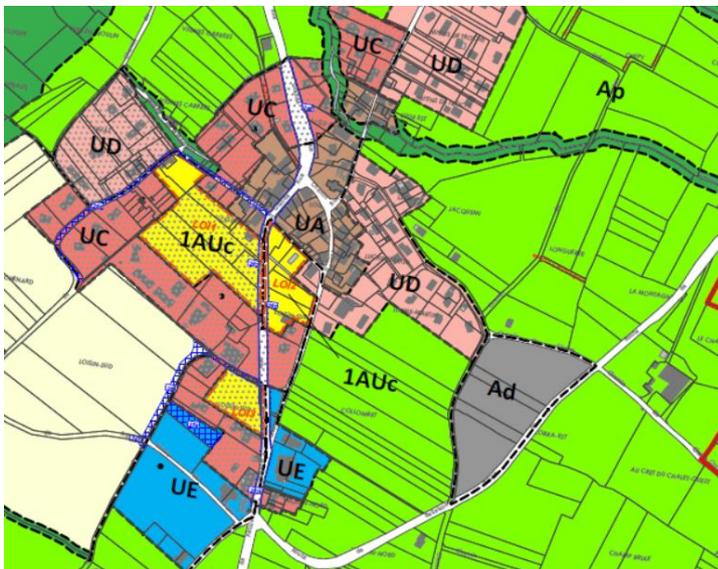
- **Superficie** : environ 1,9 ha
- **Capacité estimée** : environ 45 000 m³
- **Occupation actuelle** : culture de maïs, parcelles déclarées à la PAC
- **Enjeux environnementaux** : aucune sensibilité environnementale recensée (voir évaluation environnementale)
- **Enjeux paysagers** : forts : site en surplomb de Loisin, en bordure de voie menant vers Ballaison et offrant des vues ouvertes vers le lac, présente des covisibilités avec le village de Loisin (voir évaluation environnementale)
- **Accès** : à créer à partir de la RD 20
- **Topographie** : présente un dénivelé avec une surélévation de la route, générant un potentiel de remblaiement



Zonage avant



Zonage après



5.3. Site de Loisin 2 Rue du Bois Folet

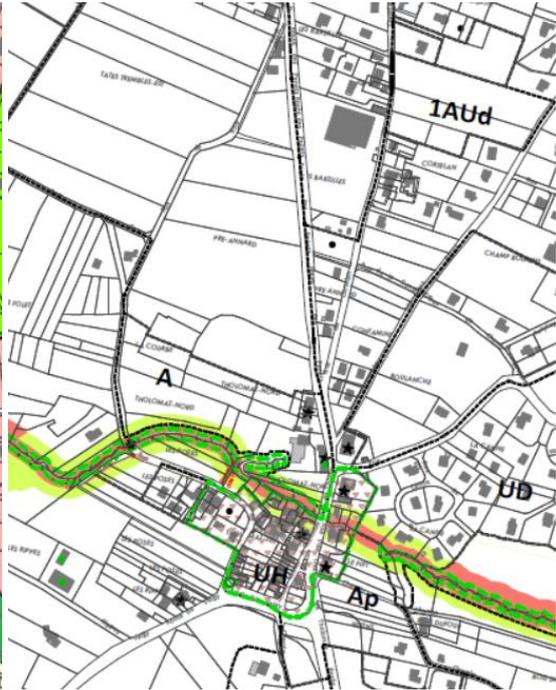
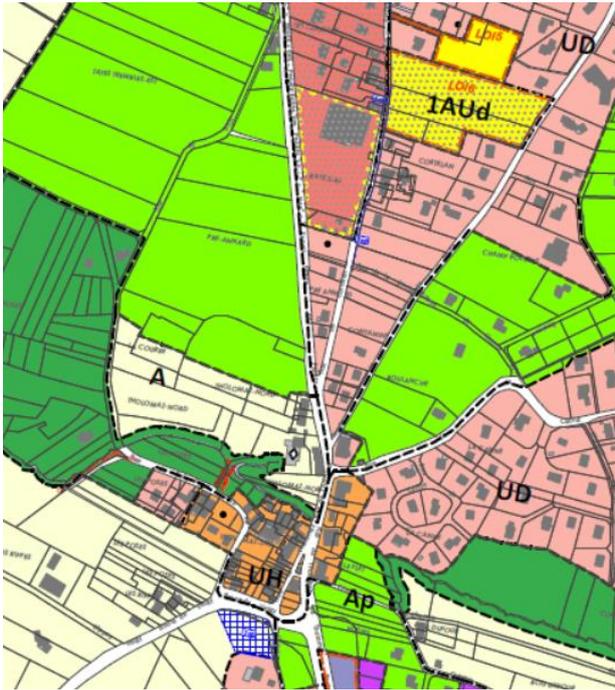
Le site de Loisin 2 – rue du Bois Folet, se situe le long de la RD1206, au niveau du lieu-dit Tholomaz. Le site a été sélectionné du fait de sa bonne accessibilité et des covisibilités limitées. Il est relativement éloigné des habitations, séparé à l'est par la RD1206 et au sud par un cours d'eau et ses boisements d'accompagnement.

Les caractéristiques de la zone :

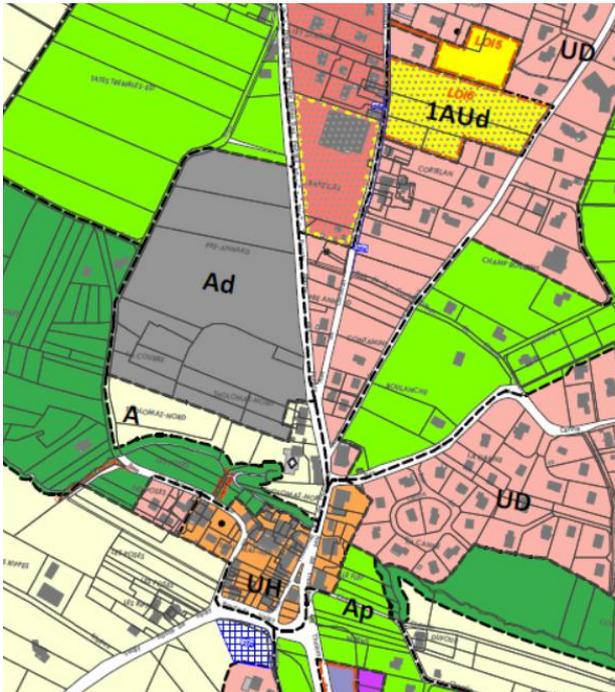
- **Superficie** : environ 5,5 ha
- **Capacité estimée** : environ 80 000 m³
- **Occupation actuelle** : culture de maïs, blé, pâturages, parcelles déclarées à la PAC
- **Enjeux environnementaux** : aucune sensibilité environnementale recensée
- **Enjeux paysagers** : intégration à prévoir le long de la RD1206, sinon en partie ouest, le boisement existant constituera un masque naturel
- **Accès** : prévu au nord, en lien avec le projet d'aménagement d'un giratoire au niveau de la RD1206
- **Topographie** : terrain plat



Zonage avant



Zonage après



15. Réduction d'Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau – commune de Fessy

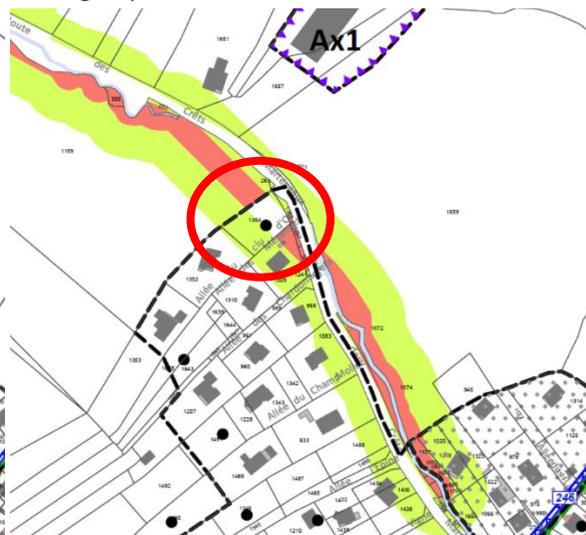
La localisation de l'EBF en entrée de bourg est erronée. En effet, à cet endroit, le cours d'eau est busé, ce qui explique d'ailleurs le tracé rectiligne de l'EBF rouge, et l'absence de matérialisation du cours d'eau sur la portion en question. De ce fait, l'EBF fort localisé en rouge ne se justifie pas, il va être réduit sur cette section. L'EBF vert est maintenu pour conserver la continuité du passage du cours d'eau et montrer la cohérence.

Cela n'a aucune incidence sur le bon fonctionnement et la préservation du cours d'eau. Il s'agit uniquement d'une cohérence de zonage par rapport à la réalité du terrain.

Zonage avant



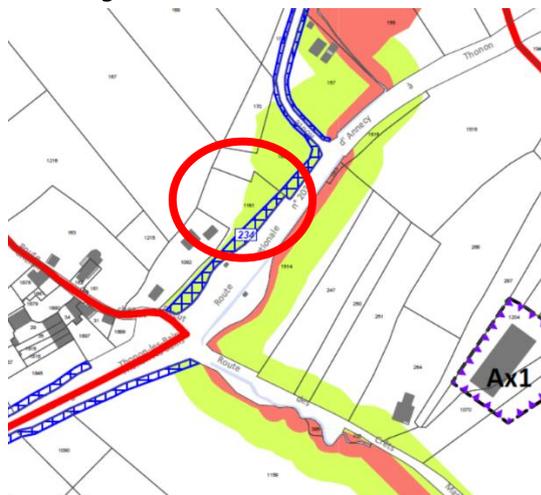
Zonage après



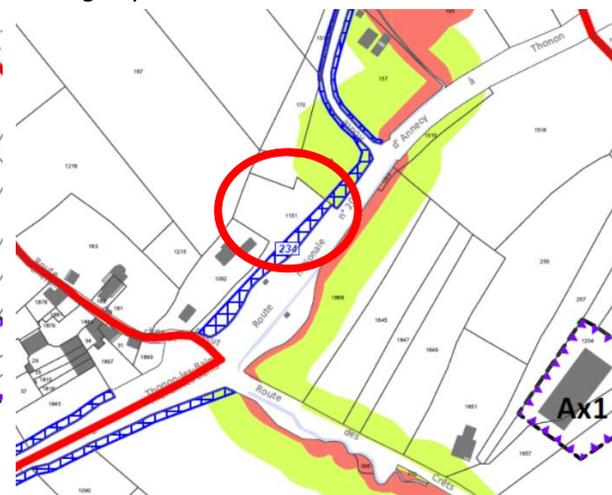
La localisation de l'EBF localisé le long de la RD933 est erronée. En effet, le cours d'eau est busé de l'autre côté de la voie, ce qui explique d'ailleurs le tracé rectiligne de l'EBF rouge. De ce fait, l'EBF vert étant situé de l'autre côté de la voie n'a pas lui d'être, il est réduit sur la parcelle 1151.

Cela n'a aucune incidence sur le bon fonctionnement et la préservation du cours d'eau. Il s'agit uniquement d'une cohérence de zonage par rapport à la réalité du terrain.

Zonage avant



Zonage après

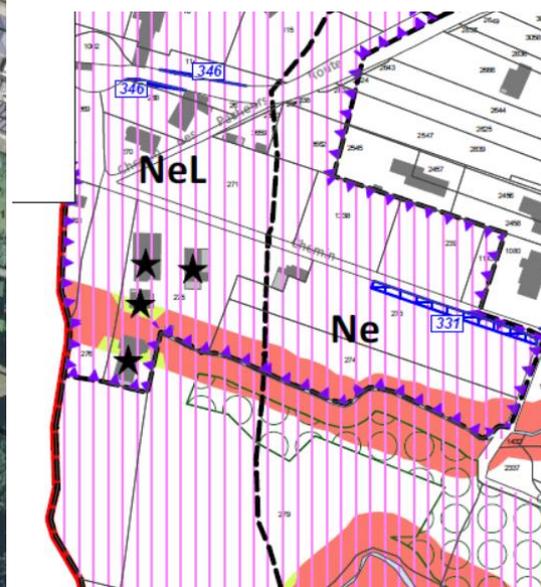
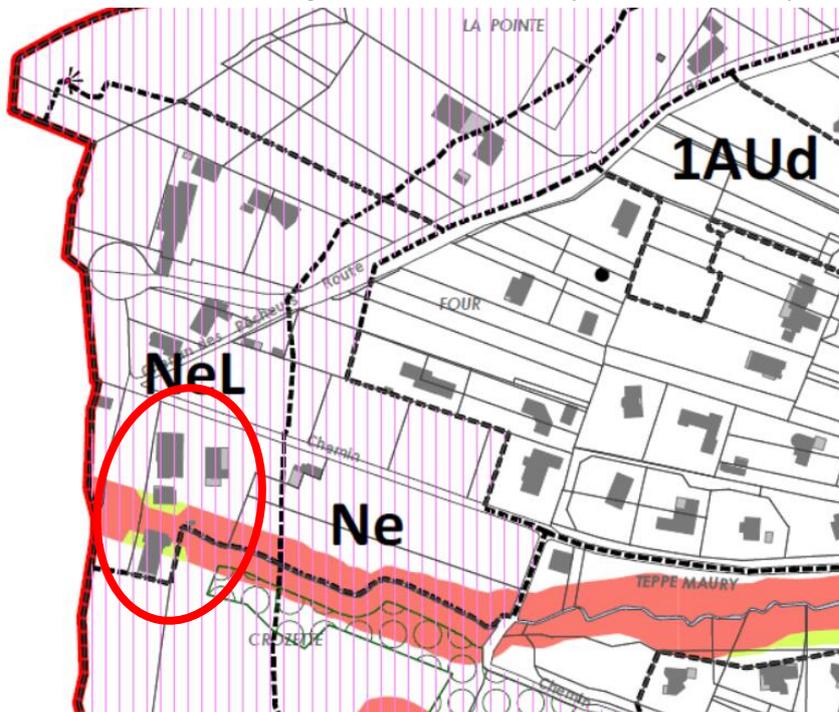


V. COMPLEMENTS AUX ELEMENTS PATRIMONIAUX CLASSES

1. Commune de Messery

Des bâtiments patrimoniaux sont classés afin d'être préservés.

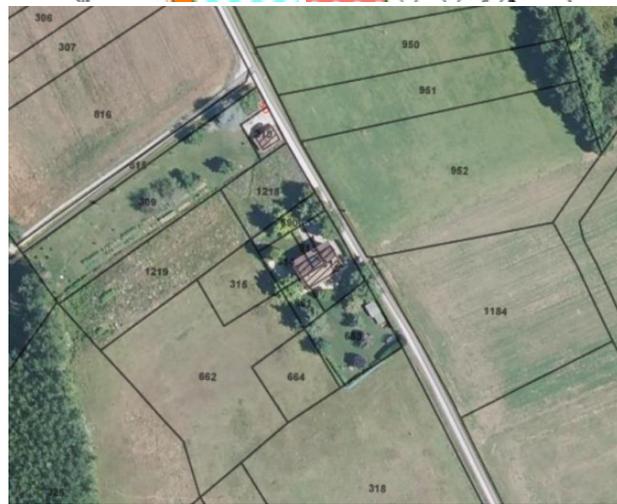
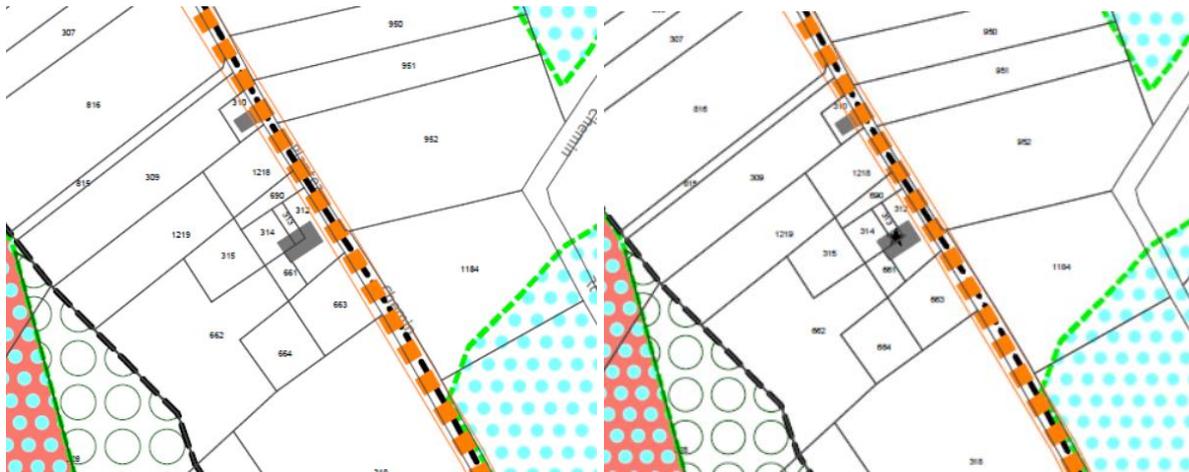
Secteur de La Point : Il s'agit d'un ensemble de quatre bâtiments qui sont des anciennes granges.



Chemin du Plantet : il s'agit d'une ancienne ferme et de son annexe.

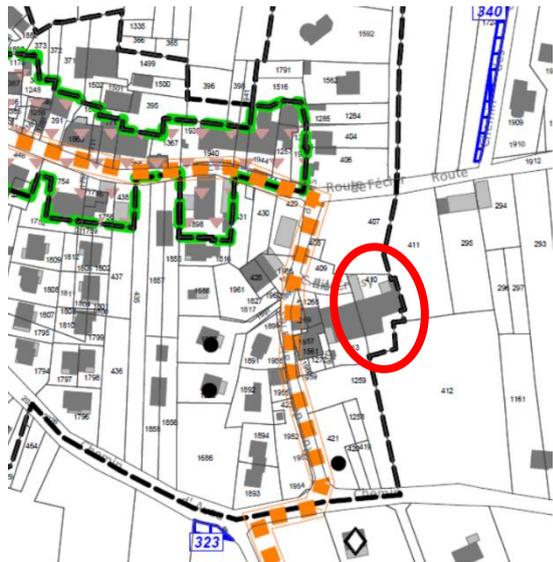
Zonage avant

Zonage après



Essert – Route de Fléchet : il s’agit d’un corps de bâti traditionnel.

Zonage avant



Zonage après



Essert – Route de Fléchet : il s’agit d’un corps de bâti traditionnel.

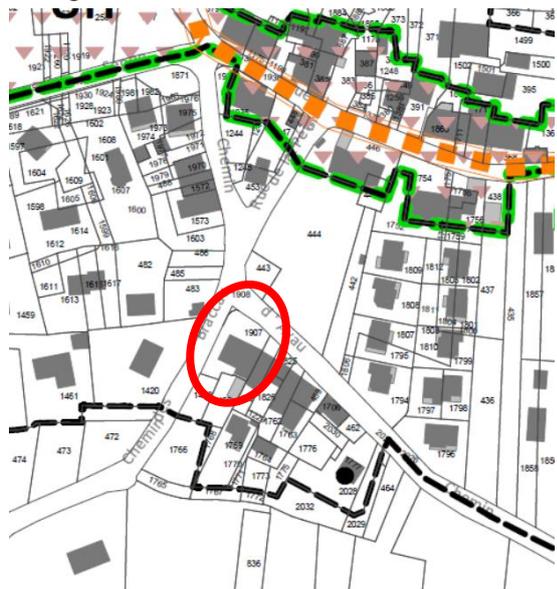
Zonage avant

Zonage après



Essert, Chemin des Braccou : il s'agit d'un corps de bâti traditionnel.

Zonage avant



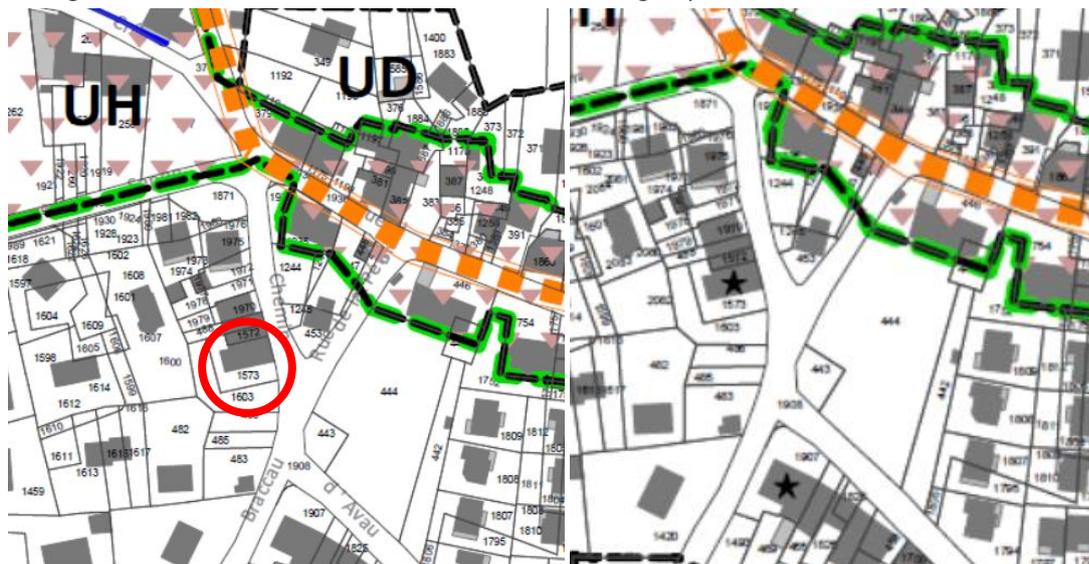
Zonage après



Essert, Chemin d'Avau : il s'agit d'un corps de bâti traditionnel.

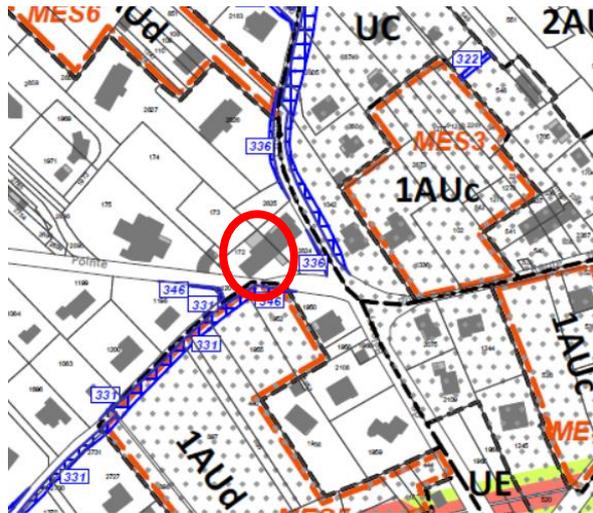
Zonage avant

Zonage après

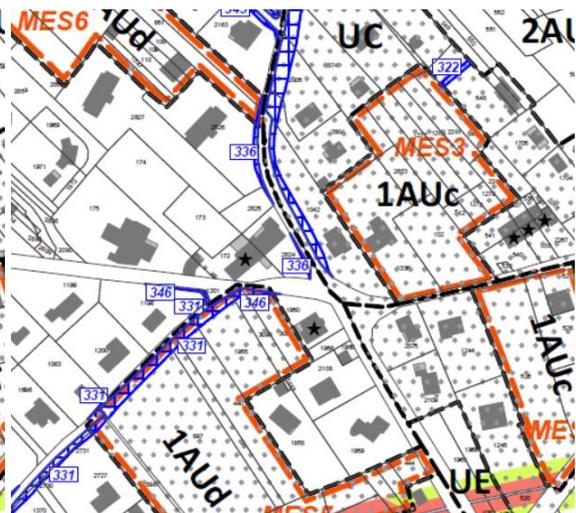


Ouest centre-bourg, route de la Pointe : il s'agit d'un corps de bâti traditionnel.

Zonage avant

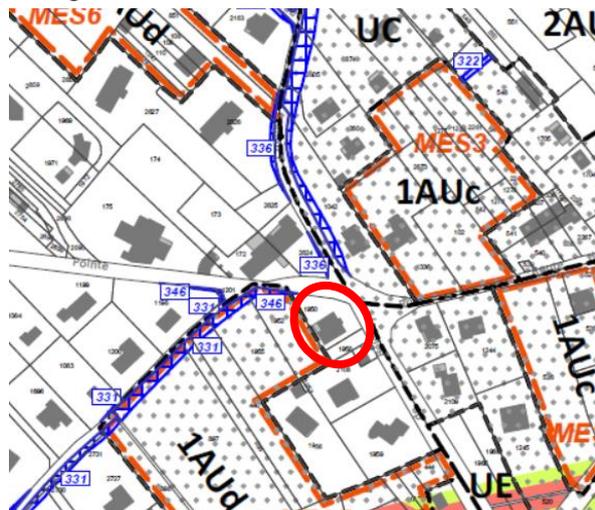


Zonage après

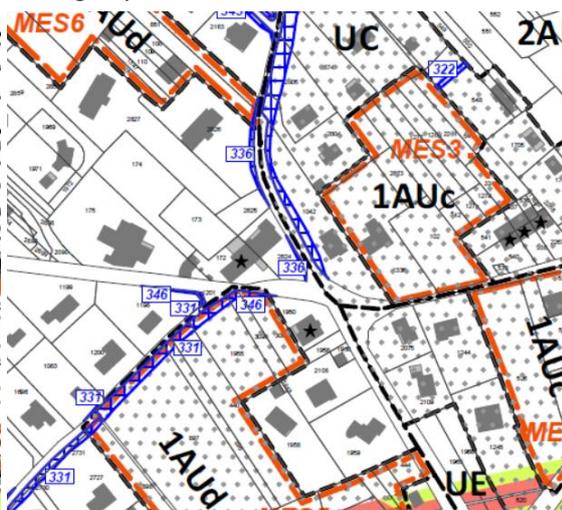


Ouest centre-bourg, route de Bellossy : il s'agit d'une maison de maître.

Zonage avant

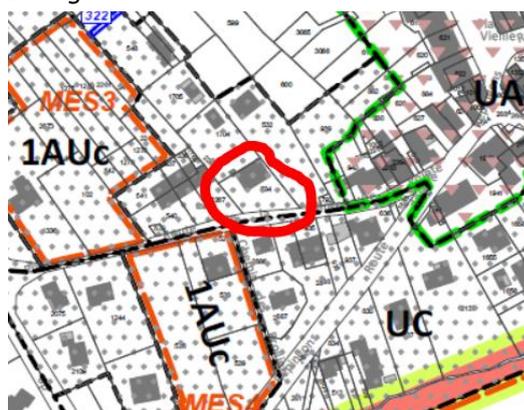


Zonage après

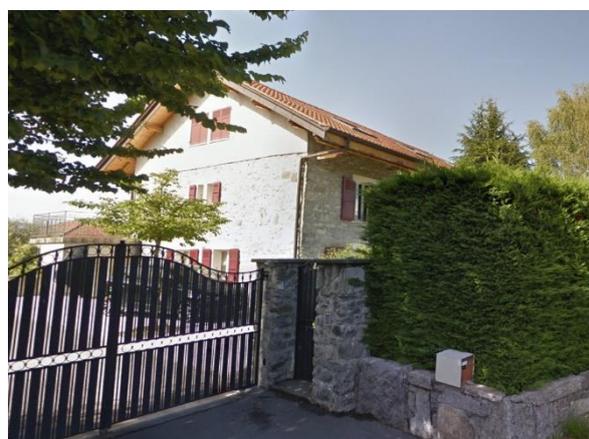
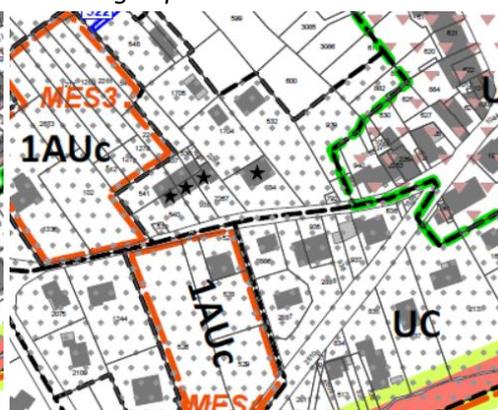


Ouest centre-bourg, route de La Pointe : il s'agit d'une maison traditionnelle.

Zonage avant



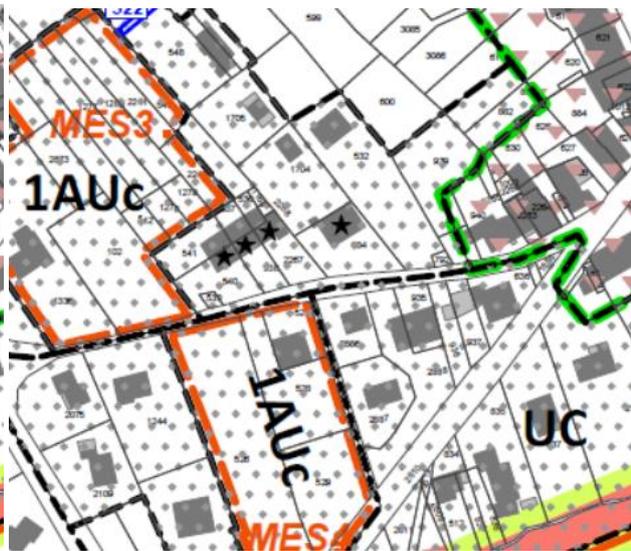
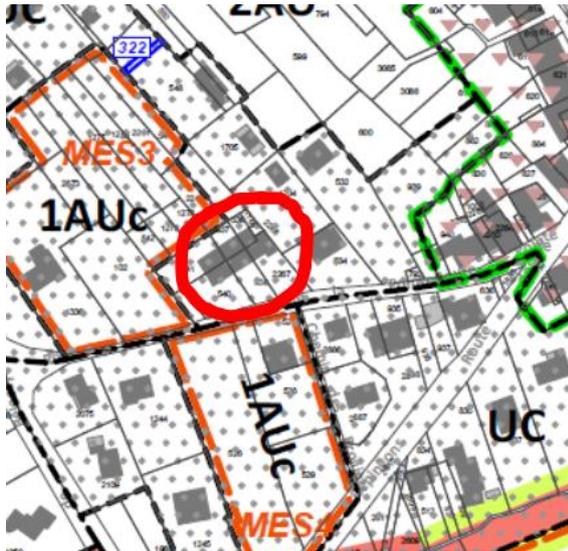
Zonage après



Ouest centre-bourg, route de La Pointe : il s'agit d'un corps de bâti traditionnel.

Zonage avant

Zonage après



Essert nord, route de Marseille : il s'agit d'une maison de maître.

Zonage avant



Zonage après



2. Commune de Sciez

La modification prévoit l'identification d'un bâtiment faisant partie d'un corps de ferme, afin de le préserver et d'assurer sa valorisation en cas de réhabilitation. Il se situe dans le hameau de Chez Paillard.



Zonage après



3. Commune de Excenevex

Plusieurs bâtiments sont repérés afin d'être préservés :

- Propriété Les Marterets
- Ancienne usine d'or Dauvet
- Propriété Grand Champ Sud
- Propriété Bellevue
- Oratoire
- Croix
- Ancien pèse-lait

VI. IDENTIFICATION DE CHANGEMENTS DE DESTINATION

1. Commune de Fessy

Un bâtiment historique présent au hameau de Chez Viret est identifié comme pouvant changer de destination.

Il a été identifié comme bâti patrimonial dans le PLUi. De ce fait, toute évolution devra respecter le règlement qui vise à préserver les caractéristiques originelles du bâti. Celui-ci est globalement bien préservé avec les 4 murs principaux en majorité en pierres, un mur a néanmoins été ajouté en parpaings, des tuiles en écailles en couleur traditionnelle.

La faible densité du bâti pour ce hameau a justifié un classement des constructions en N. Ce classement permet des évolutions pour les habitations existantes (extensions, annexes, etc).

Le bâtiment identifié dans la présente modification n'a pas de destination actuelle d'habitat, il s'agit d'un ancien bâti de stockage. Afin de le valoriser, et de lui permettre une transformation en habitation, un changement de destination est proposé.

Son accès est facilité par la proximité avec la RD903 (à 250 m), et il se situe en bordure de la voie d'accès, route de Buffavens. Le secteur est desservi en tous réseaux y compris assainissement des eaux usées.



Zonage avant



Zonage après



2. Commune de Yvoire

Cette historique maison de maître, située aux portes du village médiéval de Yvoire est classée principalement en zone N, dans l'objectif de préserver et de verrouiller toutes constructions aux abords du centre-bourg patrimonial. Ce classement permet l'évolution des habitations existantes.

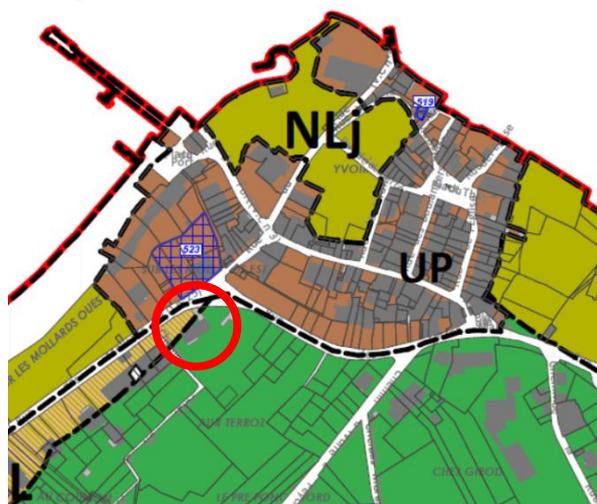
La maison présente une ancienne grange attenante et c'est cette partie qui est identifiée en changement de destination. En effet, si la partie habitation peut évoluer, pour qu'une ancienne grange soit transformée elle doit être identifiée.

Afin de permettre une rénovation globale, comprenant la partie grange, un changement de destination est proposé. Cela permettra de favoriser un projet qualitatif globale dans une optique de valoriser cette entrée de centre-bourg.

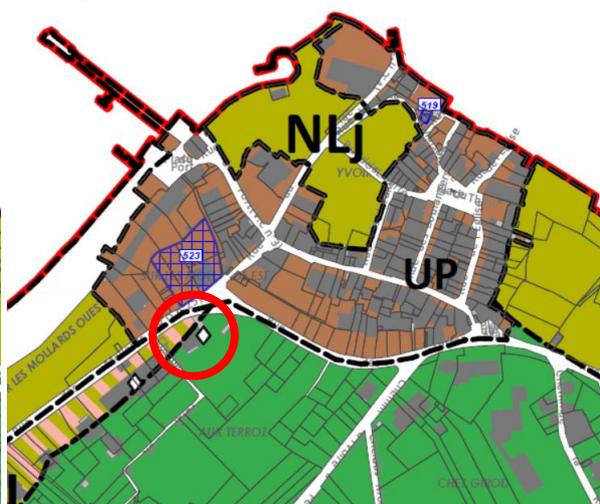
Son accès est existant et se réalise depuis la rue des Mollards. Le secteur est desservi en tous réseaux y compris assainissement des eaux usées.



Zonage avant



Zonage après

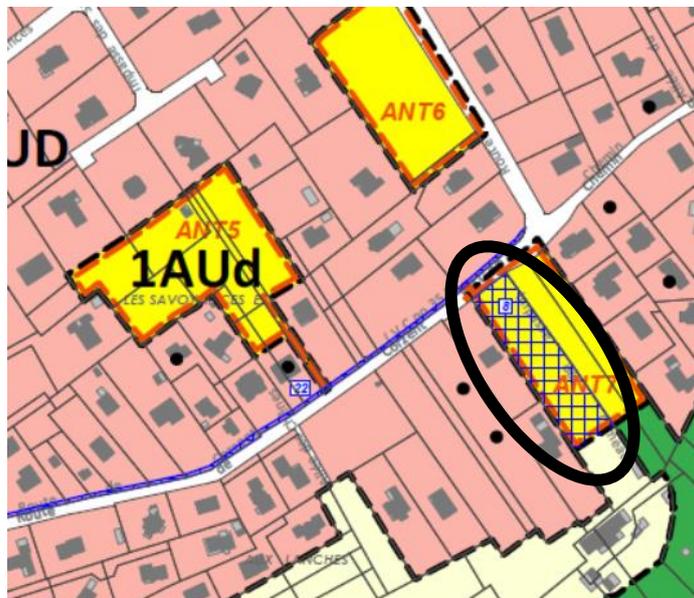


VII. EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

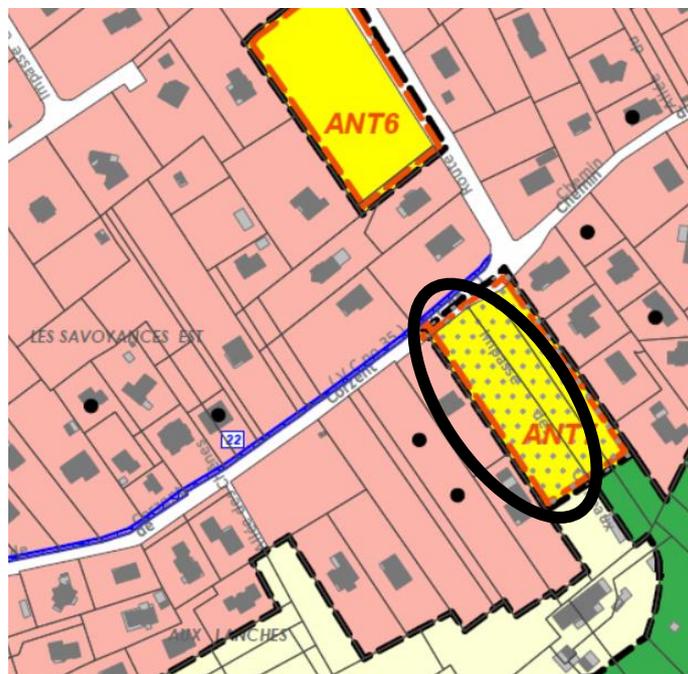
1. Anthy sur Léman :

ER8 (logement social) : suppression, à la place servitude de mixité sociale

Zonage avant

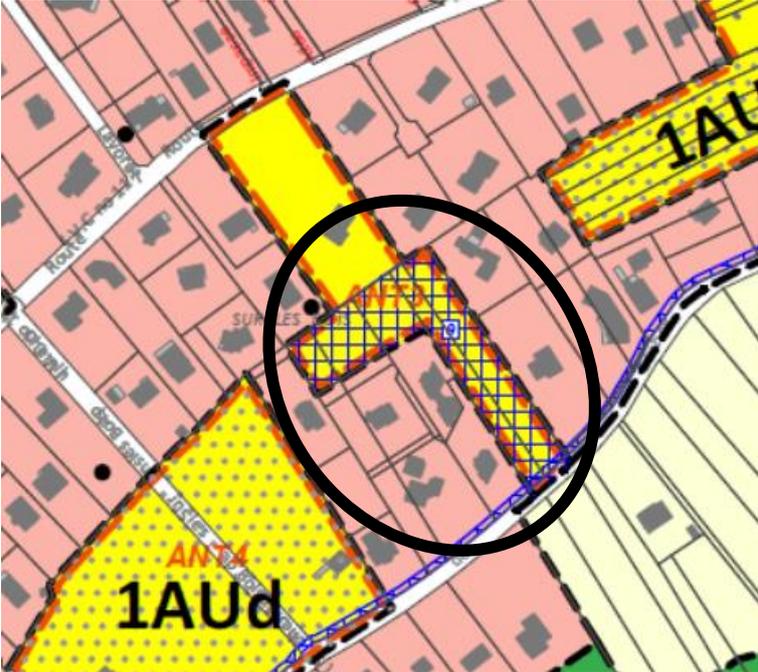


Zonage après

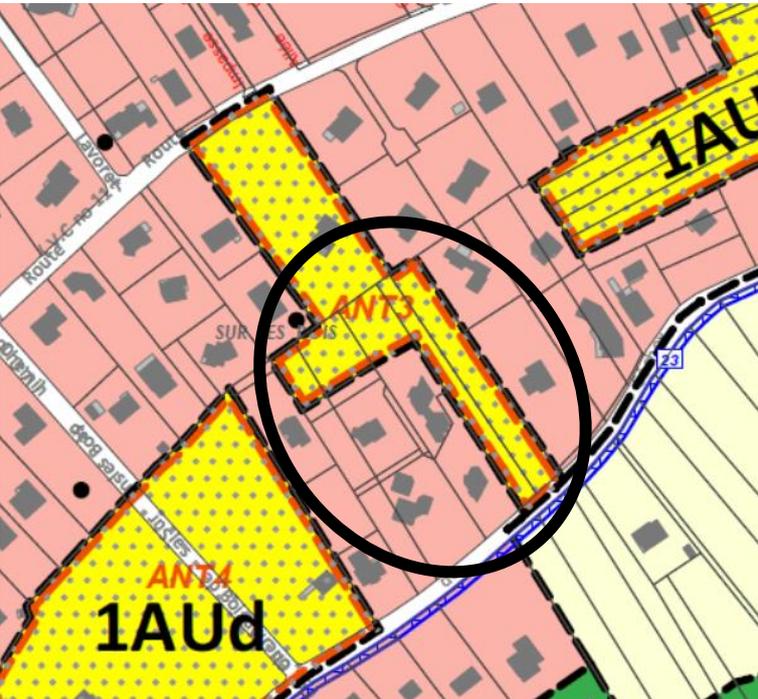


ER9 (logement social) : suppression, à la place servitude de mixité sociale

Zonage avant



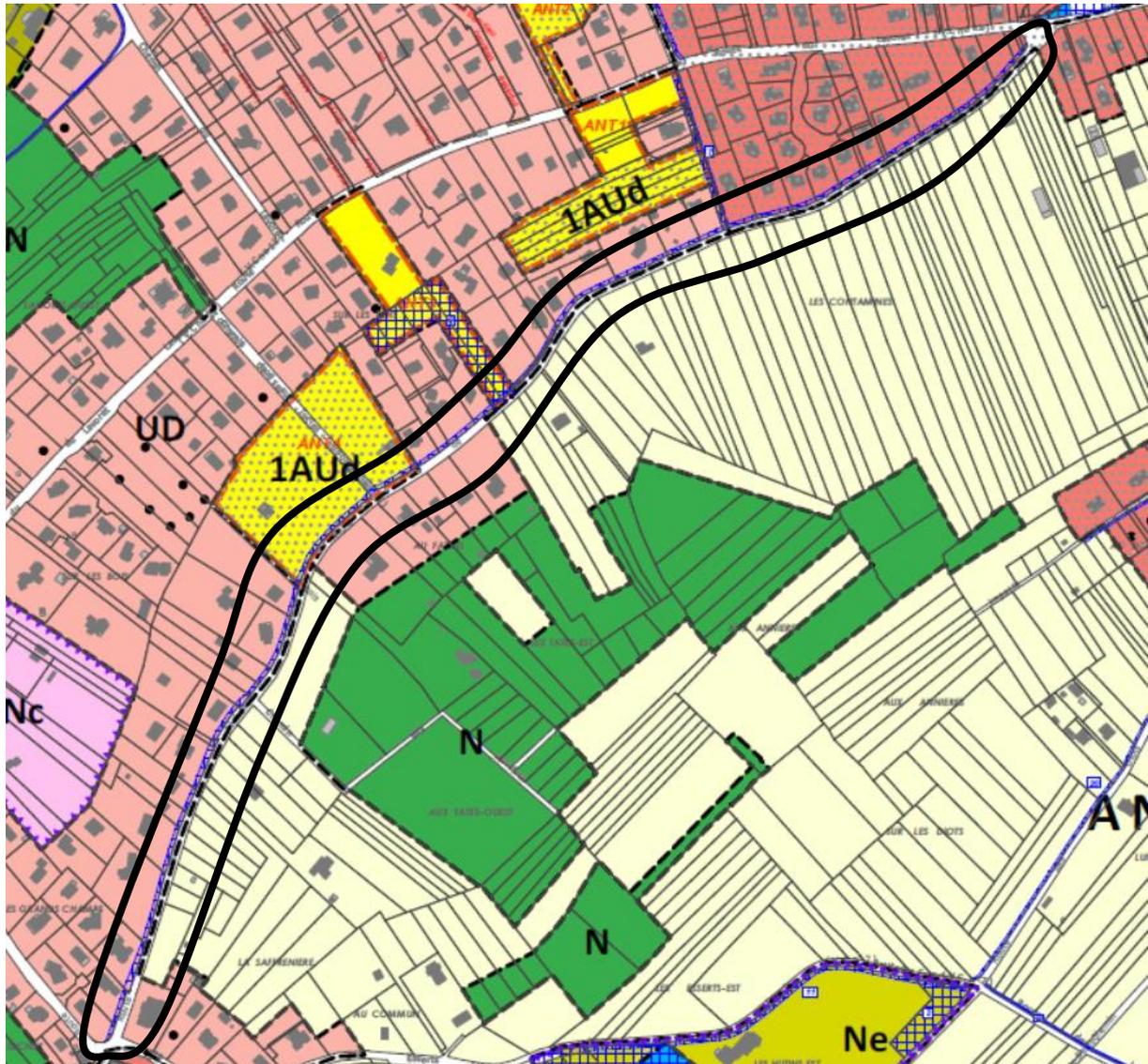
Zonage après



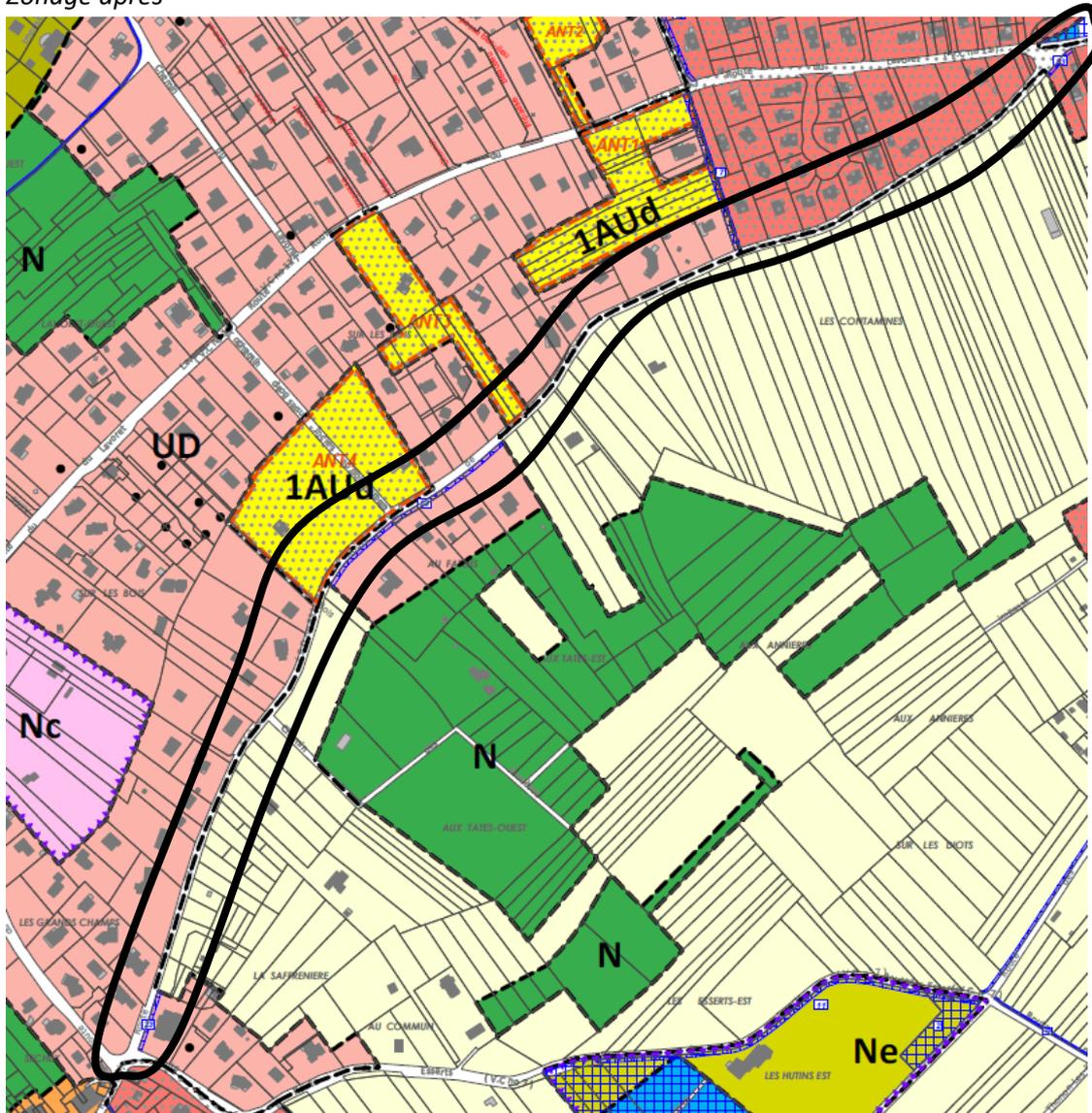
ER23 (voirie) : le projet est toujours d'actualité, mais l'élargissement de la voie est à prévoir en partie sud pour des questions de faisabilité. En effet, en l'état l'inscription de l'emplacement réservé est réalisée sur des parties en talus et traversant de nombreuses propriétés bâties ce qui rend le projet peu réaliste.

Il n'est maintenu qu'en zone U afin de limiter les impacts sur la zone agricole.

Zonage avant



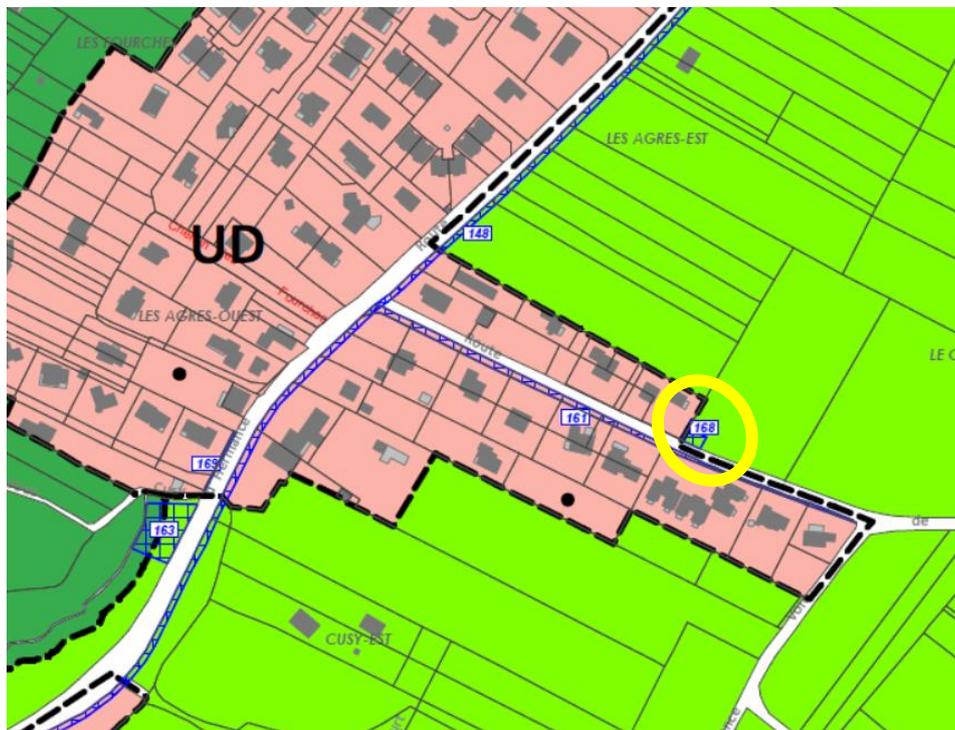
Zonage après



2. Chens-sur-Léman :

ER168 (PAV) : la surface est doublée afin de permettre un projet d'implantation de PAV.

Zonage avant

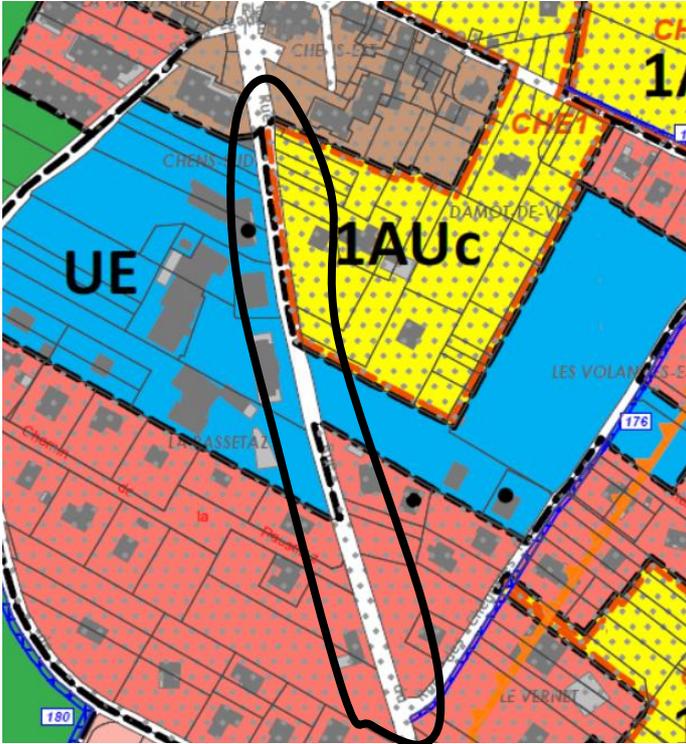


Zonage après

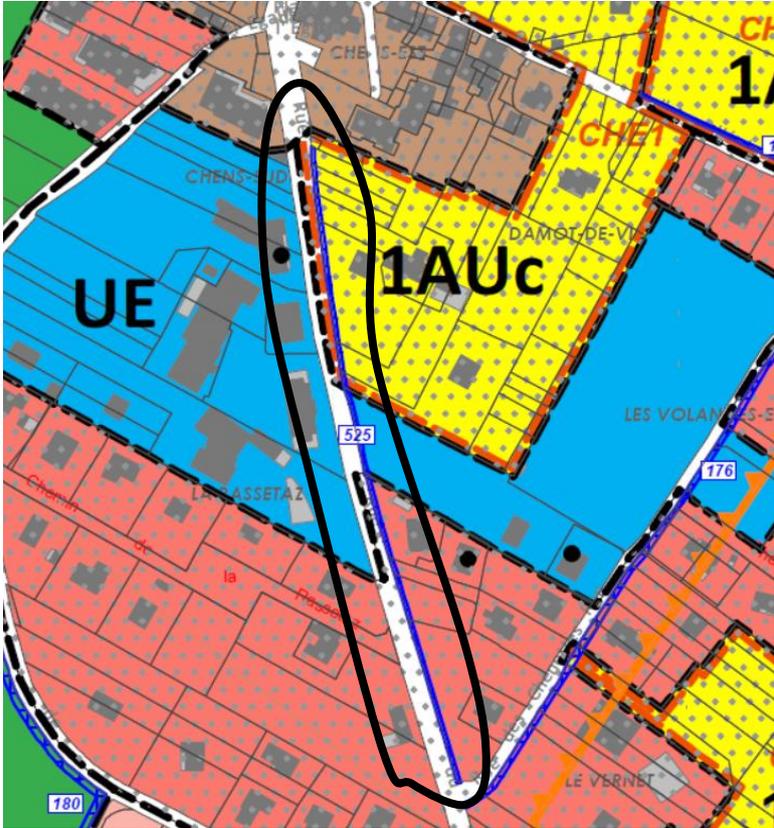


ER525 (voirie) : cet emplacement réservé est créé dans le centre-bourg afin de prévoir la requalification de la rue principale, rue du Léman, en lien avec le projet de requalification et l'OAP du centre.

Zonage avant



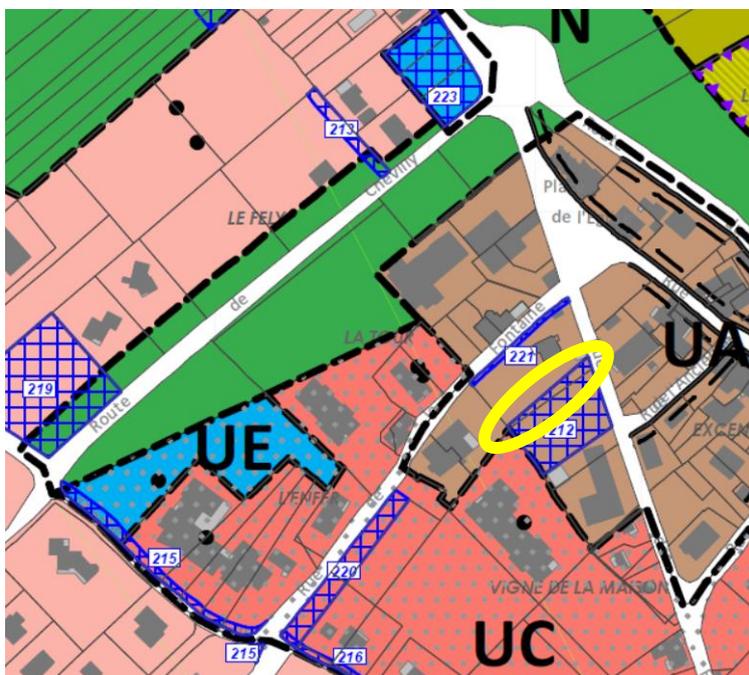
Zonage après



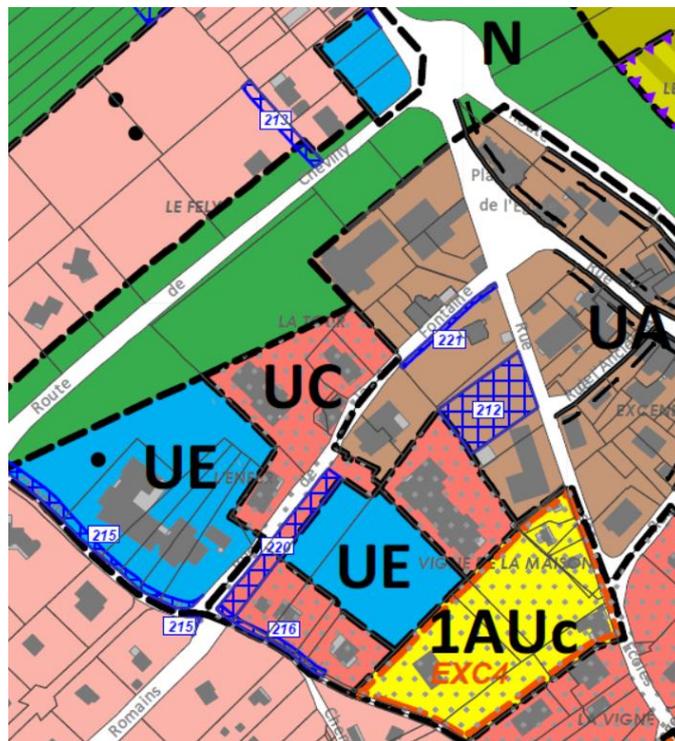
3. Excenevex :

ER212 (équipement public) : réduction sur la parcelle A641. Le projet est toujours d'actualité mais une parcelle de petite taille avait été intégrée par erreur, elle n'est pas utile au projet, elle est donc retirée.

Zonage avant

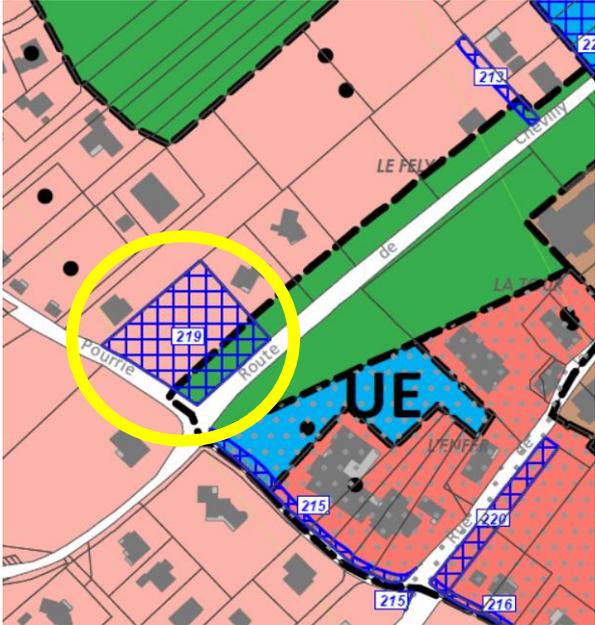


Zonage après

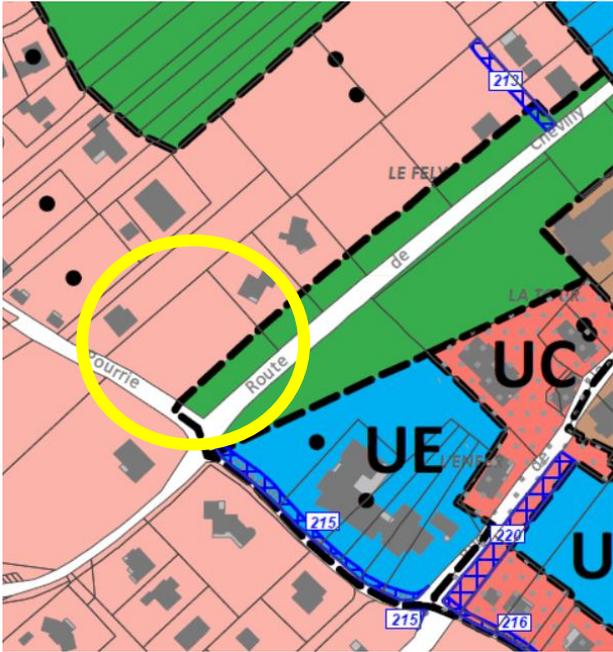


ER219 (parking) : suppression, le projet n'étant plus d'actualité. Les futurs stationnements sont regroupés sur la zone Ne « Pré Bernard » située plus au nord, en entrée de bourg.

Zonage avant

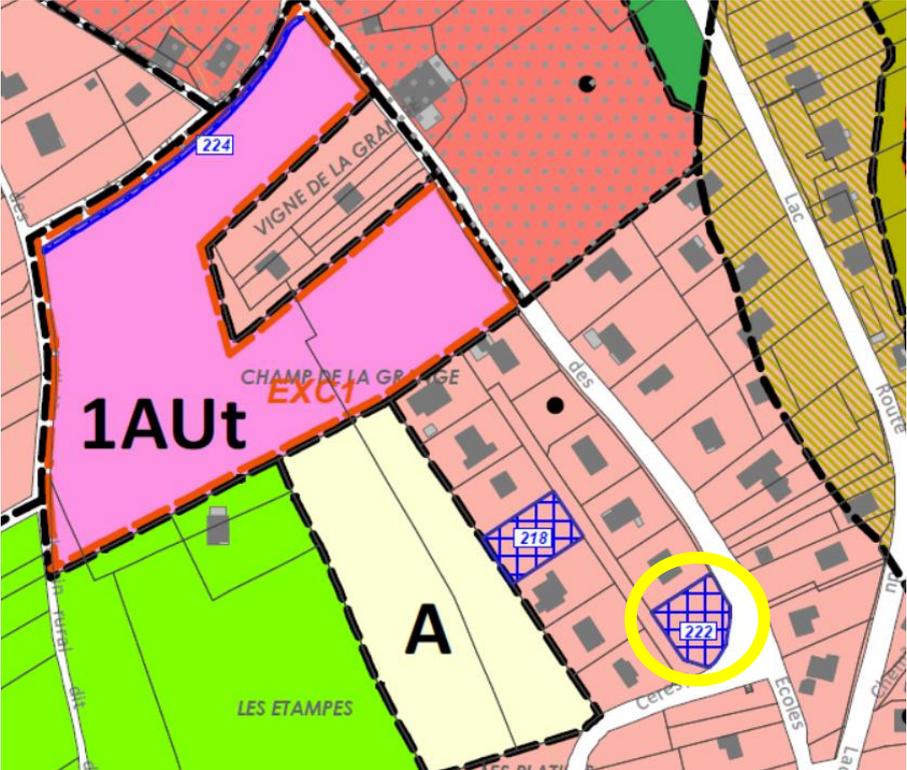


Zonage après

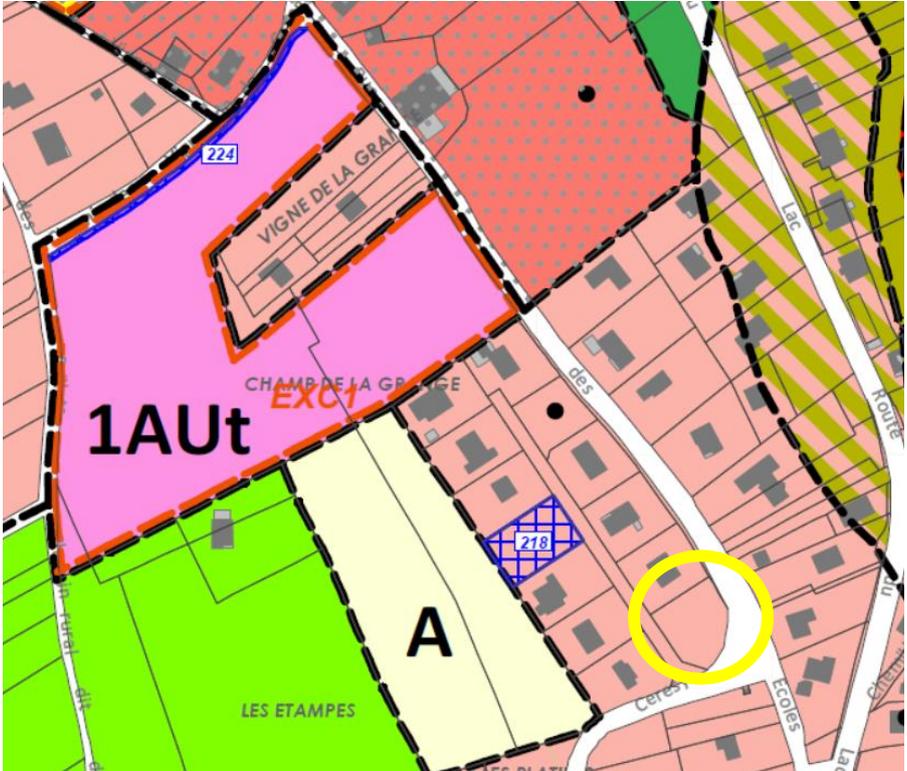


ER222 (parking) : suppression, le projet n'étant plus d'actualité. Les futurs stationnements sont regroupés sur la zone Ne « Pré Bernard » située plus au nord, en entrée de bourg.

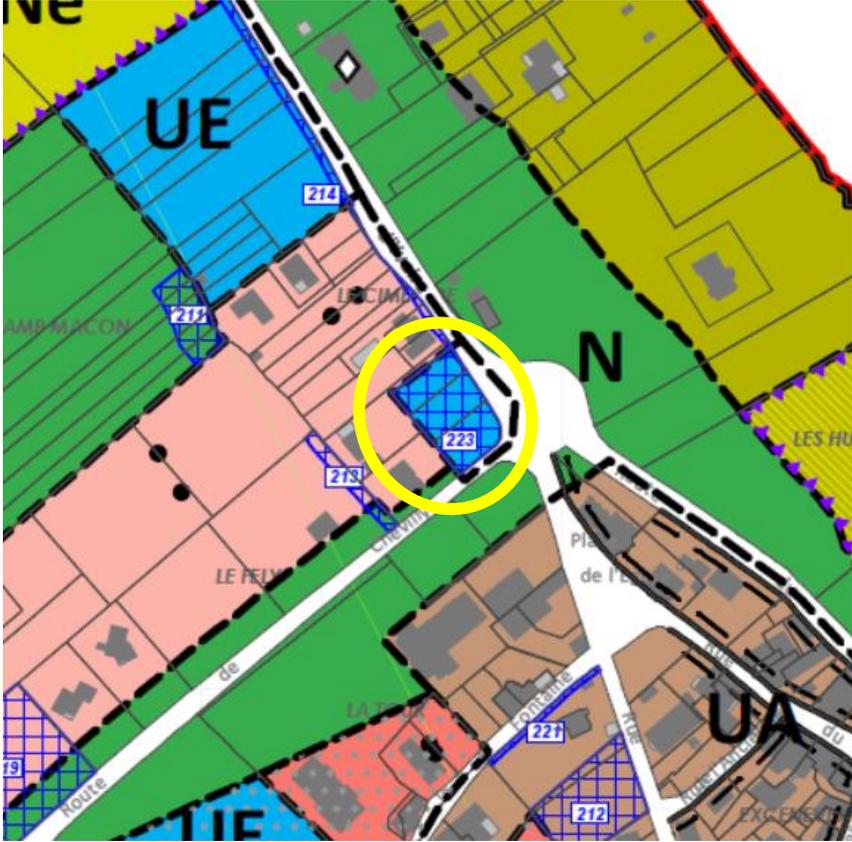
Zonage avant



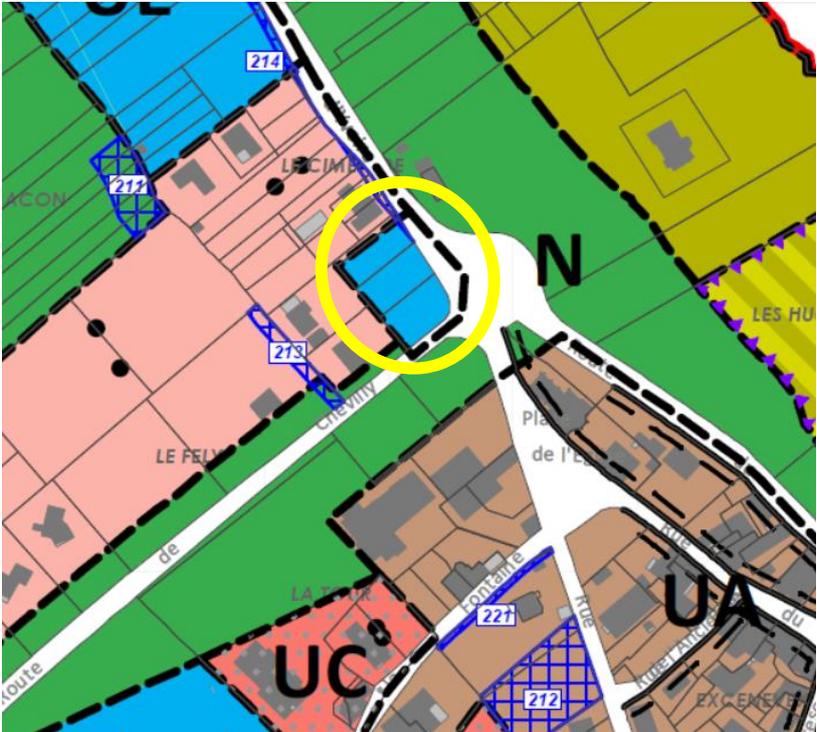
Zonage après



ER223 (parking) : suppression, le projet n'étant plus d'actualité. Les futurs stationnements sont regroupés sur la zone Ne « Pré Bernard » située plus au nord, en entrée de bourg.
Zonage avant

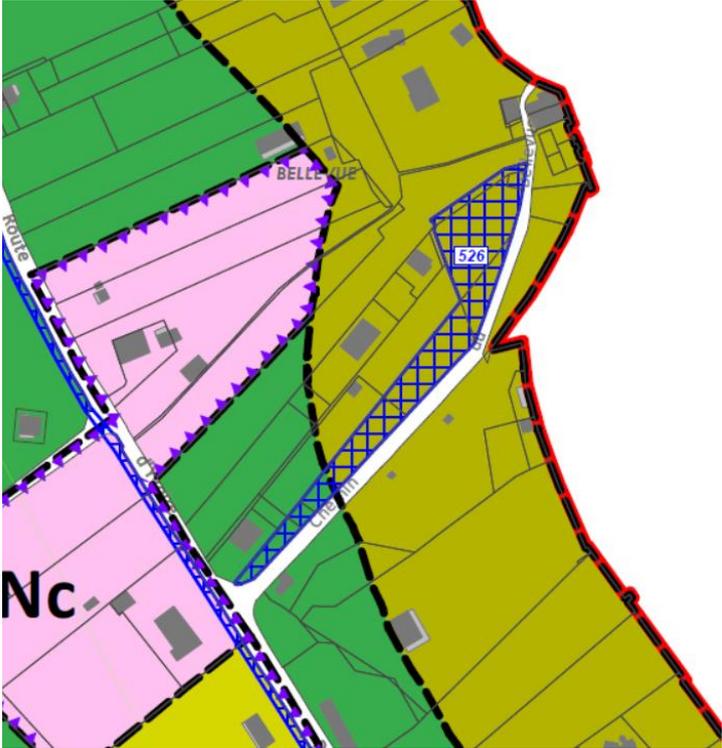


Zonage après



ER526 (aménagement de l'accès au port) : création, pour réaménager et sécuriser l'accès au port depuis le chemin de Bellevue.

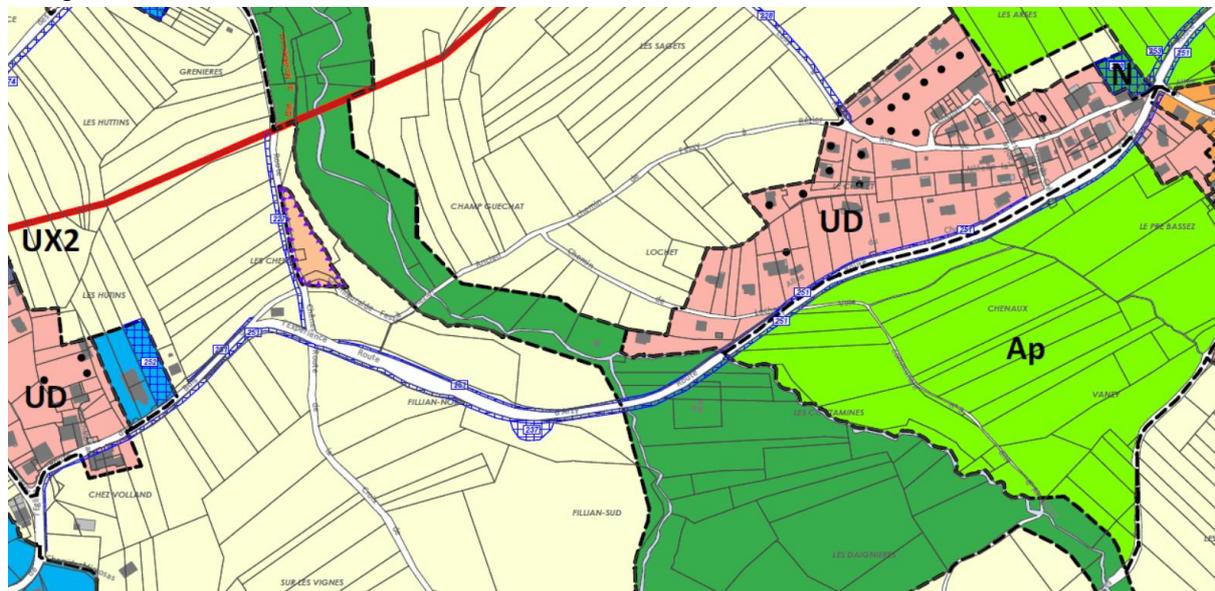
Zonage après



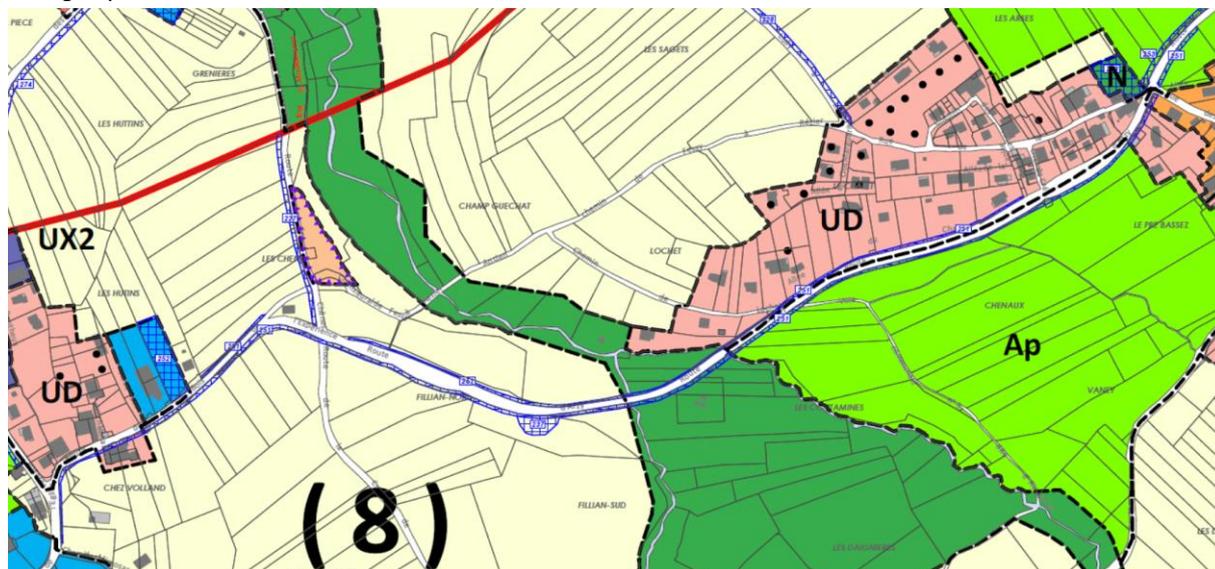
4. Fessy :

ER251 (élargissement voirie) : les emprises sont élargies, à 10 m, en cohérence avec les besoins pour cette voie structurante entre le centre-bourg et le hameau de Rézier.

Zonage avant



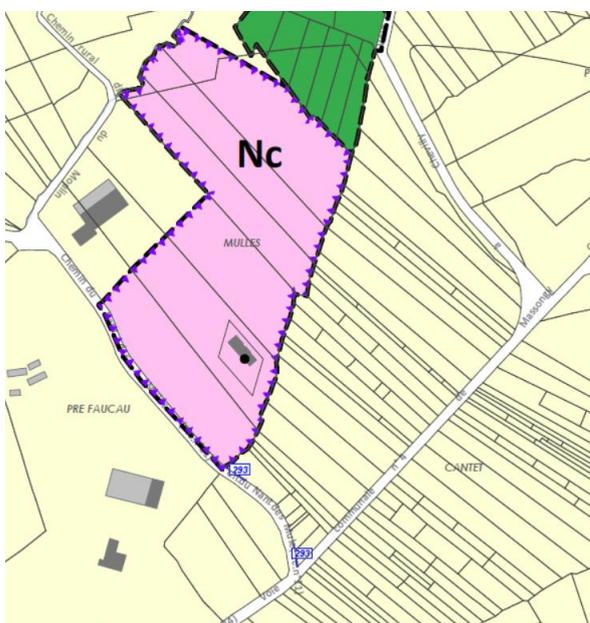
Zonage après



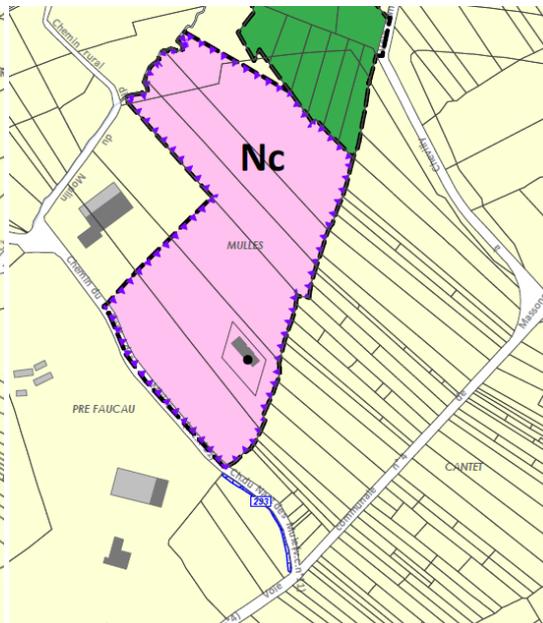
5. Massongy :

ER293 (élargissement, aménagement et sécurisation du chemin du Nant des Mules Plateforme 7 mètres) : il est modifié pour le prolonger tout le long de la route.

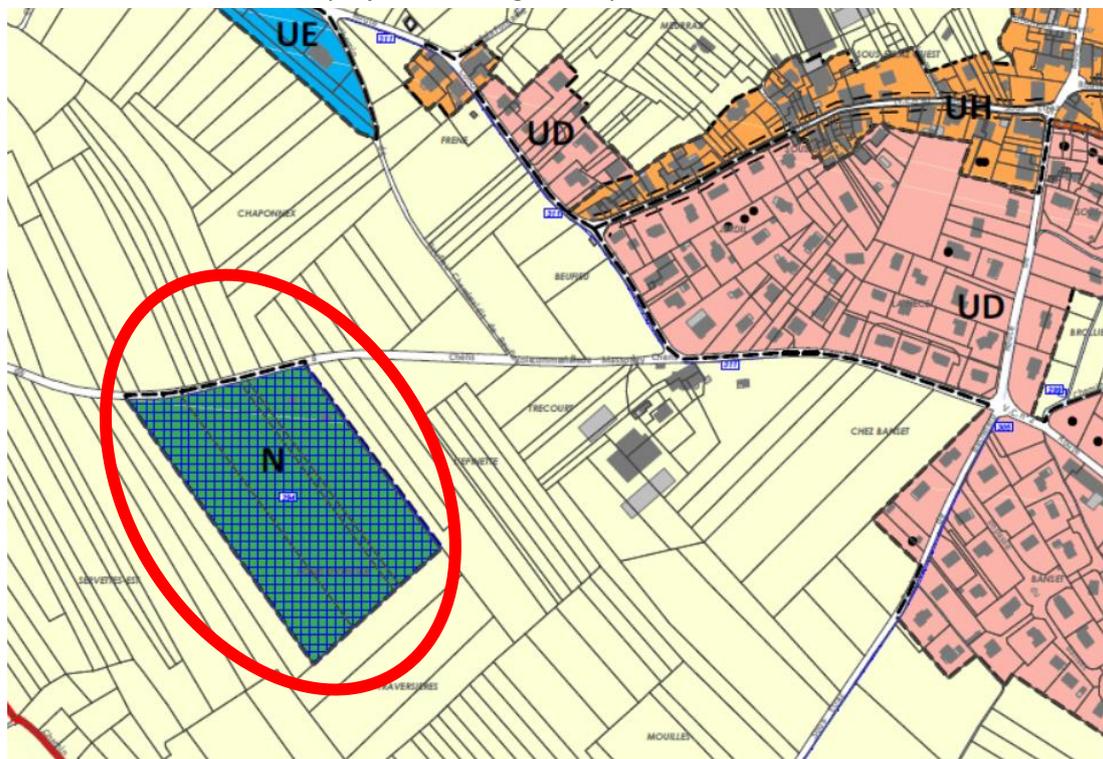
ER avant



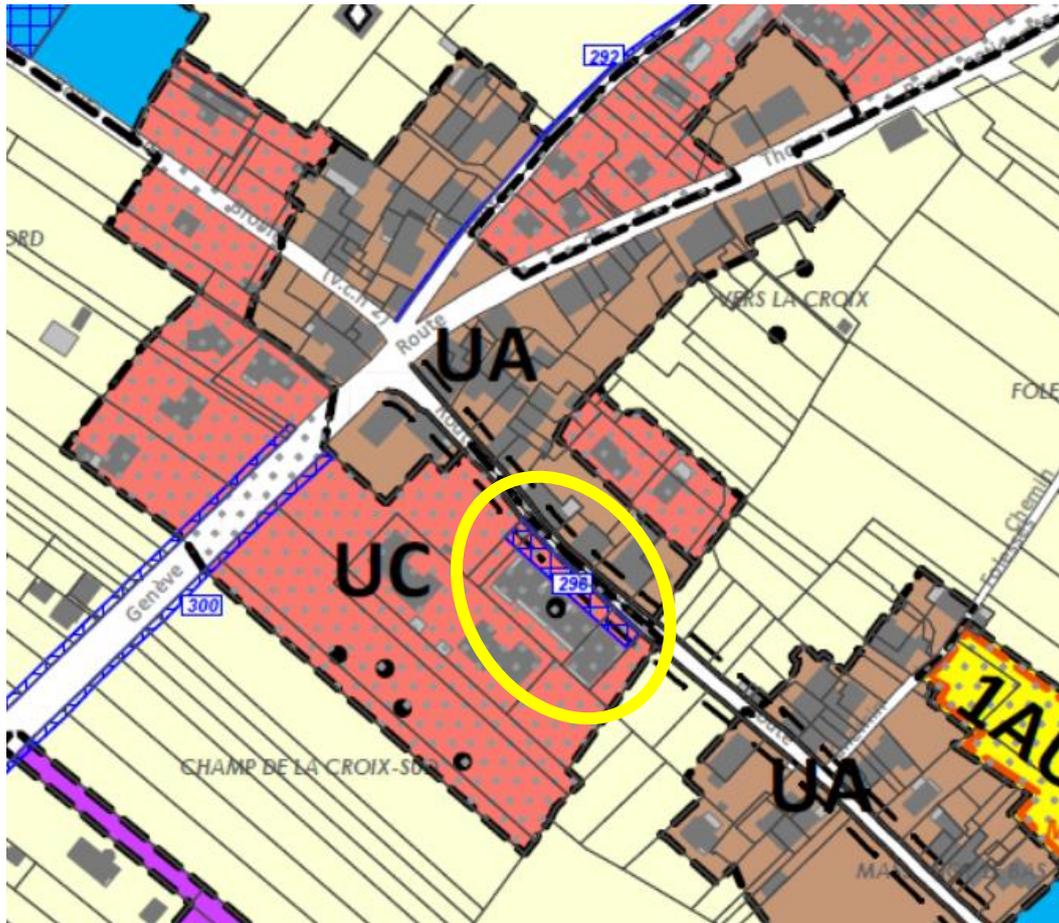
ER après



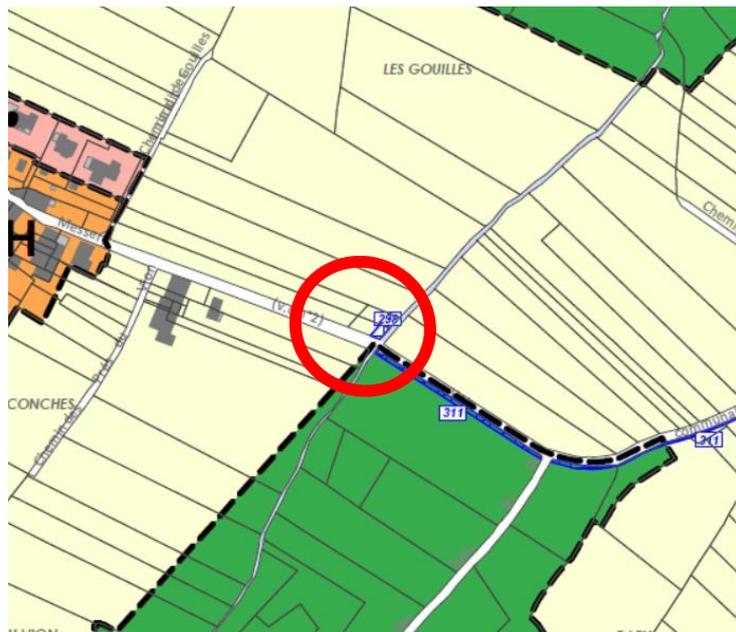
ER294 (création d'un giratoire et P+R au carrefour RD1005 / Chemin de l'Epine) : suppression : il s'agit d'une erreur de localisation du projet, car il s'agit d'un plan d'eau



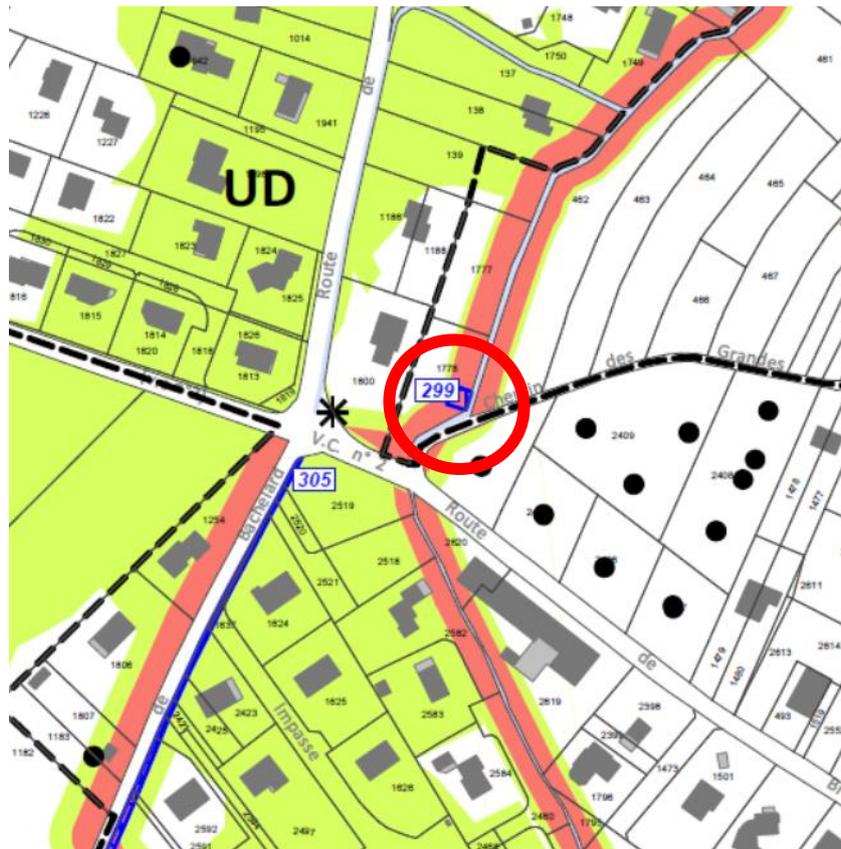
ER296 : (aménagement de la RD225, route de l'Eglise (plateforme de 8mètres) : suppression : il n'a plus lieu d'être, la voie a été réaménagée en lien avec l'opération de logements Halpades.



ER298 (Création d'une plateforme gestion des déchets ménagers (molok) entrée de Conches côté montagne : suppression : le terrain est communal



ER299 (Création d'une plateforme gestion des déchets ménagers (molok) chemin des Grandes Vignes : suppression : au regard des enjeux environnementaux (présence d'un EBF)



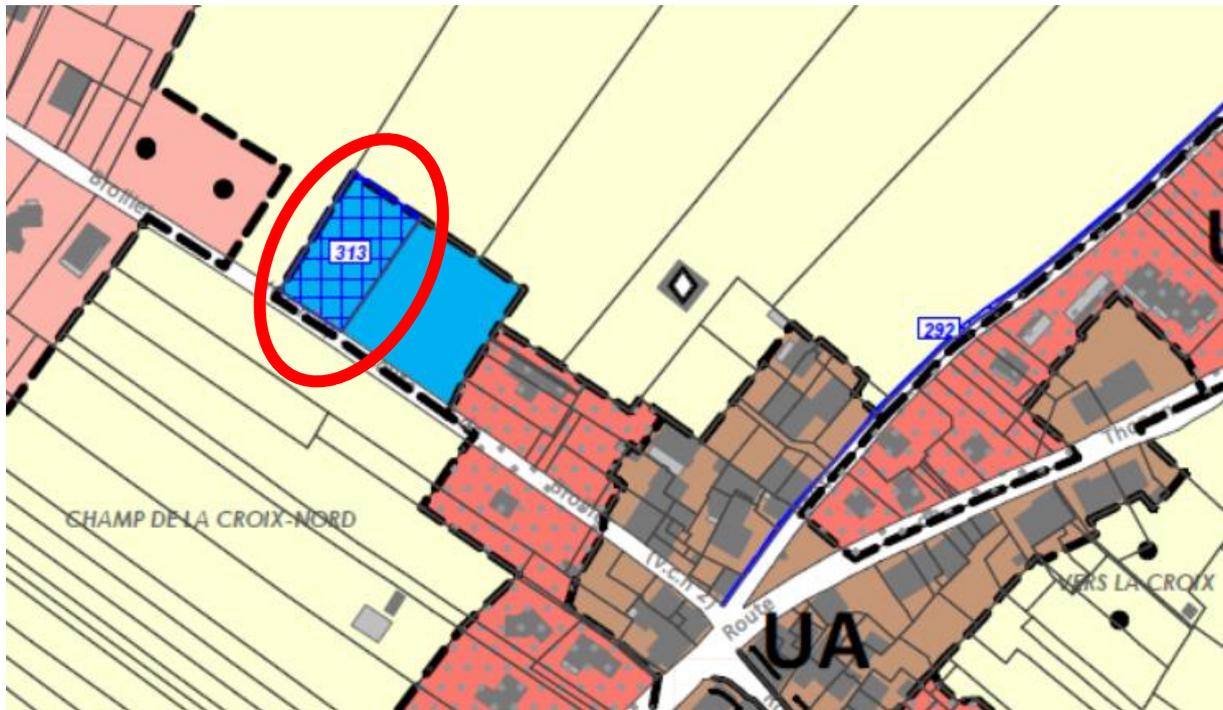
ER300 : Aménagement d'une piste cyclable en site propre le long de la RD1005 à l'entrée sud côté montagne, plateforme 6 mètres : modification : le bénéficiaire est Thonon Agglomération et pas la commune, du fait de ses compétences en matière de mobilité.

ER302 : Création d'une plateforme gestion des déchets ménagers (molok) lotissement Les Crêts : suppression : impossibilité technique

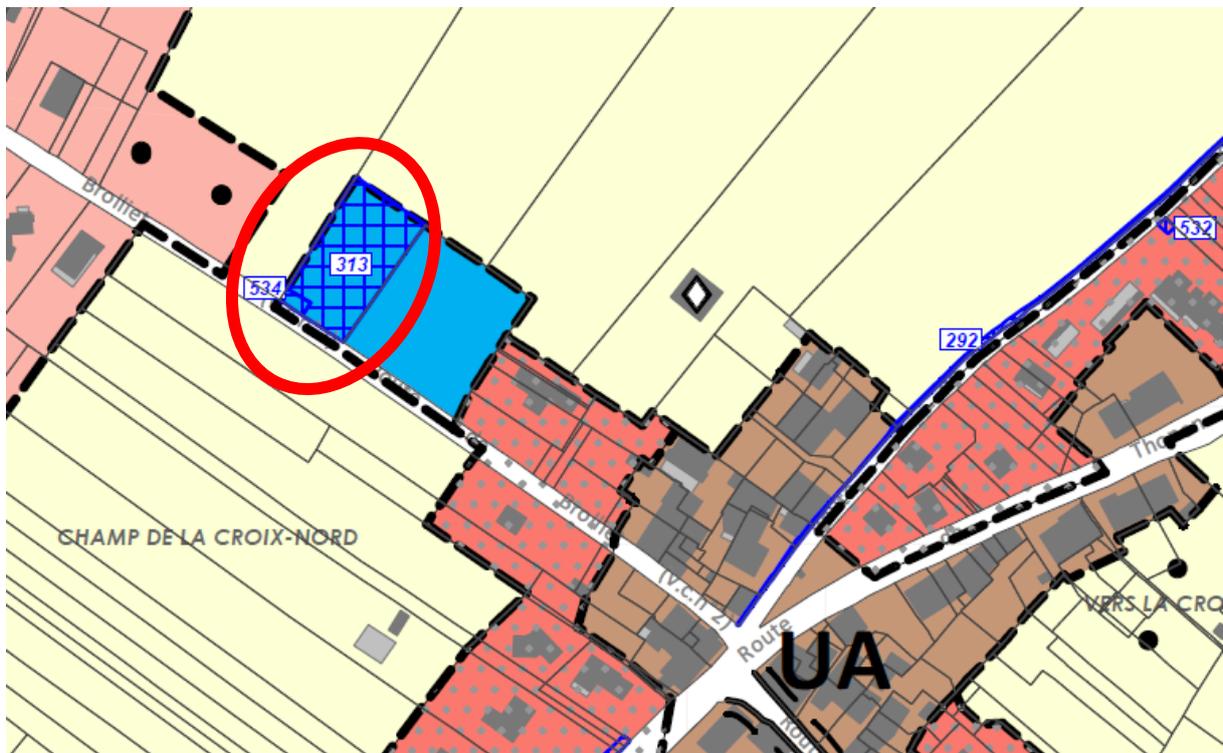


ER313 : Extension du cimetière : modification : réduction de l'emprise pour permettre la création d'une plateforme de gestion des ordures ménagères : nouvel ER 534.

ER avant



ER après



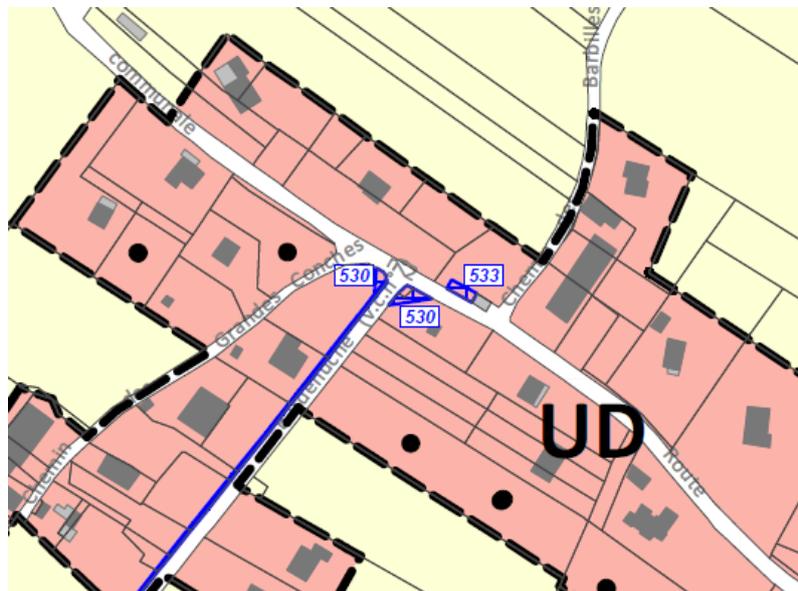
ER315 : Création giratoire carrefour Chemin de Rosière /RD 225 : supprimé de la liste, il n'est pas présent au plan de zonage, et n'est de toutes façons plus d'actualité.

ER317 : Elargissement, aménagement et sécurisation de la route de Bardenuche : modifier la destination : Création d'un sentier piétonnier et d'une piste cyclable route de Bardenuche plateforme de 7 mètres

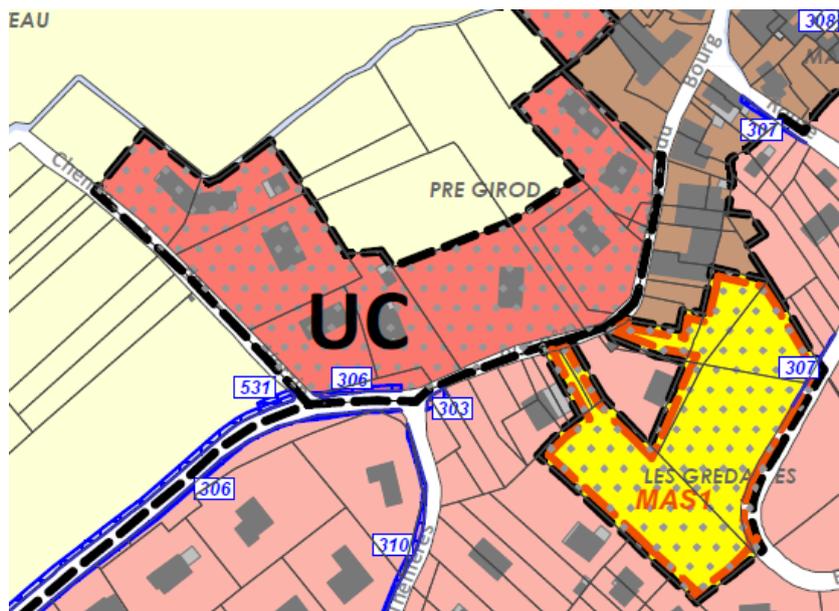
ER320 : Elargissement, aménagement et sécurisation chemin du Moulin plateforme 7 mètres : supprimé de la liste, il n'est pas présent au plan de zonage, il s'agit en fait de l'ER308.

ER321 : Elargissement, aménagement et sécurisation chemin de l'Epine : supprimé de la liste, il n'est pas présent au plan de zonage, il s'agit en fait de l'ER309.

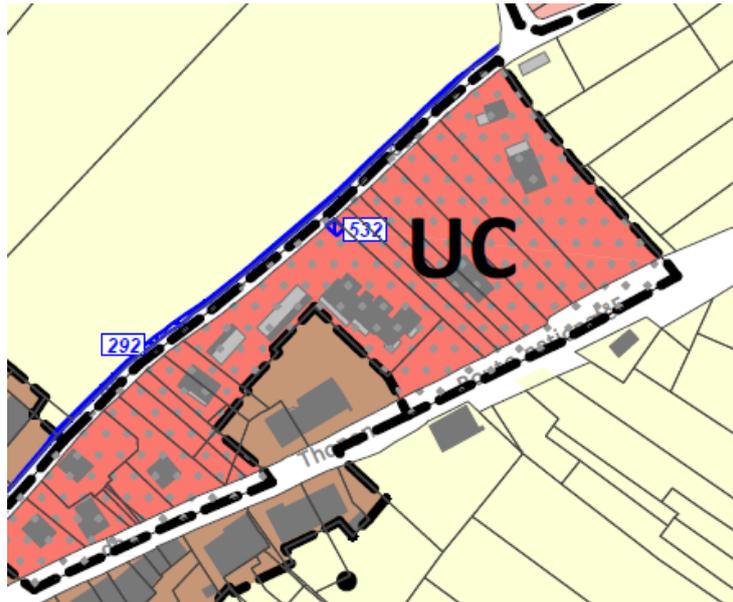
ER530 : Elargissement, aménagement et sécurisation du croisement route de Bardenuche / route de Messery



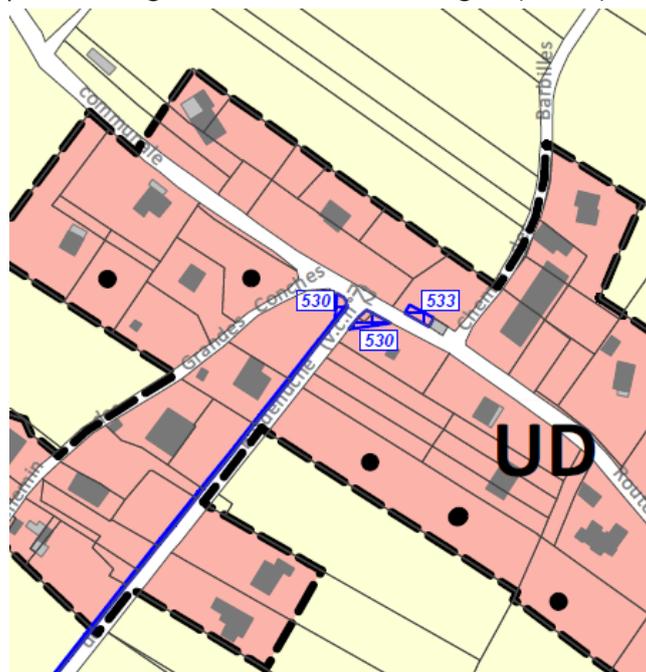
ER531 : Création d'une plateforme gestion des déchets ménagers (molok) croisement route du Bourg / chemin de Versin



ER532 : Création d'une plateforme gestion des déchets ménagers (molok) route de la Tour



ER533 : Création d'une plateforme gestion des déchets ménagers (molok) route de Messery



ER534 : cf ER313

6. Margencel :

ER287 (bande cyclable) : suppression : projet n'est plus d'actualité.

ER 529 : création : sécurisation RD133 RD233

Zonage après



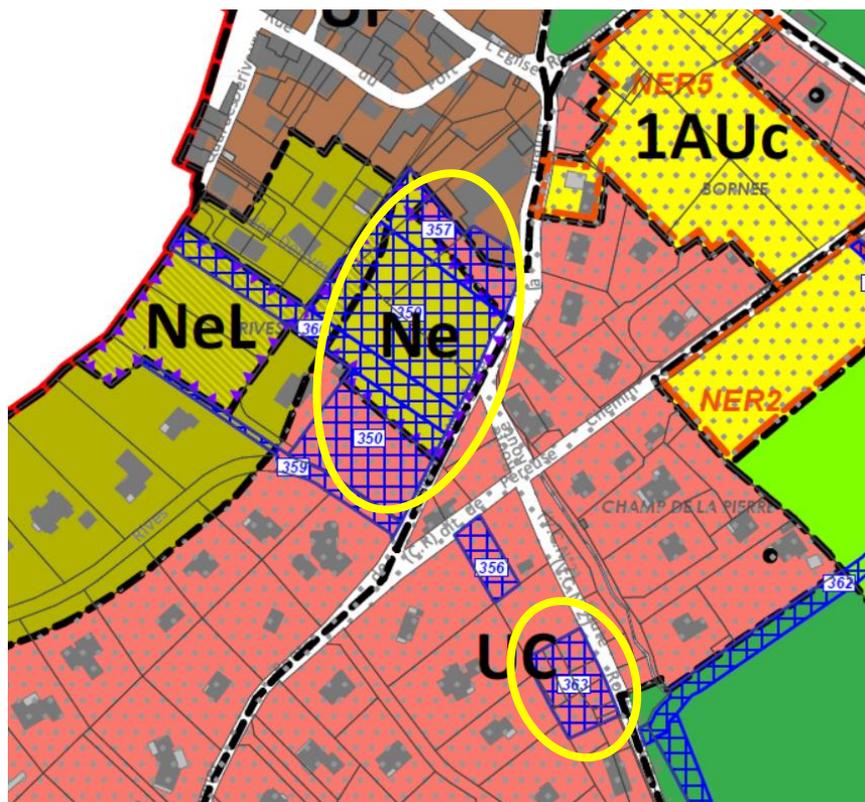
7. Nernier :

ER350 : Extension du parc public : suppression : la commune est devenue propriétaire d'une partie du tènement lui permettant de maîtriser le foncier nécessaire pour réaliser le projet

ER357 : Aménagement et extension bâtiment public : suppression : le projet n'est plus d'actualité

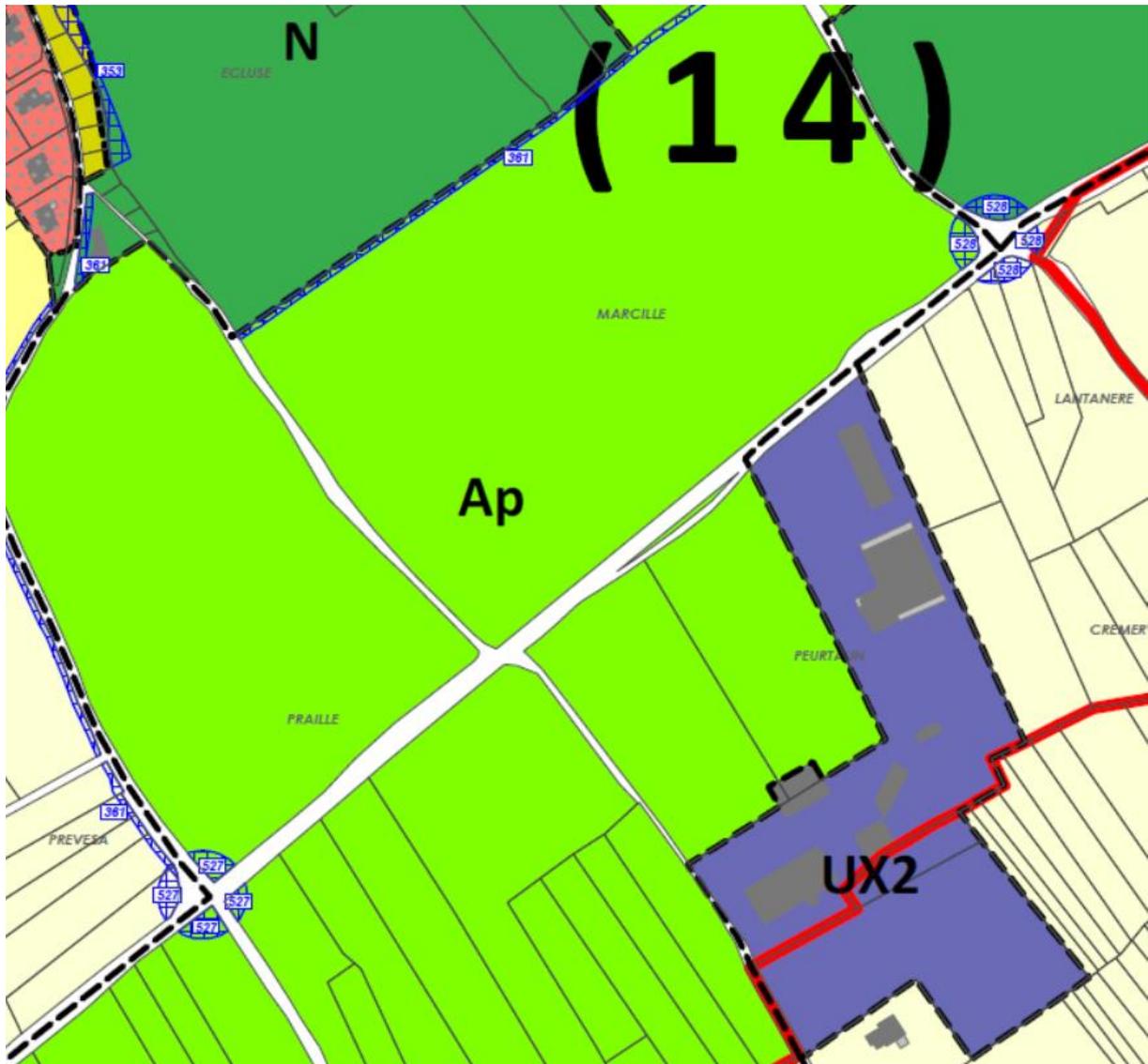
ER363 : parking cimetière : suppression : il s'agissait d'une erreur d'identification car cela concerne pour partie l'emprise du cimetière existant et le projet de parking abandonné

Zonage avant



ER527 : Création d'un carrefour giratoire

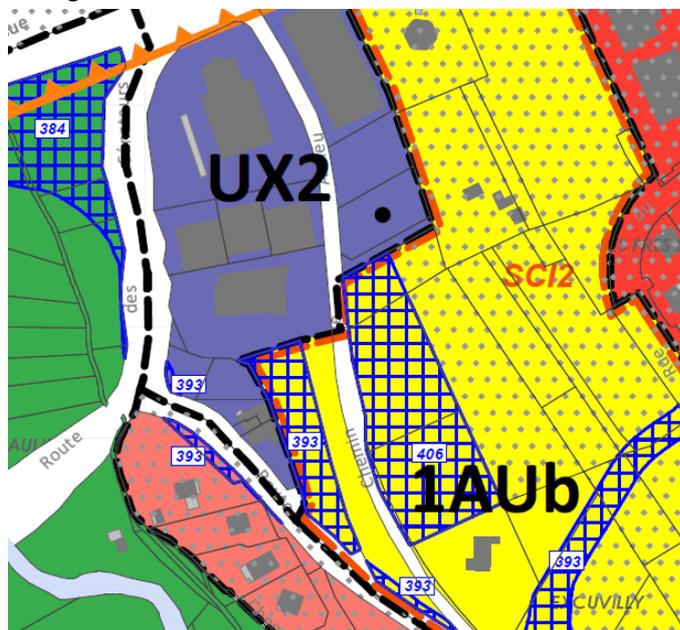
ER528 : Création d'un carrefour giratoire



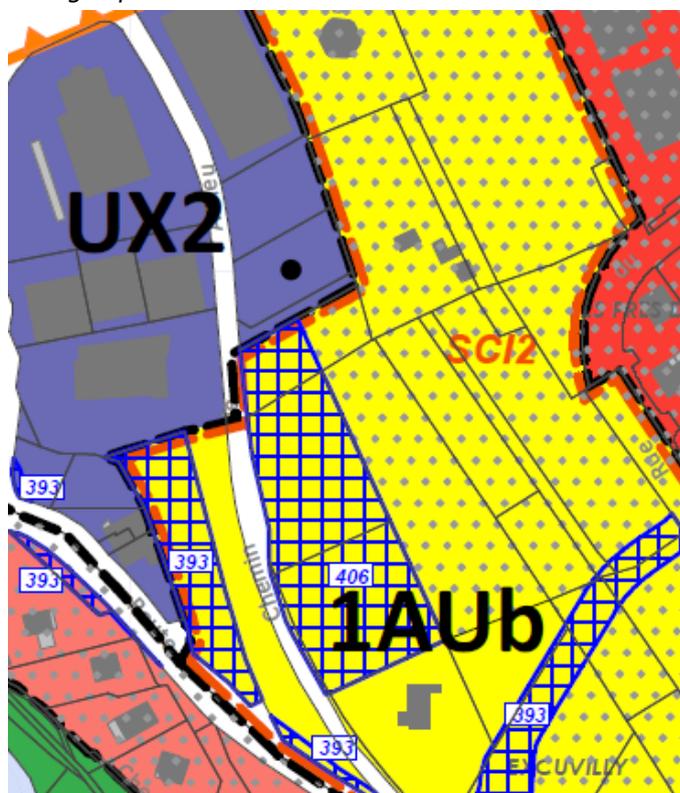
8. Sciez :

L'ER n°406 est réduit en partie nord sur la parcelle n°67. En effet, celle parcelle est reclassée en zone UX2 afin de permettre à l'entreprise présente de façon limitrophe d'évoluer.

Zonage avant



Zonage après



VIII. EVOLUTION DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

1. Anthy-sur-Léman

1.1. Modification de la servitude de mixité sociale sur le secteur d'OAP ANT1

Modification du règlement de la zone 1AUd

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

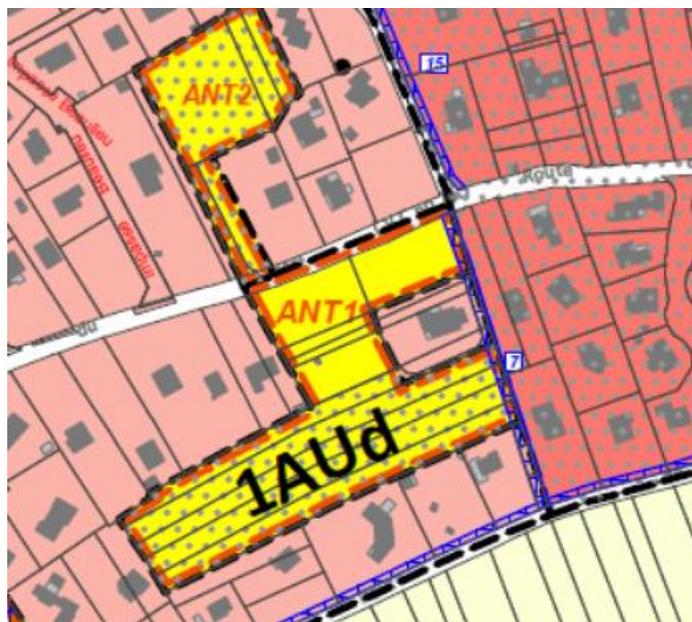
1AUd.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Anthy-sur-Léman	ANT1	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble en 2 tranches	Tranche 1 = 0 % Tranche 2 = 50 % 25 %

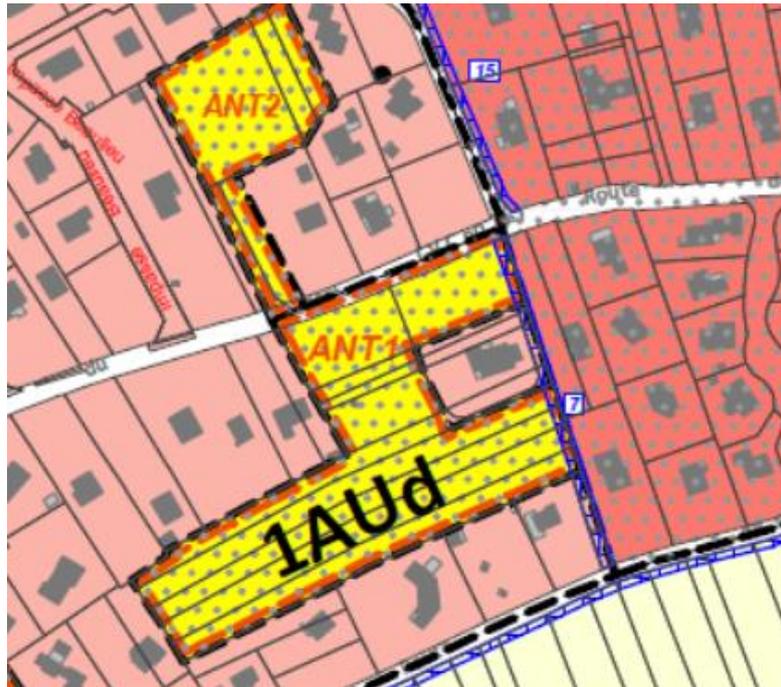
La servitude de mixité sociale, est modifiée à 25% sur l'ensemble de la zone au lieu de 50% uniquement sur la tranche n°2. Cela ne modifie pas véritablement l'objectif global, en imposant 25% sur l'ensemble estimé à 28 soit 7 logements, au lieu de 50% sur la tranche 2 estimée à 16 logements, soit 8 logements. Cette modification vise une cohérence d'ensemble pour le secteur dans sa globalité. Au vu de sa superficie, il ne semblait pas opportun de scinder l'objectif de mixité sociale sur une partie seulement.

Modification du zonage

Trame avant :



Trame après



1.2. Modification de la servitude de mixité sociale sur le secteur d'OAP ANT2

Modification du règlement de la zone 1AUd

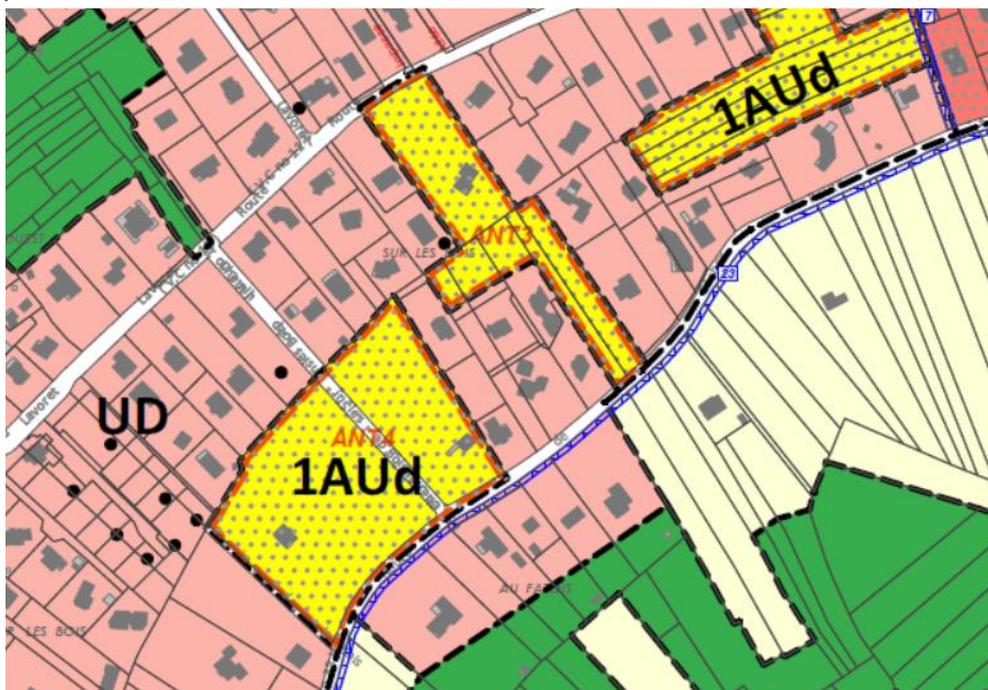
CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUd.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
	ANT2	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne	50% 25%

La servitude de mixité sociale, est modifiée à 25% sur l'ensemble de la zone au lieu de 50%. Cela se justifie du fait qu'il s'agisse d'une petite opération, sur laquelle un taux de 50% paraît surélevé, notamment au regard des taux appliqués sur le reste des secteurs de la commune voire du PLUi d'une façon générale. Il s'agit en effet de la seule zone 1AUd à proposer un taux au-delà de 35%, ce qui ne se justifie pas ni au vu de sa taille ni de sa localisation.

Zonage après



1.4. Instauration d'une servitude de mixité sociale sur le secteur d'OAP ANT7

Modification du règlement de la zone 1AUd

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

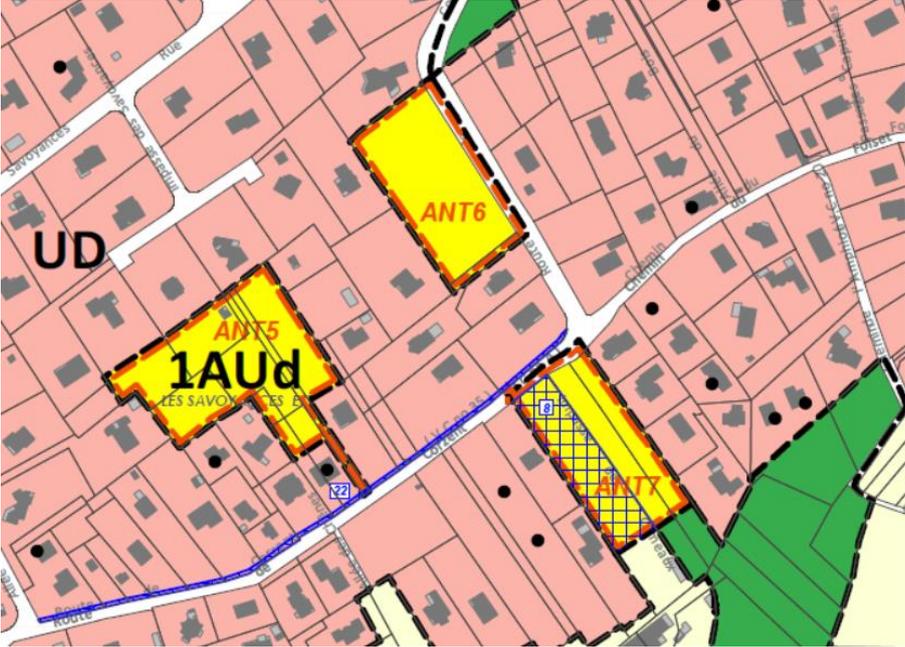
1AUd.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
	ANT7	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne	<i>Concernée par un emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4°</i> 25 %

Une servitude de mixité sociale est instaurée au taux de 25% sur l'ensemble de la zone 1AUd concernée par l'OAP ANT7, à la place d'un emplacement réservé pour logements sociaux sur une partie seulement du périmètre de l'OAP. Cela est justifié par une cohérence d'ensemble sur le traitement des OAP, et la volonté de mettre en œuvre des projets de mixité sociale dans le cadre de projet d'ensemble. La commune ne souhaite pas se porter acquéreur du foncier pour porter de tels projets.

Modification du zonage

Zonage avant



Zonage après



1.5. Modification de la servitude de mixité sociale sur le secteur d'OAP ANT8

Le tableau listant les OAP et leur condition d'ouverture est complété par l'ajout de l'OAP ANT8, avec inscription d'une servitude de logement social à 30%. Jusqu'alors, la servitude de mixité sociale existait, en zone UC, avec un taux de 25% pour toute opération d'habitat de 15 logements et plus et/ou de 1050 m² de surface de plancher.

Modification du règlement de la zone 1AUc

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUc.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUc.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Anthy-sur-Léman	ANT8	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble	30 %

2. Excenevex

2.1. Modification de la servitude de mixité sociale sur le secteur d'OAP EXC6

Le tableau listant les OAP et leur condition d'ouverture est complété par l'ajout de l'OAP EXC6, avec inscription d'une servitude de logement social à 25%. Jusqu'alors, la servitude de mixité sociale existait, en zone UC, avec un taux de 25% pour toute opération d'habitat de 15 logements et plus et/ou de 1050 m² de surface de plancher.

Modification du règlement de la zone 1AUc

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUc.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Excenevex	EXC6	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	25 %

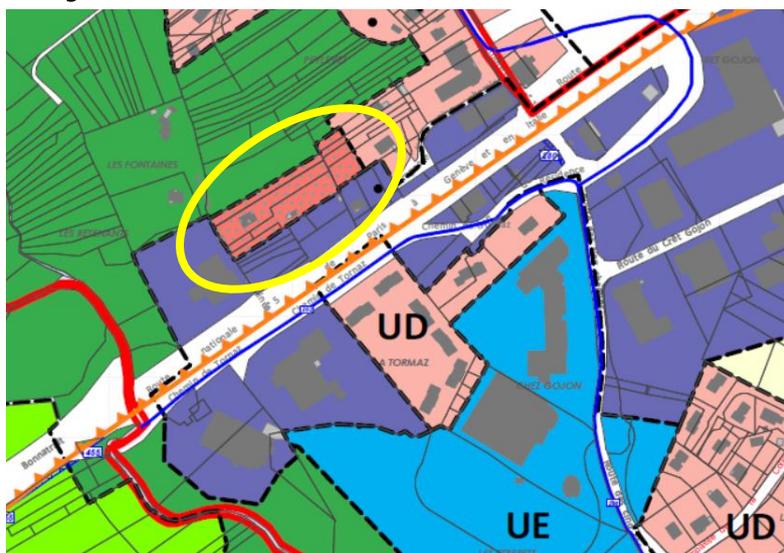
3. Margencel

3.1. Réduction de la servitude de mixité sociale sur une zone UC devenant UD

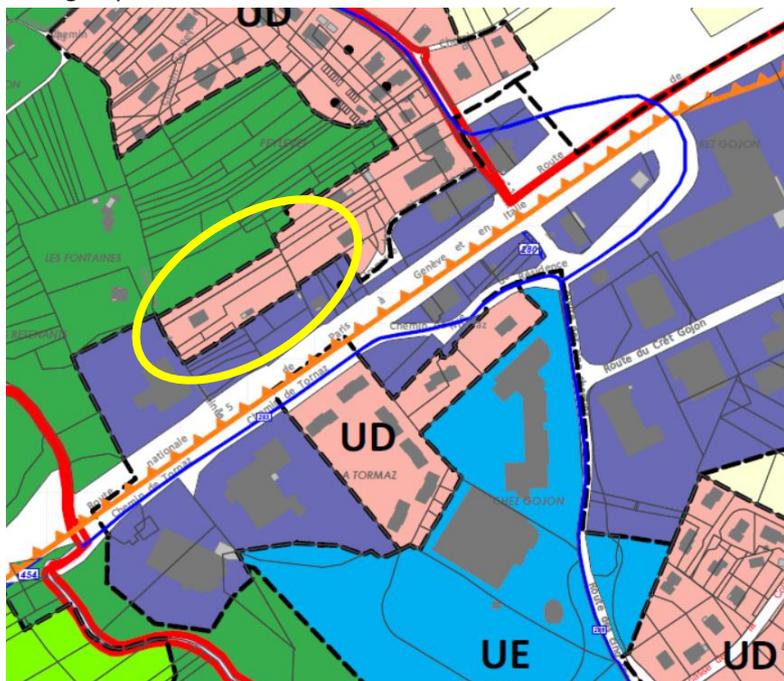
Le classement de ce secteur en zone UC était une erreur d'appréciation puisqu'il s'agit d'un secteur excentré, peu dense qu'il ne s'agit pas de renforcer. Le classement en zone UC avait pour conséquence la mise en place de la servitude de mixité sociale commune à l'ensemble de la zone, avec un pourcentage en fonction de seuils d'opération (cf règlement de la zone UC).

Son basculement en zone UD vient à supprimer la SMS sur ce secteur puisque la zone UD n'est pas concernée par une telle prescription. De plus, comme évoqué précédemment, ce secteur n'est pas propice à accueillir une opération dense ni une opération à vocation sociale.

Zonage avant



Zonage après



4. Sciez

4.1. Modification de la servitude de mixité sociale sur le secteur d'OAP SCI1

La servitude de mixité sociale sur SCI1 est augmentée de 30% à 50%. La commune étant carencée, cela permet d'augmenter le nombre de logements sociaux créés sur cette zone qui prévoit au global une centaine de logements.

Modification du règlement de la zone 1AUb

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUb.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Sciez	SCI1	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30% 50%
-------	------	---------------	--	--------------------------

4.2. Création d'une servitude de mixité sociale sur le secteur d'OAP SCI8

Une servitude de mixité sociale est instaurée sur le nouveau secteur à OAP SCI8, avec un taux à 30%. La commune étant carencée, 30% est le taux minimum lors des opérations d'ensemble, permettant d'augmenter la part globale des logements sociaux dans le parc communal.

Le classement précédent en UD n'imposait pas de taux de mixité sociale.

Modification du règlement de la zone 1AUd

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUd.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Sciez	SCI8	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30%
--------------	-------------	----------------------	---	------------

4.3. Servitude de mixité sociale sur le secteur d'OAP SCI9

Ce secteur était déjà concerné par la servitude de mixité sociale générale à la zone UB, qui prévoit 30 % pour les opérations d'au moins 10 logements. Cette prescription est transposée dans le règlement de la zone 1AUb SCI9.

Modification du règlement de la zone 1AUb

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUb.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Sciez	SCI9	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30 %
-------	------	---------------	--	------

IX. EVOLUTION DE LA SERVITUDE DE PRESERVATION DES ELEMENTS VEGETAUX

1. Messery

La commune de Messery ne bénéficiait pas jusqu'à présent de la préservation des arbres remarquables. Depuis l'approbation du PLUi, un inventaire a été réalisé afin de prévoir la préservation des éléments végétaux remarquables (ronds verts ci-dessous sur les extraits de plans) :



Centre-bourg nord, rue du lac : Cèdres bleu



L'amandier de la Mairie



Le chêne de Repingons



Les Chênes de la plage



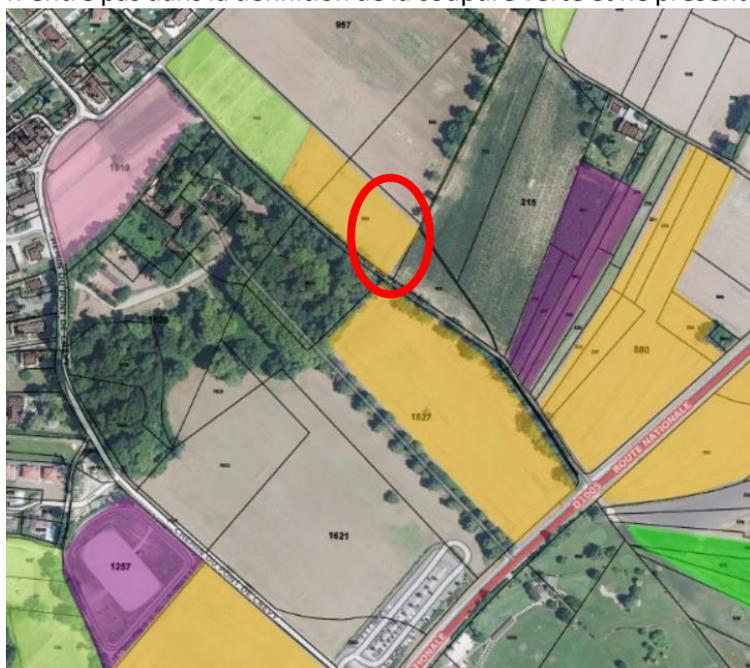
2. Veigy-Foncenex

Il s'agit de corriger des erreurs d'identification de la coupure verte, cela représente donc la correction d'erreurs matérielles.

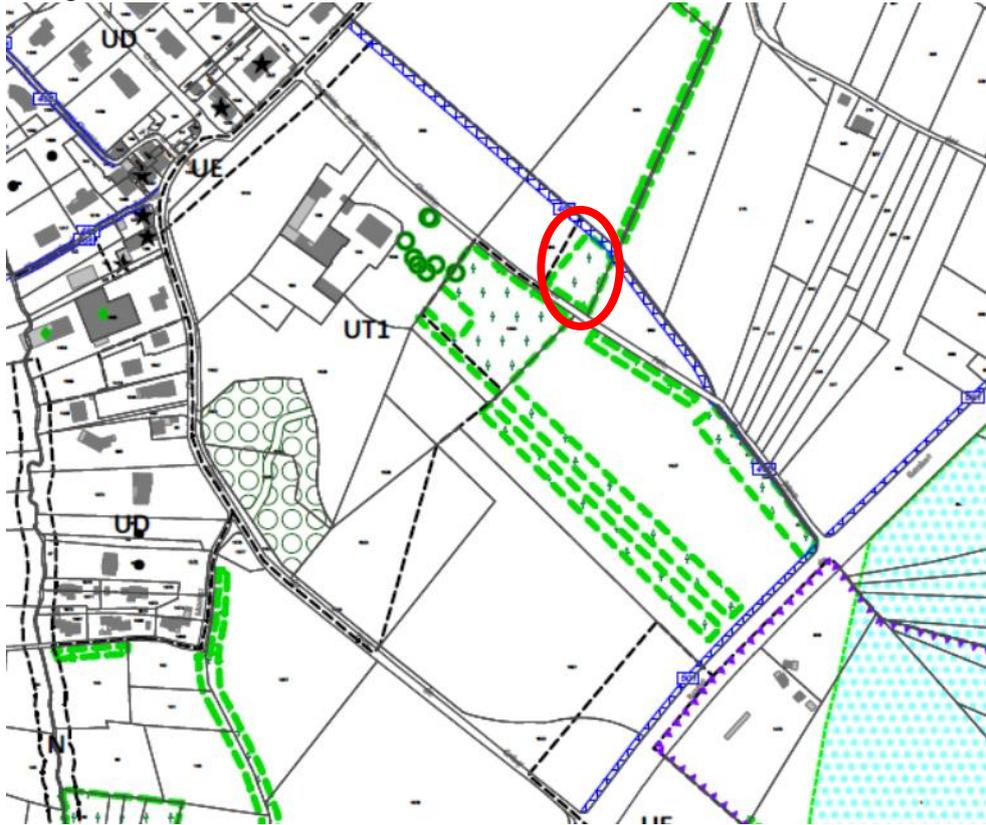
Le rapport de présentation du PLUi approuvé définit les coupures vertes de la façon suivante :

« Elles couvrent des espaces faiblement ou non urbanisés, à dominante naturelle ou agricole, marquant une rupture dans l'urbanisation, qu'il convient de préserver, elles présentent des enjeux paysagers et/ou écologiques ».

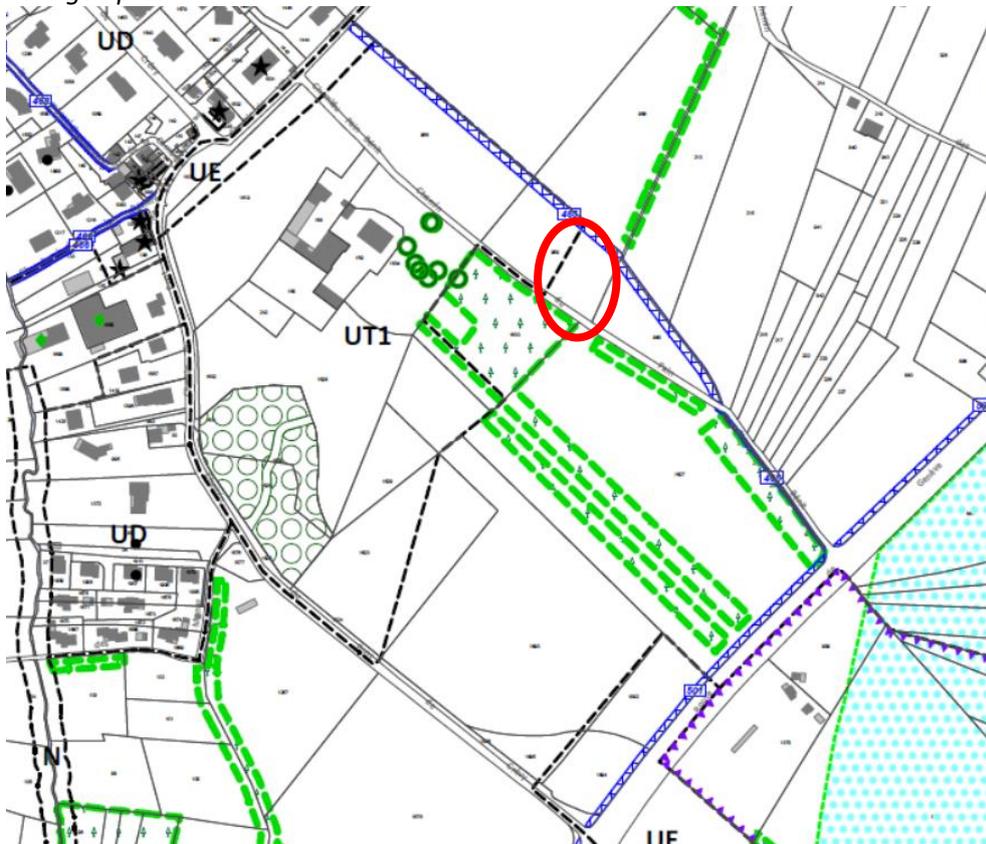
Il est décidé de la réduire sur la parcelle agricole en culture ci-dessous secteur de Crevy, puisqu'elle n'entre pas dans la définition de la coupure verte et ne présente pas d'enjeux paysagers ni écologiques.



Zonage avant



Zonage après



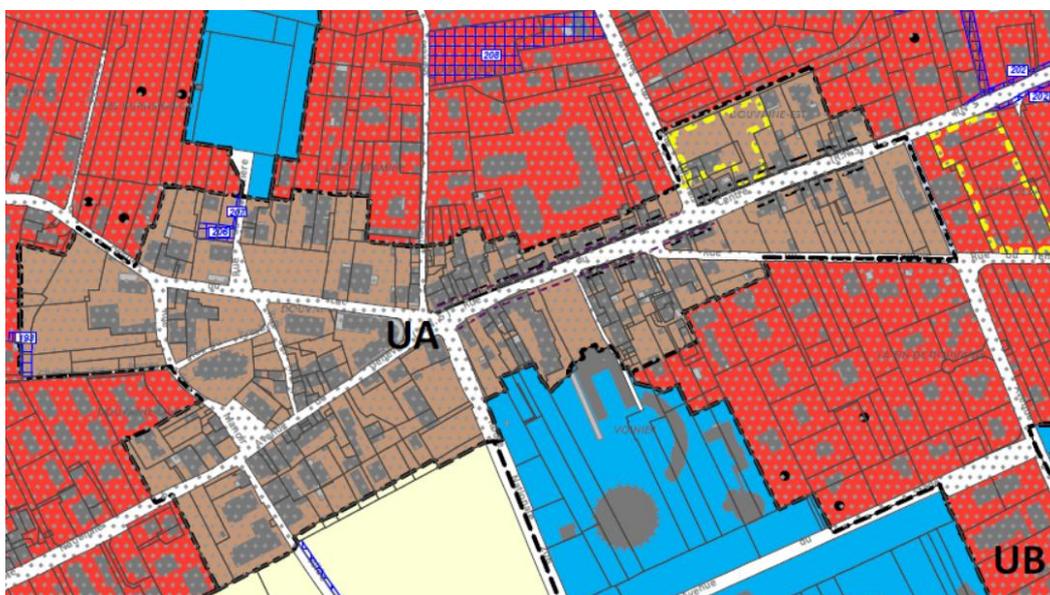
X. EVOLUTION DES SERVITUDES DE GEL

1. Douvaine

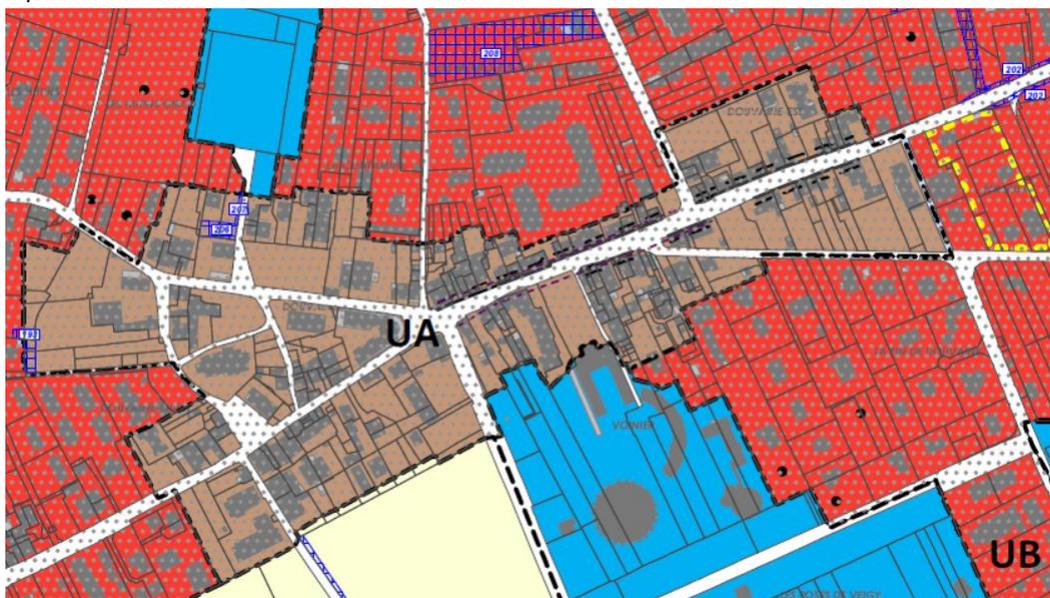
La servitude de gel inscrite en centre-bourg, « Douvaine est », est supprimée. Les propriétaires ont procédé à la mise en œuvre de leur droit de délaissement en mettant en demeure la collectivité d’acquérir leurs parcelles D663 et D1708 en date du 02 septembre 2020 (au titre des articles L. 230-1 et suivants du Code de l’urbanisme). La collectivité, par délibération du 20 juillet 2021, a renoncé à l’acquisition de ces parcelles « considérant que les règles de la zone UA apportent un cadre suffisant pour assurer la cohérence des futures constructions sur les parcelles susvisées, et que dans ces conditions, il en découle que le maintien de la servitude de gel n’est pas nécessaire ».

De ce fait, la servitude est supprimée.

Zonage avant



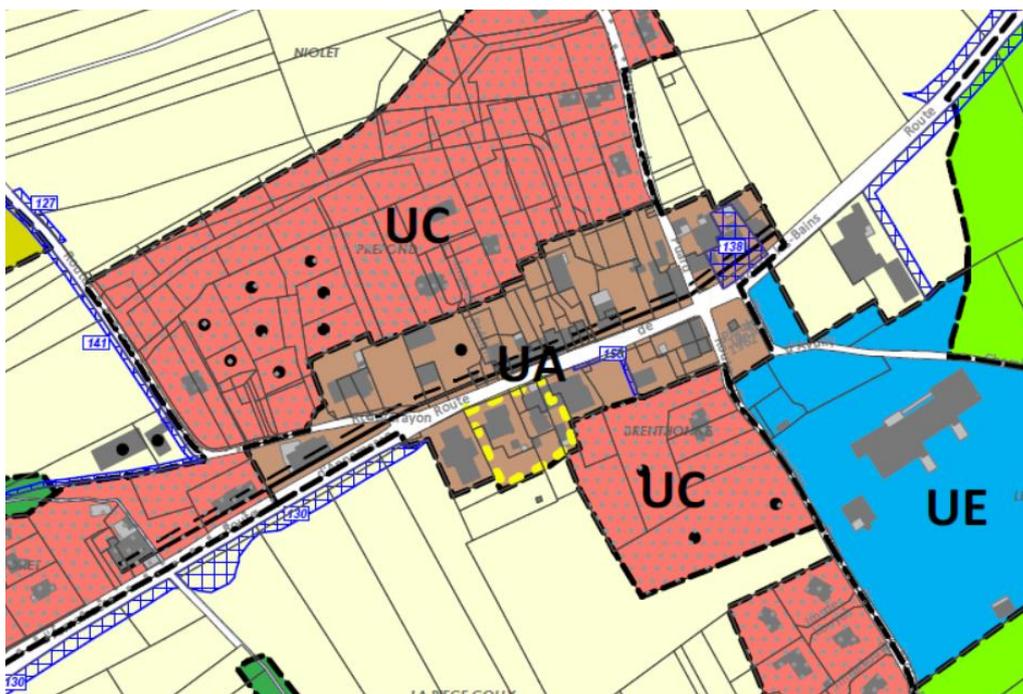
Zonage après



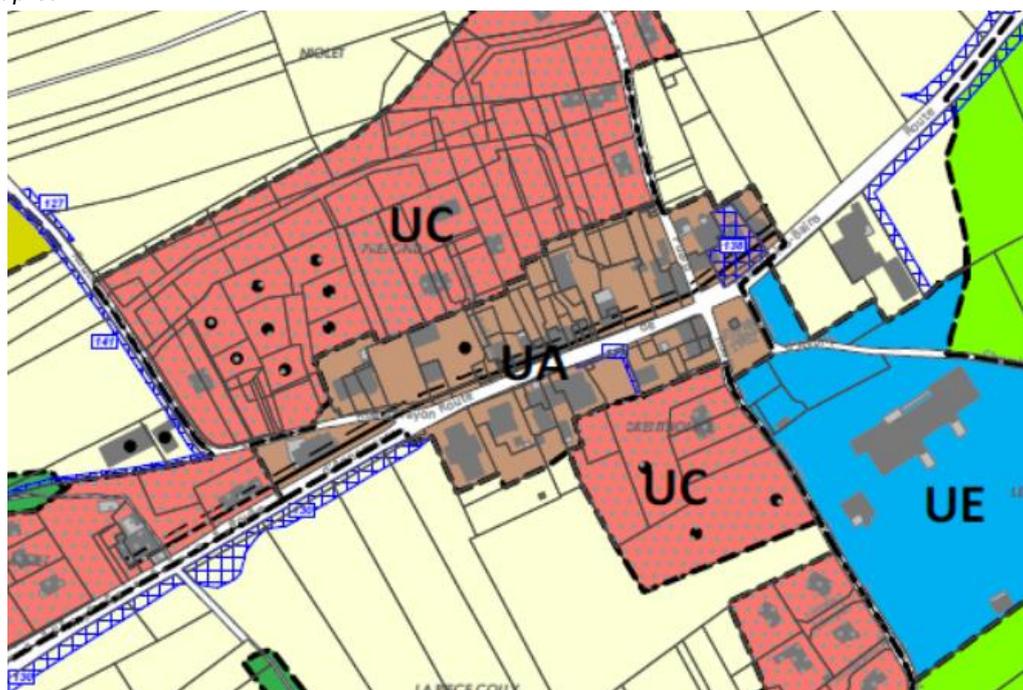
2. Brenthonne

Une servitude de gel a été instauré en centre-bourg, au sein de la zone UA. Après réflexion, il s'avère qu'elle n'a pas lieu d'être. En effet, il n'existe pas de réflexion particulière menée sur ce site, et les règles de la zone UA permettront d'encadrer tout développement spontané pour ce secteur déjà bâti. La servitude de gel est donc supprimée.

Zonage avant



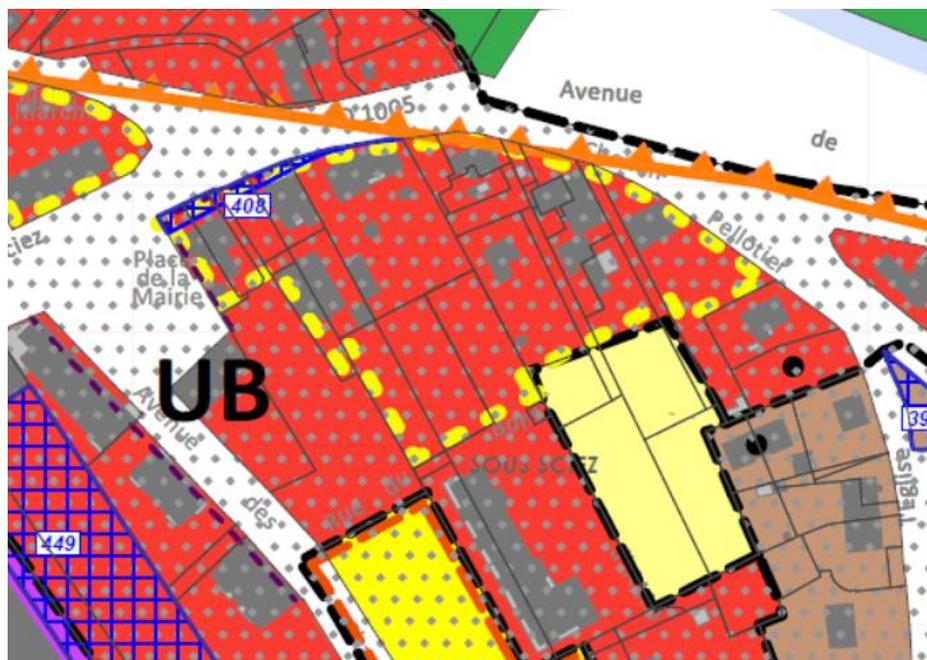
Zonage après



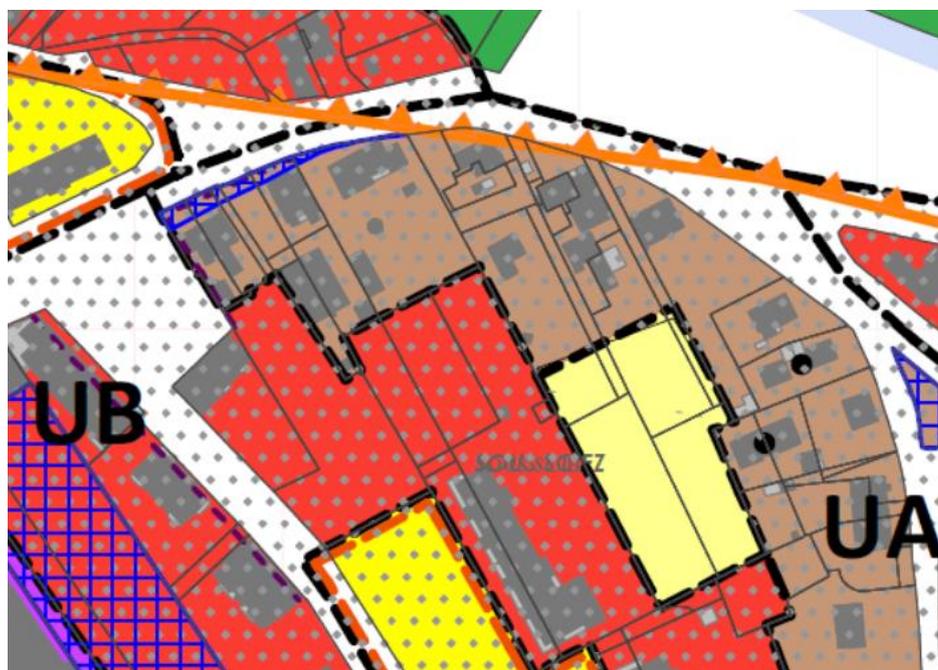
3. Sciez

La servitude de gel RD1005 / Route de Pellotier est supprimée par la présente modification. En effet, la collectivité n'envisage pas de projet particulier pour ce secteur. Le zonage qui passe de UB à UA permettra d'encadrer le secteur en cas d'évolution.

Zonage avant

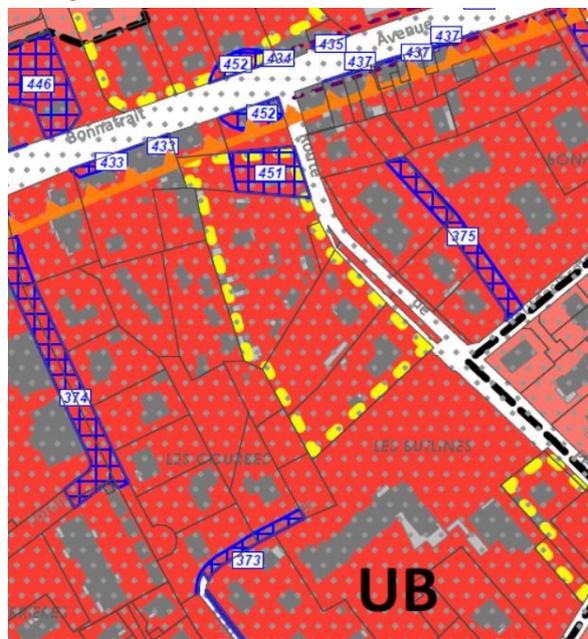


Zonage après

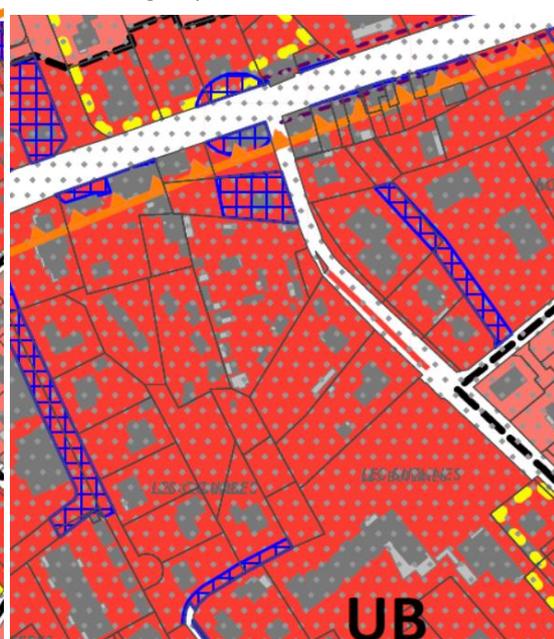


La servitude de gel Route de Perrignier est supprimée par la présente modification. En effet, la collectivité n'envisage pas de projet particulier pour ce secteur. Des projets spontanés se présentent, et le règlement de zone permet d'encadrer les possibilités de renouvellement sur ce secteur en accord avec les souhaits de la collectivité.

Zonage avant



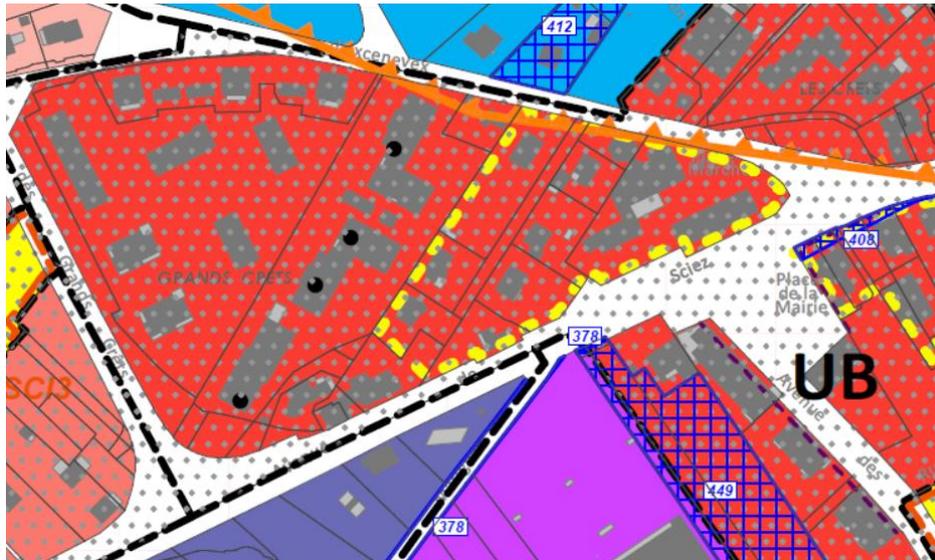
Zonage après



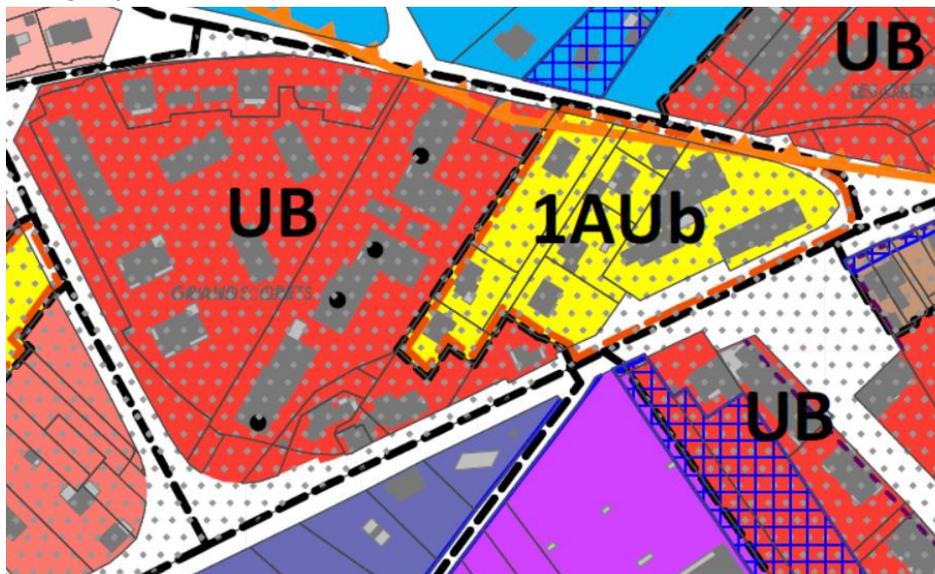
La servitude de gel Avenue de Sciez, secteur de la mairie, est supprimée par la présente modification. En effet, un projet est proposé sur ce secteur, en cohérence avec les aspirations de la commune. Ce secteur présentant une localisation stratégique pour la commune avait été ciblé dans l'attente de réflexions plus approfondies. Le projet prévoit des logements, des logements sociaux, une résidence seniors, et permettra de repenser les équipements et espaces publics.

La servitude de gel n'a donc plus lieu d'être. Le renouvellement urbain de ce secteur sera encadré par des OAP, avec la création du secteur SCI9 en zone 1AUb.

Zonage avant



Zonage après



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°1

I. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI APPROUVÉ SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Synthèse du diagnostic

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'état initial de l'environnement a fait l'objet d'une analyse des données bibliographiques existantes, d'un repérage global de terrain, complétés et croisés avec des données issues de la consultation de personnes ressources, de références techniques du bureau d'études (AGRESTIS) et du traitement de diverses bases de données.

L'état initial de l'environnement met en avant un certain nombre d'enjeux qui sont rappelés et hiérarchisés ci-après. Ces enjeux sont présentés par grandes thématiques qui traitent de différents domaines de l'environnement : biodiversité et dynamique écologique, paysage, ressource en eau, sols et sous-sols, énergie et GES, qualité de l'air, déchets, bruit, risques naturels et technologiques.

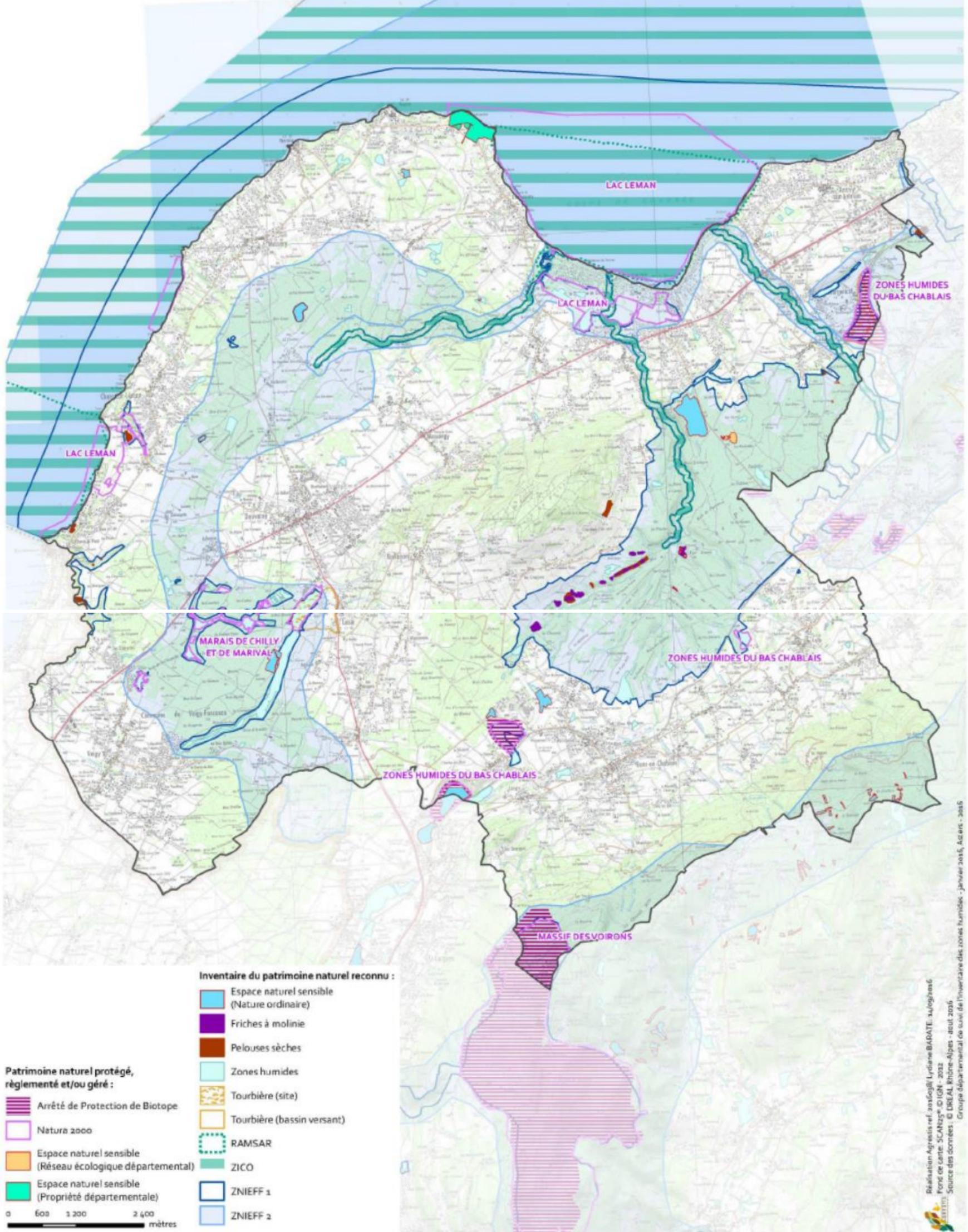
Trois grands enjeux environnementaux transversaux se sont dégagés :

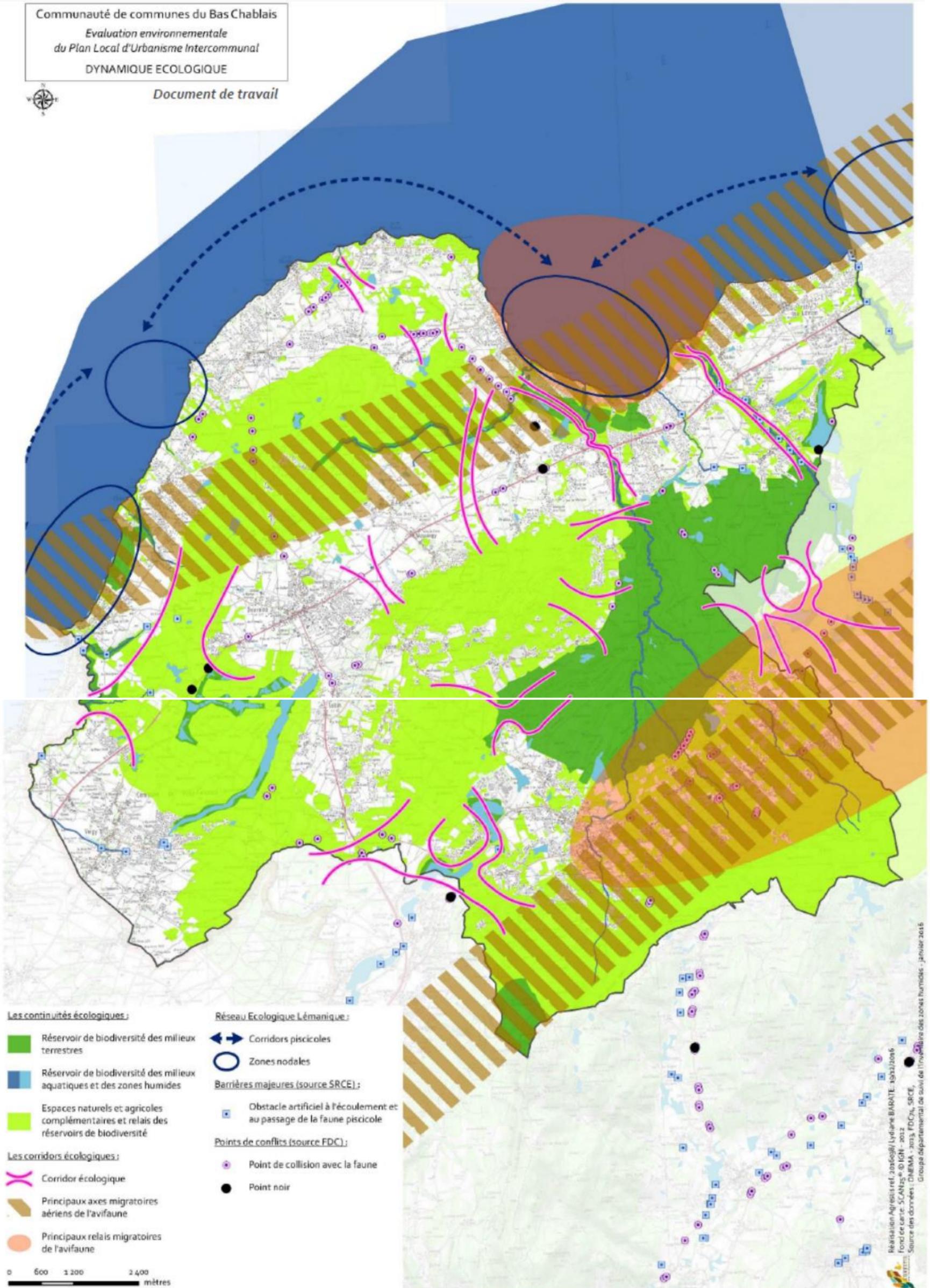
- La structuration de l'espace pour une dynamique écologique fonctionnelle et la préservation de l'identité paysagère ;
- L'amélioration de la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau ;
- Le développement d'une politique globale d'économie des ressources énergétiques et d'amélioration de la qualité de l'air.

Les conclusions de l'état initial de l'environnement pour chaque thématique sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Conclusions de l'état initial de l'environnement par thématique issu du rapport de présentation/ justification du PLUi du Bas-Chablais du 25 février 2020.

Domaine	Atouts	Faiblesses
Biodiversité et dynamique écologique	<ul style="list-style-type: none"> - Grande diversité de milieux, notamment humides. - Bonne connaissance du patrimoine naturel. - Plusieurs plans d'actions et de suivi. - Plusieurs communes ont déjà intégré la trame écologique dans leur PLU. 	<ul style="list-style-type: none"> - Des continuités écologiques à conforter. - Des embouchures d'affluents du Léman à « renaturer ». - Fragmentation des espaces de « nature ordinaire » (espaces agricoles en général).
	<ul style="list-style-type: none"> - La restauration de continuités écologiques fonctionnelles à travers l'autoroute Machilly-Thonon. - La conciliation des usages de loisir et des fonctions naturelles des milieux aux équilibres fragiles : zones humides, vasières et rives de masses d'eau, vieux boisements, ... - Le confortement des fonctions écologiques des espaces de « nature ordinaire » (espaces agricoles en général) dans le réseau écologique. 	

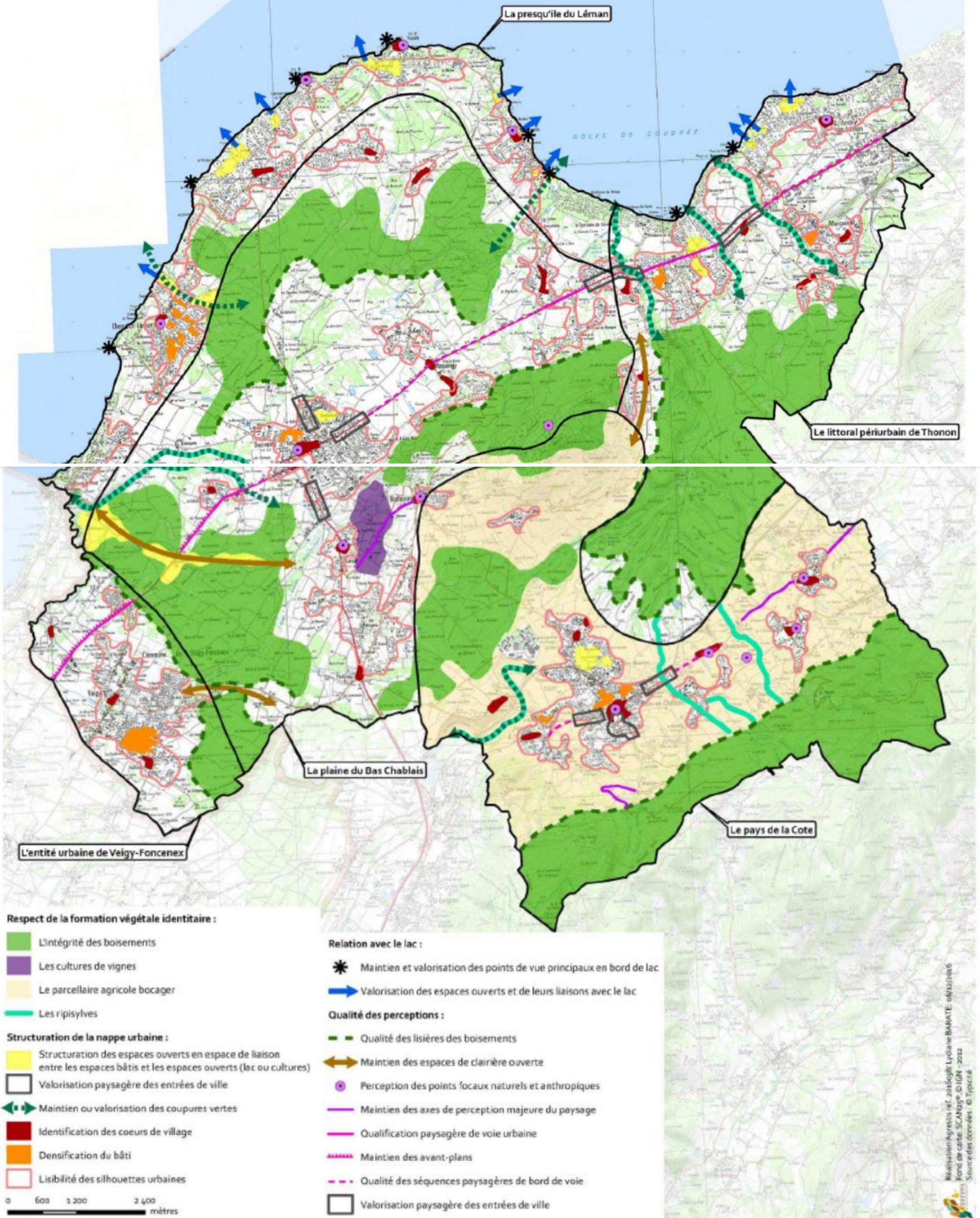




<p>Paysage</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Respect de la formation végétale identitaire <ul style="list-style-type: none"> - L'intégrité des boisements, - Les cultures de vigne - Le parcellaire agricole bocager, - Les ripisylves, - Structuration de la nappe urbaine - Structuration des espaces ouverts en espace de liaison entre les espaces bâtis et les espaces ouverts (lac ou cultures) - Valorisation paysagère des entrées de ville - Maintien ou valorisation des coupures vertes - Identification des cœurs de village - Densification du bâti - Limitation des silhouettes urbaines - Relation avec le lac <ul style="list-style-type: none"> - Maintien et valorisation des points de vue majeurs - Valorisation des espaces ouverts et de leurs liaisons avec le lac - Qualité des perceptions <ul style="list-style-type: none"> - Qualité des lisières des boisements - Maintien des espaces de clairières ouvertes - Perception des points focaux naturels et anthropiques - Maintien des axes de perception majeure du paysage - Qualification paysagère de voie urbaine - Maintien des avants-plans - Qualité des séquences paysagères de bord de voie - Valorisation paysagère des entrées de ville
-----------------------	---



Document de travail



<p>La ressource en eau</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un document cadre à l'échelle locale, véritable outil pour la gestion de la ressource : le contrat de territoire du Sud-Ouest lémanique. - Une bonne qualité des masses d'eau souterraines et de certaines masses d'eau superficielles : <ul style="list-style-type: none"> - Amélioration de la qualité bactériologique depuis 2002, de par l'amélioration des traitements des eaux usées. - Une amélioration globale de la qualité physico-chimique des eaux, depuis l'état des lieux de 2007. - Une amélioration de la qualité des eaux de baignade à Excenevex et Anthy s/ Léman (profil type 2) - Les prélèvements n'ont pas d'impact significatif sur l'écoulement des eaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - De nombreux réseaux de suivi de la qualité des eaux, provoquant des difficultés de vision globale et synthétique. - Des objectifs d'atteinte du « bon état » reportés en 2021, voire 2027. - Des problématiques liées aux rejets issus de l'assainissement et la présence de pesticides persistent. - Le bassin versant du Lac Léman désigné comme zone sensible à l'eutrophisation. - Des cours d'eau notamment en tête de bassin versant présentent des situations critiques en période d'étiage, qu'il est nécessaire de prendre en compte.
	<ul style="list-style-type: none"> - Le maintien des activités de loisirs aquatiques et notamment la baignade dans les eaux du Lac Léman. - L'équilibre quantitatif de la ressource en eau vis-à-vis des nouveaux prélèvements au regard des déséquilibres naturels. - La maîtrise des rejets aux cours d'eau, notamment liés à l'assainissement et aux pollutions diffuses (nitrates, pesticides, nutriments). - L'équilibre entre la disponibilité de la ressource pour l'AEP et les besoins à venir, considérant les besoins minimums des milieux naturels. 	
<p>Déchets</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une légère diminution des tonnages d'ordures ménagères et assimilés. De même pour le ratio qui décroît depuis 2013. - Des filières de recyclage bien développées et des actions de sensibilisation au tri. - Des actions de prévention et de sensibilisation visant la réduction de la quantité de déchets. - Des solutions pour le traitement des déchets organiques proposées : <ul style="list-style-type: none"> - composteurs au tarif avantageux accessibles à tous et la démocratisation du compostage collectif, - le broyage à domicile. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'usine d'incinération de Thonon-les-Bains est saturée. - Des communes sous-équipées en termes de conteneurs et des refus de tri qui restent importants. - La production de déchets verts qui augmente. - L'absence d'ISDI sur le territoire intercommunal.
	<ul style="list-style-type: none"> - Les capacités de traitement des OMr au vu du développement démographique du territoire. - La réduction à la source de la production de déchets par des actions de sensibilisation et le développement des filières de recyclage. - La valorisation « à domicile » de la fraction organique (déchets verts et déchets de cuisine) des déchets ménagers. - Le développement des espaces de tri sur l'ensemble du territoire intercommunal. La réflexion sur la mise en place d'une nouvelle ISDI sur le territoire. 	

<p>Sols et sous-sols</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un PAEC qui permet le maintien et la bonne gestion des terres agricoles en lien avec la ressource en eau. - Des prairies riches en biodiversité. - Bilan production/besoin légèrement excédentaire sur l'arrondissement de Thonon. - De rares sites et sols pollués, tous traités... 	<ul style="list-style-type: none"> - ...dont un seul nécessite une surveillance.
	<p>- Le maintien et la bonne gestion des terres agricoles en lien avec la qualité de la ressource en eau.</p> <p>La richesse des prairies en termes de biodiversité et de fourrage pour l'alimentation des troupeaux.</p>	
<p>Energie et Gaz à effet de serre</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un potentiel de développement des énergies renouvelables, photovoltaïques, solaires thermiques, bois-énergie et méthanisation. - Un parc de logements relativement jeune (74 % construits après 1971) ... - Le territoire dispose d'un schéma cyclable. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une consommation d'énergie et des émissions de GES liés aux transports et au résidentiel. - Une dépendance à la voiture individuelle importante, notamment pour les trajets domicile-travail. - ... avec cependant près de 40 % de ces logements construits dans les années 70 et 80, soit un parc « vieillissant ».
	<ul style="list-style-type: none"> - Le développement du potentiel de production des énergies renouvelables, notamment la structuration durable des filières de méthanisation. - Le développement d'une politique globale d'économie d'énergie par : <ul style="list-style-type: none"> - la performance énergétique des logements anciens (rénovation du bâti), la valorisation de l'énergie passive pour les nouvelles constructions et l'évolution des formes urbaines plus économes, - la réduction de la part modale de la voiture individuelle, dans un projet global de mobilité qui mette en cohérence l'amélioration des dessertes routière et le développement ferroviaire (CEVA) et lacustre... 	
<p>Air - Climat</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Connaissances des sources de polluants atmosphériques. - Le G²AME : un plan d'actions transfrontalier harmonisé qui bénéficiera à l'ex CC du Bas Chablais 	<ul style="list-style-type: none"> - Une dépendance à la voiture individuelle, principale responsable de l'émission des NOx. - Des systèmes de chauffage au bois peu performants, responsables de la pollution aux particules. - Des jours avec des dépassements de seuils. - 10 communes dites « sensibles » selon le SRCAE. - Absence de données sur les impacts de l'aéroport de Genève sur l'ex CCBC.

	<ul style="list-style-type: none"> - Les effets conjugués des projets d'amélioration de dessertes routières et de développement ferroviaire (CEVA) sur la réduction de la part modale de la voiture individuelle, dans un projet global de mobilité. - L'organisation du territoire pour limiter les déplacements en voiture individuelle : mixité des fonctions, développement de modes de déplacements doux (piéton, vélo). - La progression de l'utilisation des énergies renouvelables (à la place des énergies fossiles). - La modernisation des modes de chauffage. - La performance énergétique des logements anciens et la valorisation de l'énergie passive pour les nouvelles constructions. 	
Bruit	<ul style="list-style-type: none"> - Classement des infrastructures routières à caractère réglementaire. - Encadrement de l'exposition au bruit généré par l'activité de l'aéroport de Genève : Plan d'Exposition au Bruit. - Seulement 3 communes du territoire en partie en zone D (Exposition au bruit faible). 	<ul style="list-style-type: none"> - Des infrastructures routières bruyantes nombreuses
	<ul style="list-style-type: none"> - Une organisation du territoire et un projet global de mobilité permettant de limiter l'exposition des populations au bruit généré par la circulation routière. 	
Risques Naturels et Technologiques	<ul style="list-style-type: none"> - Des cartes sur l'ensemble des communes qui localisent les aléas... - Des communes qui disposent de documents d'informations... 	<ul style="list-style-type: none"> - ... mais pas de PPRn et PPRt identifiant les risques. - ...mais qui restent peu nombreuses au regard des aléas présents sur le territoire. - De nombreuses communes soumises : <ul style="list-style-type: none"> - à des aléas naturels de mouvements de terrain et d'inondation, - à des aléas technologiques liés au de transport de matières dangereuses, ICPE.
	<ul style="list-style-type: none"> - La prise en compte des aléas dans le développement du territoire pour limiter la vulnérabilité des aménagements futurs. - La fonctionnalité des cours d'eau et de leurs milieux associés et des zones humides. 	

2. Synthèse de l'analyse des effets attendus de la mise en œuvre du plan sur l'environnement (3° du R.151-1 du CU) et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets du plan sur l'environnement (5° du R.151-3 du CU).

Au-delà d'une analyse environnementale de la situation existante, la démarche d'élaboration du PLUi a fait l'objet d'une démarche d'évaluation environnementale. Cette démarche a permis d'analyser les choix du PADD et leur traduction, tout au long des réflexions, au regard de leurs potentielles incidences sur l'environnement.

Est reprise ci-dessous la synthèse des mesures et effets du PLUi en fonction des thématiques environnementales.

Enjeux transversaux issus de l'état initial de l'environnement	Thématiques	Effets du projet de PLUi et mesures ERC envisagées	
<p>La structuration de l'espace pour une dynamique écologique fonctionnelle et la préservation de l'identité paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la diversité et la fonctionnalité de la nature ordinaire (boisements, terre agricole...) en connexion avec les réservoirs de biodiversité terrestres et aquatiques ; - Assurer la lisibilité et maintenir la diversité des formations végétales (boisements, vignes, bocages,) - Assurer la lisibilité des silhouettes urbaines. - Maintenir les coupures vertes et la qualité des perceptions. - Maintenir les points de vue majeurs sur le Léman et les espaces ouverts en liaison avec ses rives. 	<p>Biodiversité et dynamique écologique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les réservoirs de biodiversité - La nature ordinaire - Les continuités et corridors écologiques 	<p>Incidences défavorables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'espace par des zones U, AU, des STECAL et des emplacements réservés. - Des emplacements réservés qui intersectent des réservoirs de biodiversité. - Le règlement de la zone UE qui ne réglemente pas l'emprise au sol des bâtiments et qui n'impose pas de pourcentage d'espaces verts ou perméables. - La proximité de certaines OAP qui croisent des réservoirs de biodiversité. 	<p>Mesures d'évitement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des objectifs ambitieux de modération de la consommation d'espaces (diminution de 50 %) permettant un ralentissement de la dynamique de consommation d'espaces agricoles et naturels. - Une urbanisation privilégiée en dent creuse, au sein de l'enveloppe urbaine avec des extensions limitées en zones A et N. - Les inscriptions graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : « réservoir de biodiversité », « zone humide », « espace de bon fonctionnement » et « corridor écologique ». - Les dispositions de l'OAP thématique qui soulignent l'importance de planter des essences locales. - L'article II.4.d qui oblige les haies plurispécifiques d'essences locales. - Le maintien de la fonctionnalité du réseau écologique par le classement des espaces concernés en zones A et N. - L'absence d'impact des zones AU et U sur les corridors identifiés au PLUi et au SCoT.
		<p>Incidences défavorables résiduelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet 	<p>Mesures de réduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La « pénétration de la nature en ville » par les prescriptions d'aménagement des OAP sectorielles. - Les articles II.2.c et II.4.a qui imposent un Coefficient d'Emprise au Sol et d'Espaces verts pour la plupart des zones et les OAP sectorielles qui préconisent également le maintien d'espaces de pleine terre végétalisés et perméables. - Un règlement instaurant des « clôtures de type agricole » en zones N et A, support de la dynamique écologique - Les OAP qui intègrent la proximité des réservoirs de biodiversité par une végétalisation et une inconstructibilité des abords.
		<p>Incidences du PLUi après mesures ERC : L'impact du PLUi après mise en œuvre des mesures ERC est jugé faible.</p>	
		<p>Paysage</p>	
<p>Incidences défavorables résiduelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet 	<p>Mesures de réduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement s'attache au maintien des vues sur le grand paysage et à l'adaptation des gabarits des constructions à la pente. - Les dispositions de l'OAP patrimoniale en matière d'intégration paysagère des nouvelles constructions. 		
<p>Incidences du PLUi après mesures ERC : L'impact du PLUi après mise en œuvre des mesures ERC est jugé faible.</p>			
<p>Incidences défavorables résiduelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet 	<p>Mesures de compensation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet 		

Enjeux transversaux issus de l'état initial de l'environnement	Thématiques	Effets du projet de PLUI et mesures ERC envisagées	
<p>L'amélioration de la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau</p> <p>- Concilier les usages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer l'adéquation entre les besoins liés au développement du territoire et les ressources mobilisables, - Maintenir les activités de loisirs liées aux milieux aquatiques, - Maintenir les activités agricoles en préservant la qualité de la ressource en eau, - Maitriser les pollutions issues des activités domestiques et économiques. <p>- Préserver le rôle des espaces de fonctionnalité des cours d'eau et des milieux associés (ripisylves, zones humides) pour la maîtrise des risques et la dynamique écologique,</p>	<p>Ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aspect qualitatif de la ressource - Aspect quantitatif de la ressource - Assainissement et gestion des eaux pluviales 	<p>Incidences défavorables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la consommation d'eau potable et d'eau usées à traiter en raison de l'accroissement démographique. - Hausse des surfaces imperméabilisées et donc du ruissellement induit. - Aménagements ponctuels sur les rives du Léman permis par la zone NeL. 	<p>Mesures d'évitement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones humides, cours d'eau et ripisylves sont préservés par un classement en N. - Les zones humides, cours d'eau et ripisylves sont également préservés par l'identification d'une bande tampon inconstructible afin de garantir le bon fonctionnement des milieux. Cette bande tampon est matérialisée au plan de zonage par la trame « réservoir de biodiversité », « espace de bon fonctionnement » et « zone humide » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
		<p>Incidences défavorables résiduelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet 	<p>Mesures de réduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des eaux usées et des eaux pluviales est encadrée par l'article III.2 du règlement écrit qui renvoie aux annexes sanitaires. - Le zonage NeL qui permet certains aménagements sur les rives mais uniquement après prise en compte de l'environnement lacustre. - Les annexes sanitaires : raccordement systématique des nouvelles habitations à l'assainissement collectif ou le cas échéant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur. - Le développement du territoire est conditionné par les capacités d'alimentation en eau potable et les solutions quantitatives recherchées pour prévenir le déficit. - Raccordement des habitations à l'assainissement collectif dans les hameaux équipés. - Les mesures prévues en faveur de l'amélioration des réseaux : renforcement et renouvellement des conduites, extension des réseaux ont fonction des projets d'urbanisme, ... - Les ER dont l'objet est la réalisation de réservoirs de stockage pour l'eau potable et ceux favorisant le traitement des eaux pluviales. - La réalisation d'un SDAEP (<i>en cours</i>) à l'échelle du SEMV (Syndicat des Eaux des Moises et Voirons) pour une meilleure adéquation entre le développement du territoire et la gestion de l'eau (AEP). Ainsi, tous les projets d'urbanisation future seront conditionnés aux conclusions de ces deux documents en matière de capacité AEP. - Le projet d'interconnexion entre les réseaux des ex SIEM et SIEV.
	<p>Les risques naturels</p>	<p>Incidences défavorables résiduelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet 	<p>Mesures d'évitement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des milieux humides (cours d'eau et zones humides) jouant un rôle limitant de la sévérité des phénomènes de crue par les trames au titre du L.151-23 du règlement. - Prise en compte des cartes d'aléas par un classement en A ou N des zones à risque.
		<p>Incidences défavorables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols liée aux nouveaux aménagements avec un effet sur les eaux de ruissellement. 	<p>Mesures de réduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'effet défavorable du ruissellement des eaux pluviales lié à l'imperméabilisation des sols est réduit par : <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien d'un pourcentage d'espaces perméables et d'espaces verts encadré par le règlement. - L'infiltration à la parcelle est favorisée par les annexes sanitaires ou l'aménagement d'un ouvrage de rétention adapté si la 1ère solution énoncée n'est pas réalisable. - Le règlement et les OAP autorisent la végétalisation des toitures, des façades et des espaces de stationnement.
		<p>Incidences défavorables résiduelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet 	<p>Mesures de compensation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet
		<p>Incidences du PLUI après mesures ERC :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'impact du PLUI après mise en œuvre des mesures ERC est jugé faible. 	

Enjeux transversaux issus de l'état initial de l'environnement	Thématiques	Effets du projet de PLUi et mesures ERC envisagées	
<p>Le développement d'une politique globale d'économie des ressources énergétiques et d'amélioration de la qualité de l'air :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organiser le territoire en cohérence avec le développement des alternatives aux déplacements en voiture individuelle : <ul style="list-style-type: none"> - mixité des fonctions urbaines (commerces et services de proximité) et développement de modes de déplacements "doux" (piéton, vélo), - amélioration des dessertes routières et développement des transports en commun, du covoiturage et du transport à la demande. - Encourager des formes urbaines plus économes en énergie. - Rénover le bâti ancien et améliorer les performances des modes de chauffage. - Développer l'utilisation des énergies renouvelables en substitution aux énergies fossiles. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réduire les quantités de déchets ménagers et gérer localement les déchets inertes. 	<p>Energie et Air et climat</p> <p>GES</p>	<p>Incidences défavorables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la consommation d'énergies fossiles et des émissions de GES en raison de la croissance démographique attendue, en lien avec le développement de l'habitat et des déplacements. 	<p>Mesures d'évitement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recentrage de l'urbanisation dans les centres-bourgs des communes où se concentrent les activités. <p>Mesures de réduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Possibilité d'utilisation des ENr (ex : panneaux solaires, thermiques et photovoltaïque) pour encourager la transition énergétique des ménages. - Les OAP et les « dents creuses » permettent l'aménagement de petits collectifs plus économe en énergie que l'habitat individuel. - L'article III.3.e du règlement qui encadre la performance énergétique des bâtiments. - Liaisons « mode doux » traduites par les différentes OAP et les Emplacements Réservés. - Obligation de créer des espaces de stationnement pour les vélos précisée dans le règlement écrit. - Encouragement à la mixité des fonctions et à la proximité qui concourt à réduire le besoin en déplacement des ménages.
	<p>Incidences défavorables résiduelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet 	<p>Mesures de compensation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet 	
	<p>Incidences du PLUi après mesures ERC :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'impact du PLUi après mise en œuvre des mesures ERC est jugé faible. 		
	<p>Les risques technologiques</p>	<p>Incidences défavorables</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 zones AUX à proximité de zone d'habitat 	<p>Mesures d'évitement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des risques technologiques par le règlement qui interdit les ICPE pouvant causer des dommages pour les riverains. <p>Mesures de réduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet
	<p>Incidences défavorables résiduelles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet 	<p>Mesures de compensation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet 	
	<p>Incidences du PLUi après mesures ERC :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'impact du PLUi après mise en œuvre des mesures ERC est jugé faible. 		
	<p>Bruit</p>	<p>Incidences défavorables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmentation du trafic routier proportionnellement avec le développement des communes. - 16 secteurs d'OAP inclus dans des zones de bruit réglementaire. - 2 zones AUX à proximité de zone d'habitat 	<p>Mesures d'évitement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recentrage de l'urbanisation dans les centres-bourgs des communes. - La majorité des secteurs de développement sont situés hors des zones bruyantes recensées. - Le recul des nouvelles constructions imposé par le règlement. <p>Mesures de réduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développement de cheminements doux dans les OAP et les emplacements réservés. - Encouragement à la mixité des fonctions. - La possibilité offerte par le règlement d'installer des murs anti-bruit en clôture dans les secteurs concernés. - Le règlement des zones AUX qui impose aux ICPE de ne pas causer de nuisances pour les riverains.
	<p>Incidences défavorables résiduelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet 	<p>Mesures de compensation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet 	
	<p>Incidences du PLUi après mesures ERC :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'impact du PLUi après mise en œuvre des mesures ERC est jugé faible. 		
	<p>Déchets</p>	<p>Incidences défavorables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la production de déchets proportionnellement à l'ouverture à 	<p>Mesures d'évitement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet

Enjeux transversaux issus de l'état initial de l'environnement	Thématiques	Effets du projet de PLUi et mesures ERC envisagées		
		l'urbanisation de nouvelles zones et à la croissance démographique accueillie.	Mesures de réduction : - Création d'emplacements réservés visant la réalisation de nouveaux points d'apport volontaire.	
		Incidences défavorables résiduelles : - Sans objet	Mesures de compensation : - Sans objet	
		Incidences défavorables : - Augmentation de la production de déchets proportionnellement à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones et à la croissance démographique accueillie.		
	Sols et sous-sols	Incidences défavorables : - Consommation d'espace agricole et naturel par certaines zones U, AU, STECAL et emplacements réservés	Mesures d'évitement : - Ralentissement de la dynamique de consommation d'espaces agricoles et naturels à travers les objectifs de modération de la consommation d'espace du PADD. - Maintien des sols pour l'activité agricole avec l'identification de nombreuses parcelles en zone A et Ap au règlement graphique. - Les trames du règlement graphique qui permettent le maintien d'une couverture végétale à minima au niveau des berges : celle-ci protège les sols en évitant l'érosion des sols liée aux intempéries et/ou aux piétinements. - Matérialisation de trames au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du CU restreignant les possibilités d'évolutions en zones N et A.	
		Incidences défavorables résiduelles : - Sans objet	Mesures de réduction : - Une urbanisation privilégiée en dent creuse, en renouvellement urbain et au sein de l'enveloppe urbaine avec des extensions limitées aux annexes en zones A ou N. - Le règlement écrit fixe également un pourcentage d'espaces verts à maintenir en secteur artificialisé.	
		Incidences défavorables résiduelles : - Sans objet	Mesures de compensation : - Sans objet	
Incidences du PLUi après mesures ERC : - L'impact PLUi après mise en œuvre des mesures ERC est jugé faible.				

II. ANALYSE DE LA MODIFICATION N°1

1. Méthodologie

Le PLUi ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, l'objectif n'est pas de réinterroger les choix déjà actés et analysés lors de l'élaboration du PLUi. En effet, il s'agit de s'appuyer sur les conclusions formulées lors de l'évaluation environnementale, notamment dès lors que les modifications apportées n'apportent a priori aucune incidence négative sur l'environnement.

Ainsi, n'ont pas été réinterrogées les évolutions de zonage interne à la zone U par exemple ou le passage de U vers 1AU. Ont toutefois été réétudiées les zones 2AU ouvertes en 1AU, bien qu'elles aient fait l'objet d'une analyse lors de l'élaboration du PLUi.

L'évaluation environnementale de la modification n°1 a été réalisée selon plusieurs niveaux d'études en fonction des objets modifiés et de leur incidences pré-ressenties sur l'environnement.

Cette pré-analyse a permis de faire ressortir les projets pour lesquels une attention particulière devait être apportée. Cela concerne les objets ayant pour conséquence l'évolution du zonage, par création de STECAL au sein de la zone N ou A, la localisation de nouvelles zones Ad (ISDI), l'ouverture de zones à urbaniser (2AU vers 1AU).

Les autres modifications seront synthétisées, et les incidences potentielles sur l'environnement seront également présentées.

Dans un premier temps sont donc analysés les sites de projets, avec en préalable la méthodologie d'analyse, et pour terminer l'analyse des autres objets de la modification.

2. Diagnostic des sites de projets

2.1. Méthodologie d'analyse

Des prospections de terrains ont été menées le 01 septembre 2021 par l'écologue d'Epode sur l'essentiel des sites de projets afin de compléter les données du diagnostic (écologie, agriculture, paysage...).

La synthèse de cette analyse est retranscrite dans un tableau qui permet de mettre en avant les principaux atouts et faiblesses des sites.

Cf. tableau ci-dessous.

Thématique retenue dans l'évaluation	Synthèse descriptive	Atouts/Faiblesses
Biodiversité 	Habitats et espèces rencontrés(es)	++
Paysage 	Type de paysages rencontrés	+++
Agriculture 	Présence d'une activité agricole/ type d'activité/qualité du site	+++
Risques naturels 	Présence de risques naturels sur une partie ou l'ensemble du site	- --
Accessibilité / réseaux 	Notion de proximité du site vis-à-vis des réseaux (AEP, EU, électricité...)	--
Proximité enveloppe urbaine 	Notion d'étalement urbain	++
Economie 	Intérêt économique du site actuellement	1
Tourisme 	Intérêt touristique du site actuellement	0

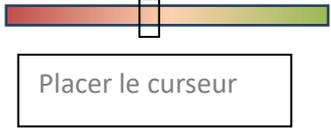
Notation retenue pour l'évaluation des enjeux au regard des diagnostics réalisés :

- 0 : non concerné ;
- Atouts : + (faible) / ++ (moyen) / +++ (fort) / ++++ (très fort) ;
- Faiblesses : - (faible) / -- (moyen) / --- (fort) / ---- (très fort)

Pour chacun des sites, une analyse des **incidences** (positives et négatives) des projets sur l'environnement est ensuite réalisée et les **mesures** apportées pour **éviter, réduire et compenser** (lorsque nécessaire) les impacts potentiels sont précisés.

L'incidence sur les sites Natura 2000 est également précisée pour chacun des sites. Les projets signalés par «  » sont présentés de manière plus approfondie dans la partie suivante « *Analyse des incidences notables sur le réseau Natura 2000* » du fait de leur proximité immédiate avec un site Natura 2000.

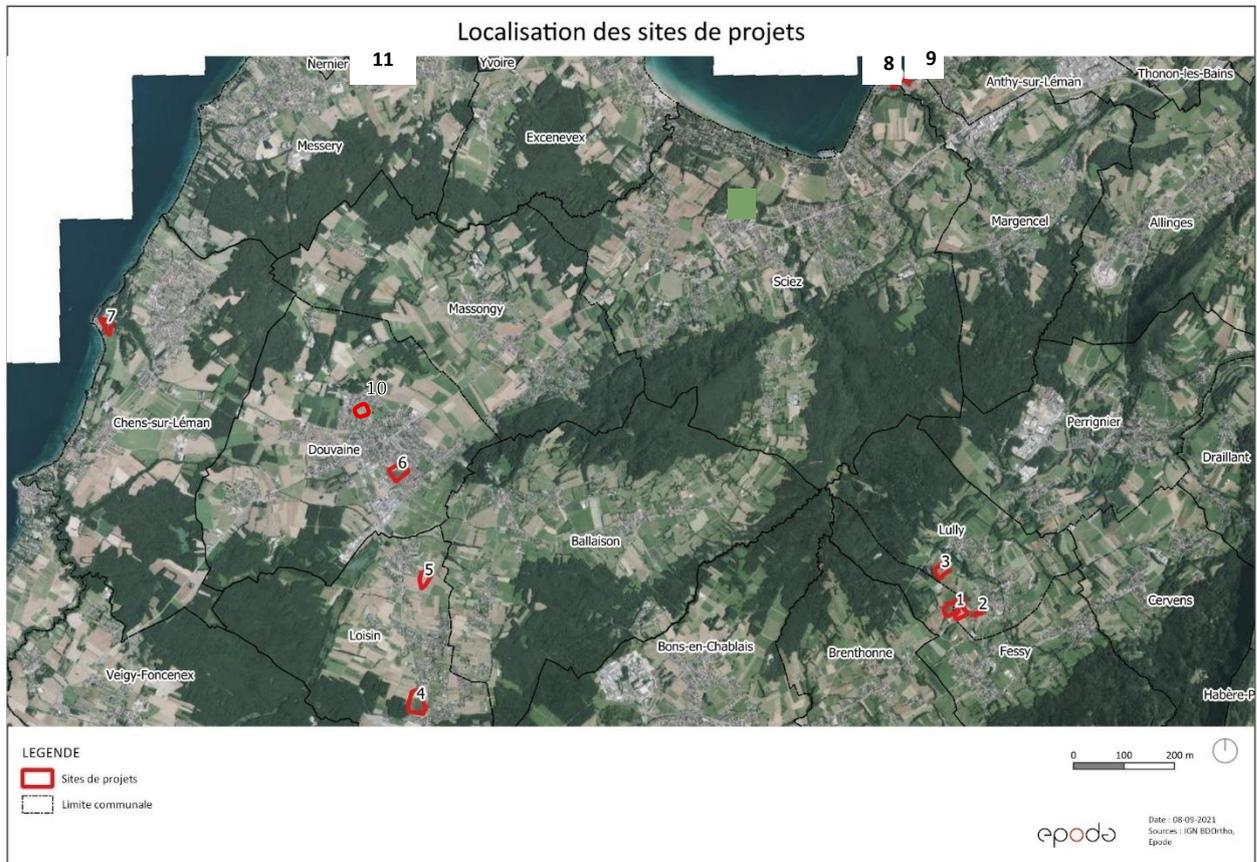
Analyses des incidences et mesures ERC mises en oeuvre

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
 <p>Placer le curseur</p> <p>Présenter les incidences</p>	<p>Présenter les mesures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Evitement</i> - <i>Réduction</i> - <i>Compensation</i> 	<p> XXX mètres - Distance au site Natura 2000.</p> <p>Evaluation de l'incidence du projet de PLU sur les habitats ou espèces ayant permis la désignation des sites</p> 

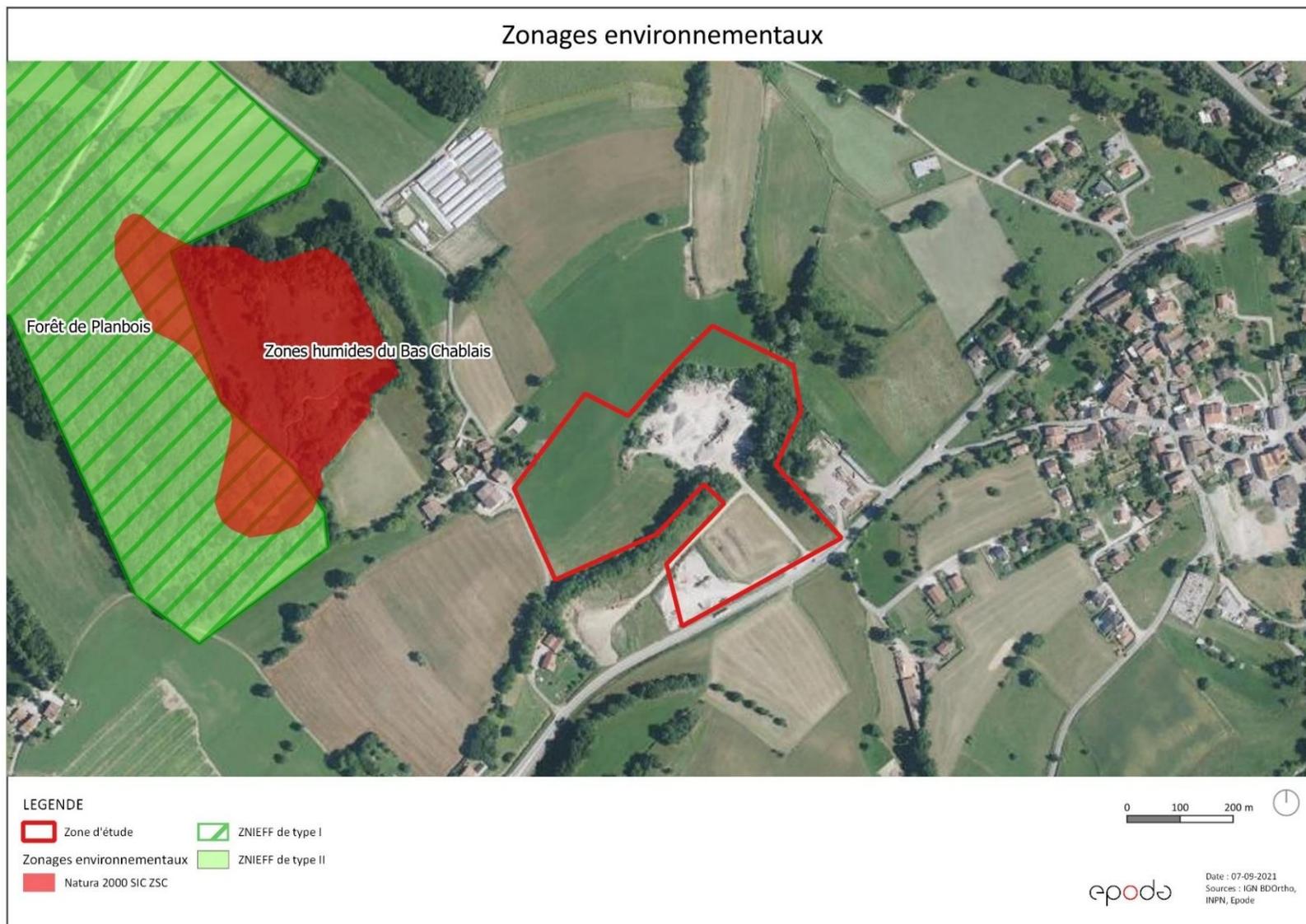
2.2. Analyse des sites, impacts et mesures ERC

Neuf sites de projets, répartis sur l'agglomération de Thonon font l'objet d'une analyse plus approfondie de manière à bien encadrer les projets envisagés sur ces zones.

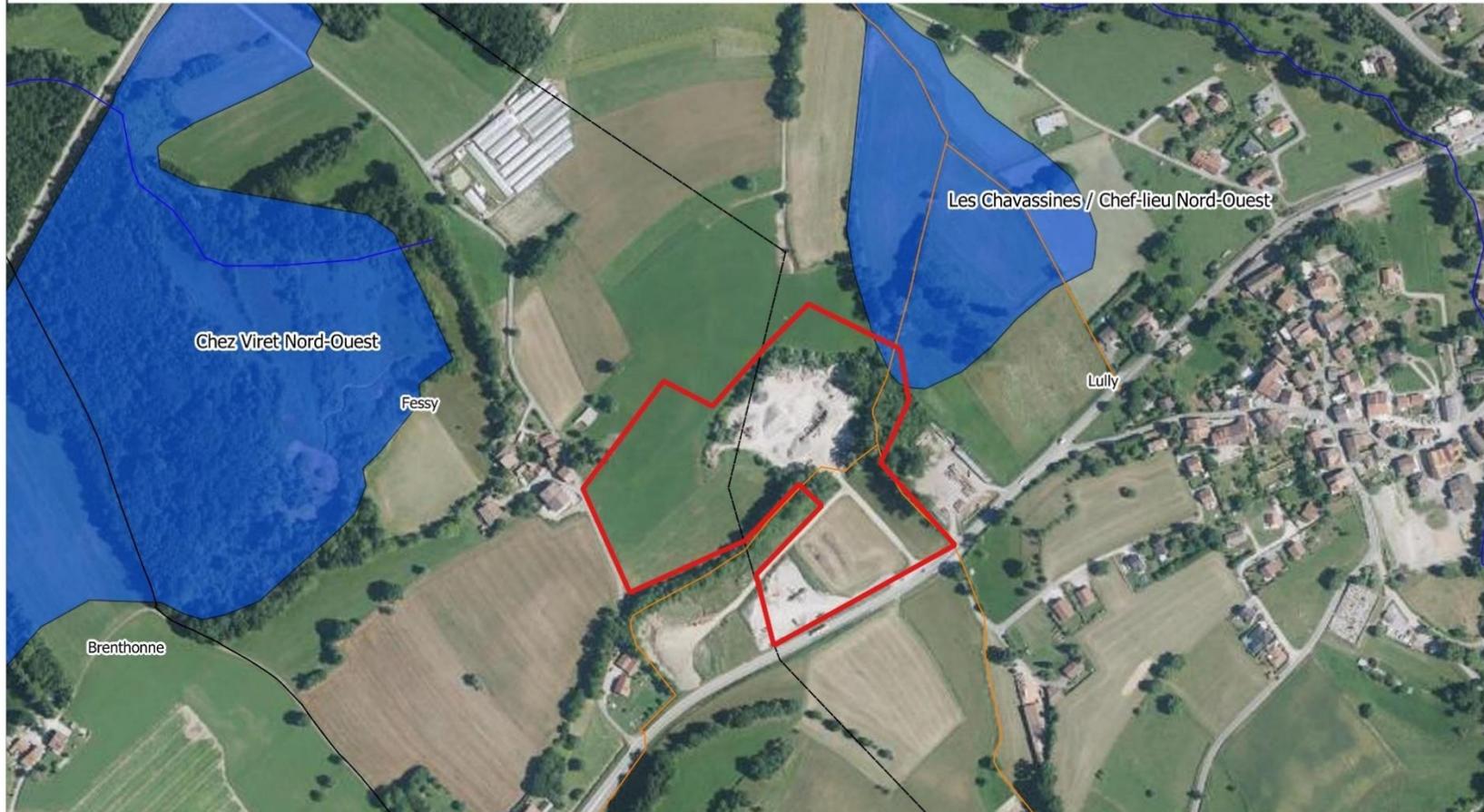
Les sites de projets sont localisés sur la carte ci-dessous.



2.2.1. Site n°1 Lully-Fessy : zone Ad

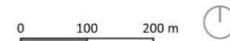


Zones humides



LEGENDE

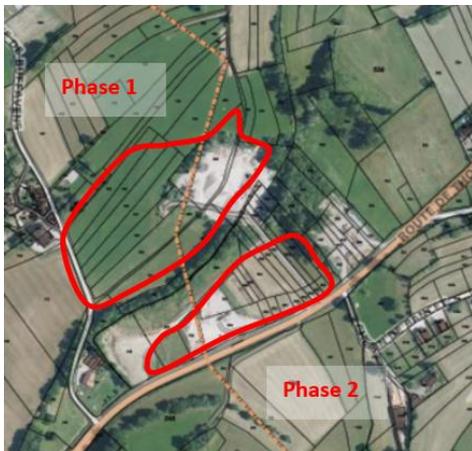
- | | |
|---|--|
|  Zone d'étude |  Pré identification cours d'eau DDT74 |
|  Zone humide identifiées par ASTER |  COURS D'EAU |
| |  COURS D'EAU A EXPERTISER |
| |  NON COURS D'EAU |



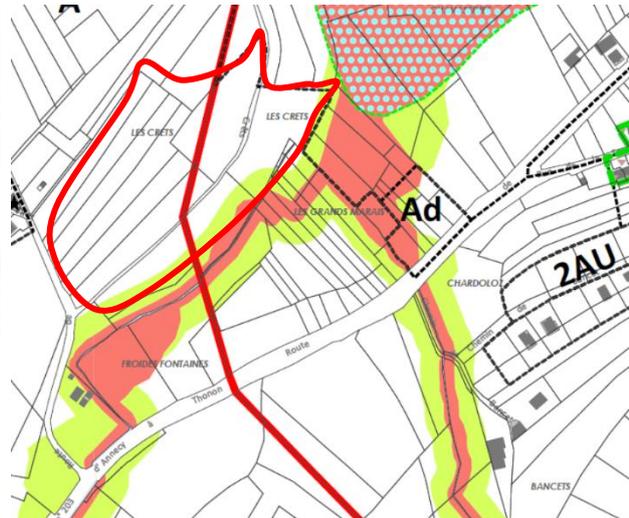
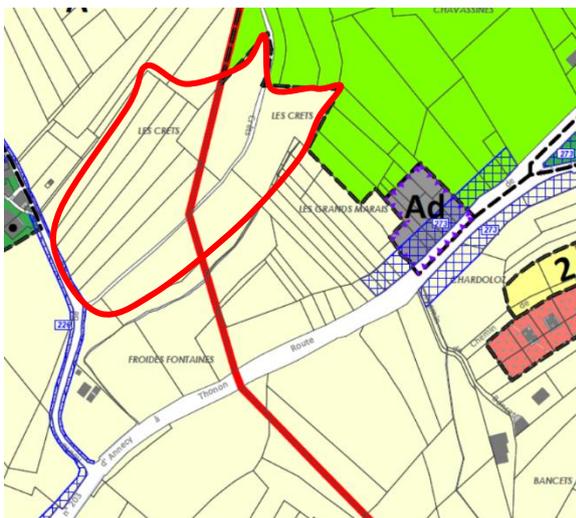
epoda

Date : 07-12-2021
Sources : IGN BDOrrho,
CEN74, DDT74, Epode

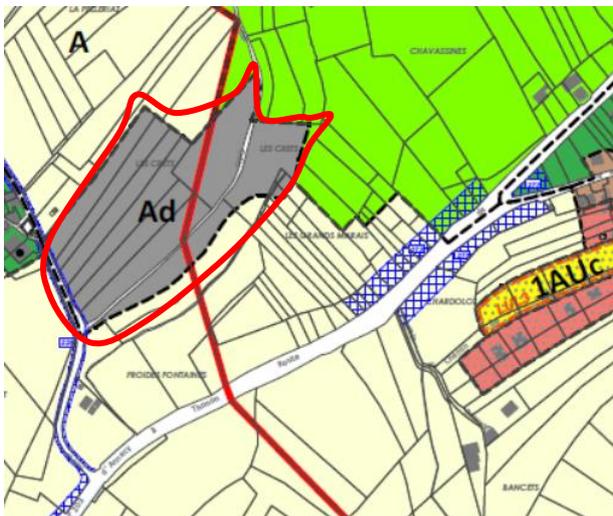
Rappel des éléments de la modification : Le projet a pour objet de créer une zone Ad, installation de stockage de déchets inertes. Cette identification est issue d'une stratégie portée à l'échelle de l'Agglomération (voir justifications de la modification). Par la même occasion, une zone Ad est supprimée car elle est erronée et correspond à une entreprise de stockage de bois. Le projet se réalisera en 2 phases.



Zonage avant



Zonage après



Thématique retenue dans l'évaluation	Synthèse	Atouts/Faiblesses
Biodiversité 	<p><u>Zonages environnementaux :</u></p> <p>Le site n'est compris dans aucun zonage environnemental.</p> <p>Au Nord-Est du site est présente la zone humide « Les Chavassines / Chef-lieu Nord-Ouest » identifiée par ASTERS. Les zones humides sont des habitats sensibles qui présentent des enjeux écologiques importants.</p> <p>D'un point de vue général, les zones humides comptent aujourd'hui parmi les habitats les plus menacés de notre territoire et possèdent d'ailleurs un statut réglementaire. Leur surface et leur nombre ont déjà connu une très forte régression en raison du développement d'un certain nombre d'activités anthropiques, et ce malgré son immense valeur patrimoniale, mais aussi fonctionnelle. Les zones humides abritent en effet une multitude d'espèces, animales et végétales, spécialisées, dont certaines sont très étroitement dépendantes de ces milieux pour survivre et dont beaucoup sont aujourd'hui rares, menacées et/ou protégées au niveau national ou européen.</p> <p><u>SRADETT Auvergne-Rhône-Alpes :</u></p> <p>Le site d'étude est situé à proximité d'un réservoir de biodiversité. Il ne se situe pas dans un corridor écologique identifié au SRADETT Auvergne-Rhône-Alpes.</p> <p><u>Habitats naturels :</u></p> <p>Le site est composé de prairies de fauche et de pâture, d'un champ de tournesol ainsi que d'une carrière. Des boisements de feuillus sont également présents sur le site et à proximité. Lors des prospections de terrain réalisées par Epode (Septembre 2021), certaines prairies étaient fauchées. Il est alors impossible de déterminer les espèces de la strate herbacée.</p>  <p><i>Vue sur le site depuis le bord de la route D903 (Epode Septembre 2021)</i></p>	+++

		<p>Les prairies participent à la mosaïque d'habitats ouverts, riches en fleurs, favorables à une biodiversité entomologique intéressante. Elles constituent également une zone de chasse appréciée de l'avifaune et des chiroptères. Les boisements sont également intéressants pour la faune, servant de site de nidification, de refuge, de zone de repos et de nourrissage, etc.</p>	
<p>Paysage</p> 	<p>Le site est une parcelle ouverte en bord de route, à proximité de zones urbanisées. Des arbres entrecourent les parcelles agricoles. Le site offre une vue dégagée et remarquable sur le château de Buffavens.</p>  <p><i><u>Vue remarquable sur le château de Buffavens depuis le site (Epoque Septembre 2021)</u></i></p> <p>Ce site offre un paysage ouvert et qualitatif, remarquable au sein de la commune.</p> <p>Il se situe sur un axe de perception majeure identifié sur la carte des enjeux paysagers de l'évaluation environnementale du PLUi.</p>	+++	
<p>Agriculture</p> 	<p>Champs de tournesol, de blé, prairies de fauche et de pâture. Parcelles exploitables et mécanisables avec une bonne accessibilité.</p>	+++	
<p>Risques naturels</p> 	<p>Glissement de terrain : aléa faible à moyen Manifestations torrentielles : aléa faible à fort</p>	---	
<p>Accessibilité réseaux</p>  /	<p>La route de Thonon (D903) longe le site et un accès est existant, l'aménagement du giratoire permet de sécuriser cette desserte.</p>	+++	
<p>Proximité enveloppe urbaine</p> 	<p>Le site se situe en bordure de la route de Thonon, en amont de l'accès au centre de Lully.</p>	++	
<p>Economie</p> 	<p>Une carrière est située sur le site de projet.</p>	+	

Principaux enjeux

- L'enjeu repose essentiellement sur la présence de la zone humide (identifiée par ASTERS) située à l'extrémité Nord-Est du site. Le périmètre de la zone humide est très limité sur le site d'étude. Toutefois il concerne une petite partie du boisement situé autour de la carrière. Un « cours d'eau à expertisé » a été identifié par la DDT 74. Le boisement est potentiellement lié à ce cours d'eau (ripisylve). Le boisement est donc potentiellement humide. Si le « cours d'eau à expertisé » est identifié comme un cours d'eau, il faut alors déterminer et préserver son espace de bon fonctionnement (EBF).
- L'enjeu agricole est important puisque cette parcelle est de qualité et de proximité. Elle est par ailleurs mécanisable.
- L'enjeu paysager est fort et vise la préservation de la vue sur le château de Buffavens.
- L'enjeu sur les risques naturels est également fort avec un risque de glissement de terrain et de manifestations torrentielles.

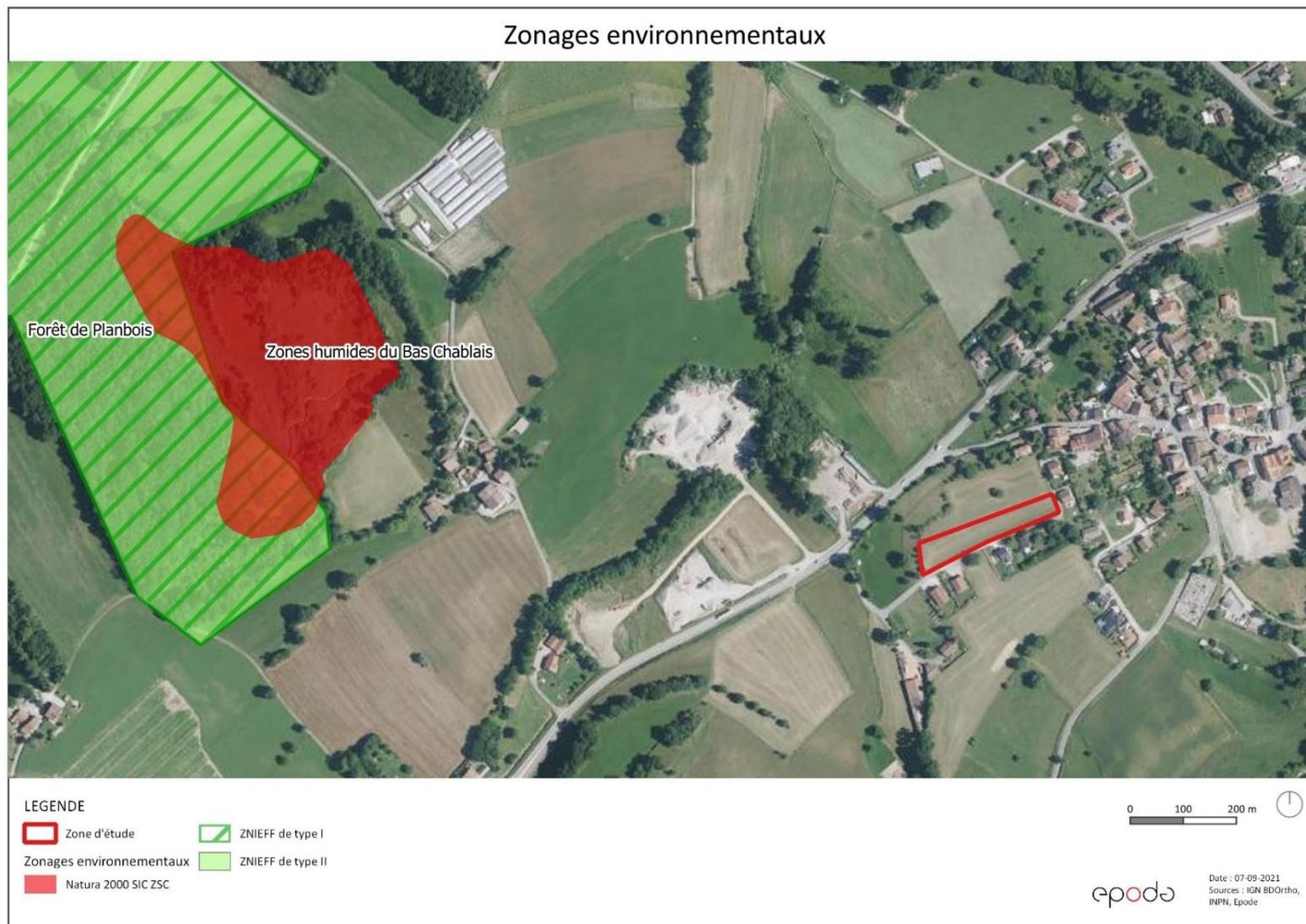
Contenu du projet

Le projet a pour objectif de mettre en place une nouvelle Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) sur le site.

Incidences et mesures

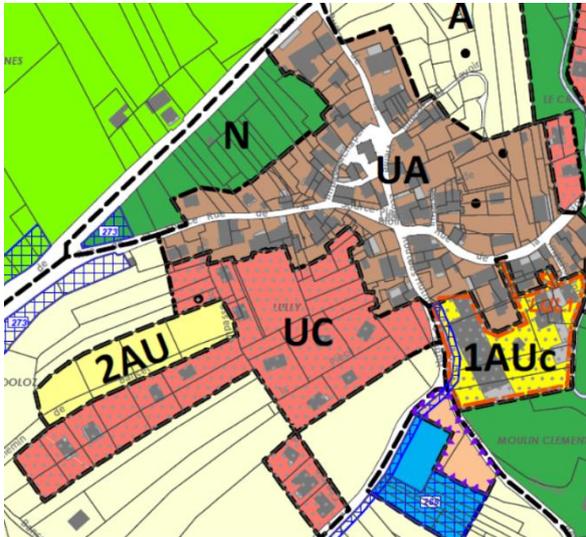
Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
 <p>Au regard du diagnostic établi sur l'ensemble de la zone, l'impact de l'urbanisation sur l'environnement peut être qualifiée de négatif.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Impact potentiel fort sur la biodiversité et les milieux naturels avec la présence de la zone humide. ▶ Impact potentiel fort sur le paysage. ▶ Impact modéré sur l'agriculture.  <p>Au regard du croisement avec les thématiques transversales qui entrent en jeu dans le choix des sites et des mesures développées ci-contre, l'impact peut être considéré de modéré.</p>	<p>Le PLUi intègre un classement en Ad la partie du projet en phase 1.</p> <p>EVITER</p> <ul style="list-style-type: none"> - Choix du site au regard d'autres sites qui ont été étudiés - Préservation de la zone humide « Les Chavassines / Chef-lieu Nord-Ouest » identifiée par ASTERS (éviction de la zone et mise en défens lors des travaux) - Préservation du boisement en bordure de la zone humide « Les Chavassines / Chef-lieu Nord-Ouest » - Identification et préservation de l'EBF du cours d'eau : la zone projet est réduite au regard de cet enjeu, elle est définie en dehors de l'EBF <p>REDUIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien de la zone humide et de son alimentation - Maintien des ouvertures paysagères et des points de vue sur le grand paysage et le Château de Buffavens - Création de cordon végétal, de haies pour préserver les continuités écologiques - Prise en compte des risques naturels (études géotechniques), compatibilité du projet avec le PPR <p>COMPENSER</p> <p>/</p>	 à environ 180 mètres du site Natura 2000 le plus proche. 

2.2.2. Site n°2 Lully : ouverture de la zone 2AU en 1AUc - Chardoloz

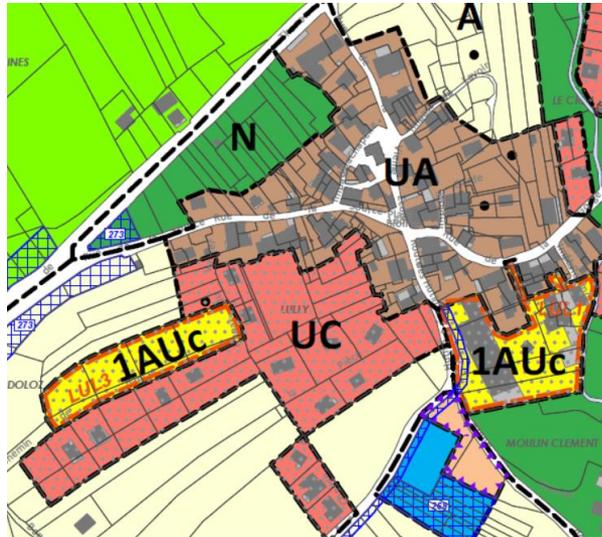


Rappel de la modification : La modification du PLUi prévoit l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Chardoloz, située à l'ouest du centre-bourg. En effet, elle avait été classée en zone 2AU pour défaut d'accès. Les aménagements du giratoire étant réalisés et l'accès désormais sécurisé, la zone peut s'ouvrir. Le projet était déjà réfléchi depuis plusieurs années, il est reconduit et prévoit 20 logements de type petit collectif et intermédiaire, dont 20% de logements sociaux.

Zonage avant



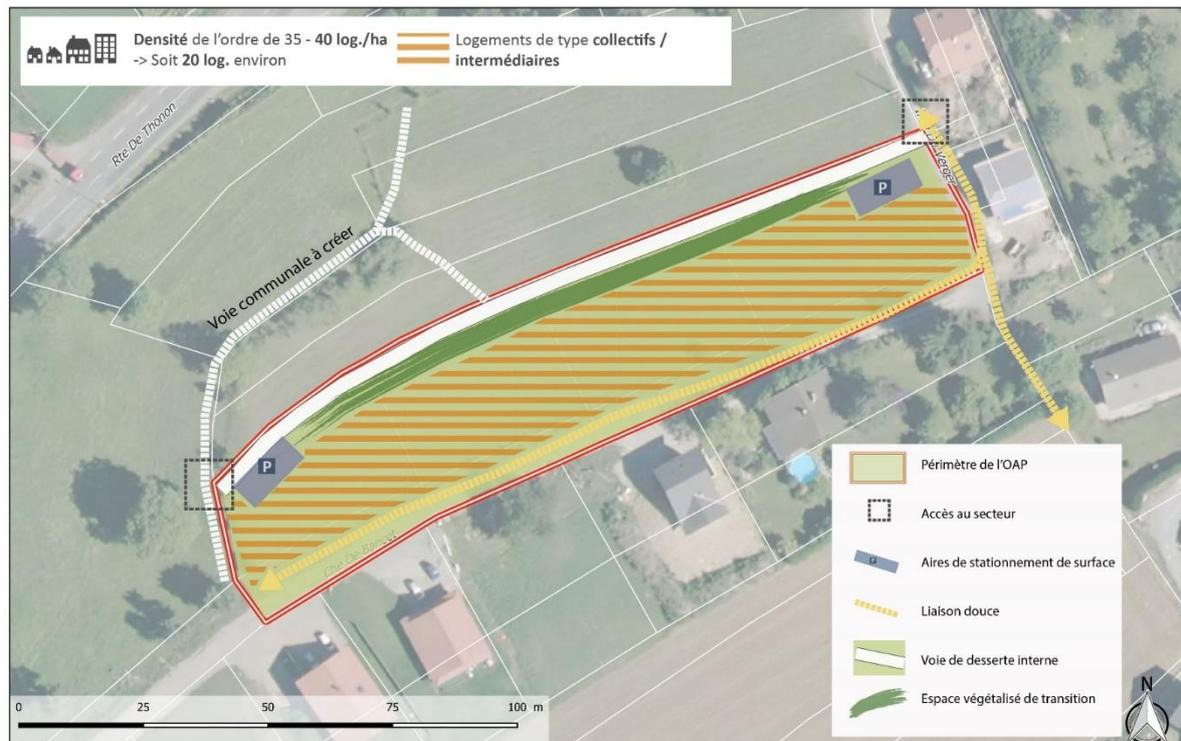
Zonage après



OAP :

THONON
agglomération
épode

Lully - VILLAGE - OAP LUL3 - 5500 m²
Zone PLUi : 1AUc
Surface donnée à titre indicatif



Pour mémoire, cette zone était classée en zone 1AU au moment de l'arrêt du PLUi puis reclassée en zone 2AU lors de l'approbation du PLUi, pour accès insuffisant.

Ce site a été identifié comme présentant des enjeux faibles au regard des incidences sur l'environnement dans l'évaluation environnementale de l'élaboration du PLUi (cf partie « ANALYSE DES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE », dans « ANALYSE DES EFFETS ATTENDUS DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT »).

SITE n° 2 — Lully – ouverture de la zone 2AU Chardoloz en 1AUc		
Thématique retenue dans l'évaluation	Synthèse	Atouts/Faiblesses
Biodiversité 	<p>Zonages environnementaux :</p> <p>Le site n'est compris dans aucun zonage environnemental, ni zone humide.</p> <p>SRADETT Auvergne-Rhône-Alpes :</p> <p>Le site n'est pas situé dans un corridor écologique identifié au SRADETT Auvergne-Rhône-Alpes ni dans un réservoir de biodiversité.</p> <p>Habitats naturels :</p> <p>Le site est une prairie de fauche et de pâture. Lors des prospections de terrain réalisées par Epode (Septembre 2021), la prairie était fauchée. Il est donc impossible de déterminer les espèces de la strate herbacée.</p>  <p><i>Vue sur le site depuis le chemin de Bancet (Epode Septembre 2021)</i></p> <p>Les prairies participent à la mosaïque d'habitats ouverts, riche en fleurs, favorable à une biodiversité entomologique intéressante. Elles constituent également une zone de chasse appréciée de l'avifaune et des chiroptères.</p>	+
Paysage 	<p>Le site est une parcelle ouverte, à proximité de zones urbanisées. Il se trouve légèrement en hauteur par rapport au centre du village. Cette situation permet un large point de vue sur le grand paysage. On peut apercevoir au loin le château de Buffavens.</p>	+++

	 <p><u>Vue dégagée depuis le site (Epoque Septembre 2021)</u></p> <p>Ce site offre un paysage ouvert et qualitatif, remarquable au sein de la commune.</p>	
Agriculture	 <p>Prairie de fauche et de pâture, exploitable et mécanisable avec une bonne accessibilité.</p>	+++
Risques naturels	 <p>Glissement de terrain : aléa moyen</p>	--
Accessibilité réseaux	 <p>Le site est accessible depuis le giratoire réalisé sur la route de Thonon (D903) puis un accès à créer pour accéder au site.</p> <p>Les réseaux d'eau potable, assainissement collectif, électricité sont en limites du site.</p>	+++
Proximité enveloppe urbaine	 <p>Le site se situe en extension du centre village de Lully, dans la continuité d'un ensemble de maisons.</p>	+

Principaux enjeux

- L'enjeu repose essentiellement sur l'intégration paysagère de la nouvelle urbanisation notamment vis-à-vis de la situation en « surplomb » du site par rapport au village.
- L'enjeu agricole est important puisque cette parcelle est de qualité et de proximité. Elle est par ailleurs mécanisable.
- L'enjeu sur les risques naturels est modéré avec un risque de glissement de terrain.

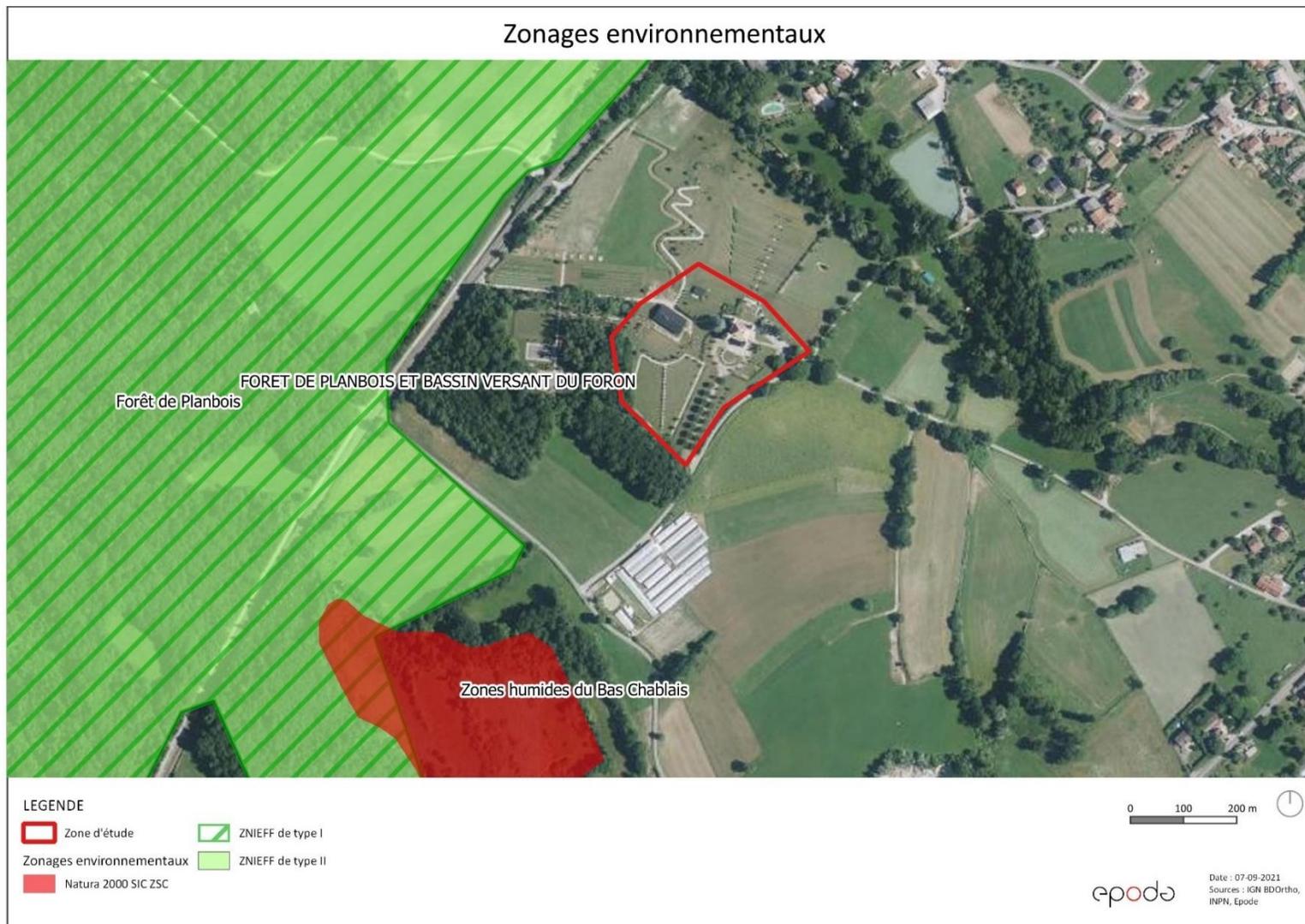
Contenu de l'OAP

Le projet a pour objectif l'ouverture de la zone 2AU, à vocation résidentielle, en zone 1AUc « Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme, dominante habitat – dans l'espace de développement des communes périurbaines et des villages, et des pôles » avec la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour une vingtaine de logements en intermédiaires/groupés.

Incidences et mesures

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
 <p>Au regard du diagnostic établi sur l'ensemble de la zone, l'impact de l'urbanisation sur l'environnement peut être qualifiée de négatif.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Impact potentiel faible sur la biodiversité et les milieux naturels. ▶ Impact potentiel fort sur le paysage. ▶ Impact modéré sur l'agriculture. 	<p>Le PLUi intègre un classement en 1AUc. Ce secteur pourra se développer dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p> <p><u>EVITER</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone avait été réduite dans le cadre de l'élaboration du PLUi par rapport au PLU communal antérieur <p><u>REDUIRE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Cohérence architecturale avec l'urbanisation existante du village - Maintien des ouvertures paysagères et des points de vue sur le grand paysage - Prise en compte des risques naturels (études géotechniques), compatibilité du projet avec le PPR <p><u>COMPENSER</u></p> <p>/</p>	 <p>à environ 600 mètres du site Natura 2000 le plus proche.</p> 
 <p>Au regard du projet établi dans l'OAP, du croisement avec les thématiques transversales qui entrent en jeu dans le choix des sites et des mesures développées ci-contre, l'impact peut être considéré de moyen.</p>		

2.2.3. Site n°3 Lully : création d'un STECAL Aht – Château de Buffavens



Rappel des éléments de la modification : Le Château de Buffavens se situe sur la commune de Lully, au nord-ouest du centre-bourg, à l'ouest du hameau de Chez Jacquier. Il est accessible depuis la route de Buffavens en provenance de la RD903. C'est un domaine privé utilisé en habitation.

Les propriétaires actuels souhaiteraient développer un projet de valorisation de ce site historique en l'ouvrant au public. Le projet consiste donc à développer de l'hébergement touristique et une découverte du site associée.

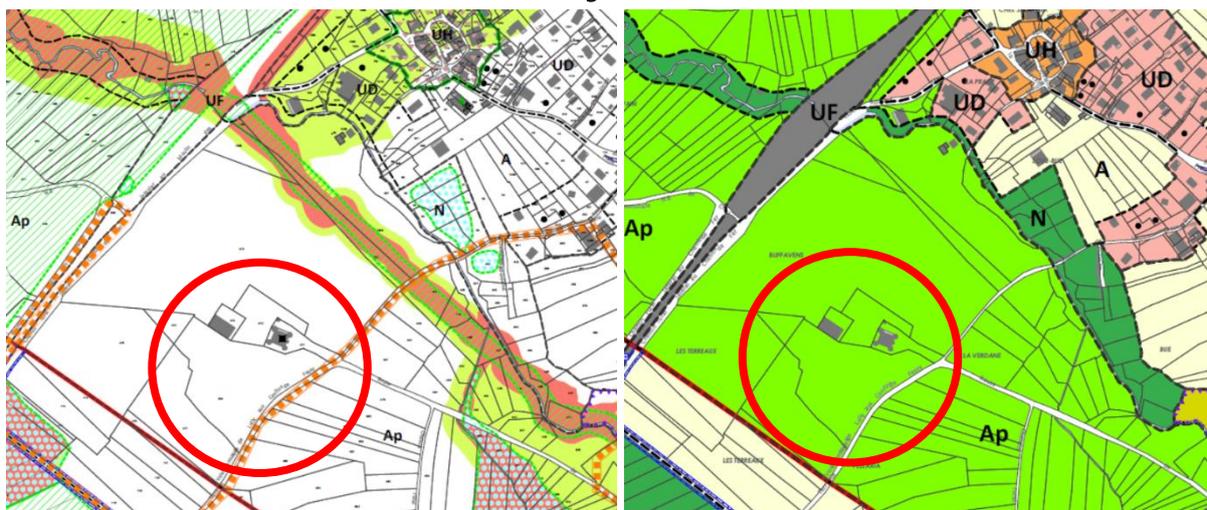
Le site est classé en zone Agricole Protégée dans le PLUi en vigueur, permettant de tenir compte de ce site à vocation d'habitat et des évolutions limitées.

Le projet de diversification touristique nécessite un changement de destination et la réalisation d'annexes.

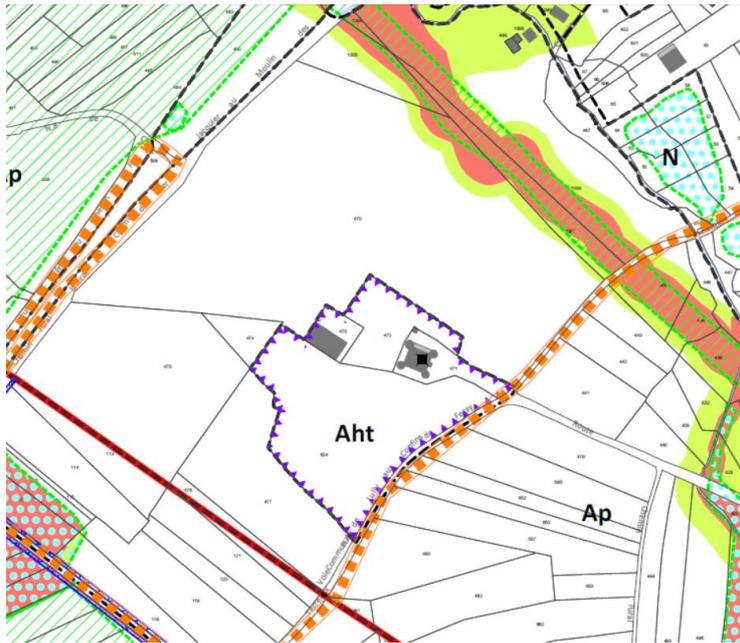
La création d'un STECAL s'avère donc appropriée afin de permettre un projet d'hébergement hôtelier et de valorisation touristique, en permettant le changement de destination et la réalisation d'annexes de façon encadrée par le règlement : CES limité. Le zonage est restreint autour des bâtis et aménagements existants.



Zonage avant



Zonage après



Thématique retenue dans l'évaluation	Synthèse	Atouts/Faibles
Biodiversité 	<p>Zonages environnementaux :</p> <p>Le site n'est compris dans aucun zonage environnemental, ni zone humide.</p> <p>SRADETT Auvergne-Rhône-Alpes :</p> <p>Des réservoirs de biodiversité, identifiés au SRADETT Auvergne-Rhône-Alpes, sont situés à proximité du site. Il n'est pas situé dans un corridor écologique.</p> <p>Habitats naturels :</p> <p>Le site est une zone rudérale (propriété privée), comprenant un château, des jardins, des prairies. Un boisement est présent à proximité immédiate du site. Les boisements peuvent servir de refuge pour la faune, de lieu de nourrissage, etc.</p>  <p><i>Vue sur le château de Buffavens (Epode Septembre 2021)</i></p> <p>Le site ne présente donc pas d'enjeu écologique spécifique.</p>	+
Paysage 	<p>Le site est une grande parcelle ouverte, entourée de prairies et de boisements. Cette configuration donne un caractère intimiste au site et l'urbanisation voisine n'est pas perceptible.</p>	+++

	 <p><u>Vue sur le château de Buffavens depuis la route des Esserts (Epode Septembre 2021)</u></p> <p>Le site possède une bonne qualité paysagère.</p>	
Agriculture 	Non concerné	0
Risques naturels 	Glissement de terrain : aléa faible	-
Accessibilité réseaux 	Il faut emprunter la route de Buffavens depuis la route de Thonon pour accéder au site. Les réseaux d'eau potable, assainissement collectif, électricité sont en présents.	+++
Proximité enveloppe urbaine 	Le site ne se situe pas à proximité immédiate de l'urbanisation mais il s'agit d'un site déjà anthropisé.	++

Principaux enjeux

L'enjeu repose essentiellement sur l'intégration paysagère du projet. La préservation du boisement (à l'Ouest du site) est intéressante afin de préserver les continuités écologiques.

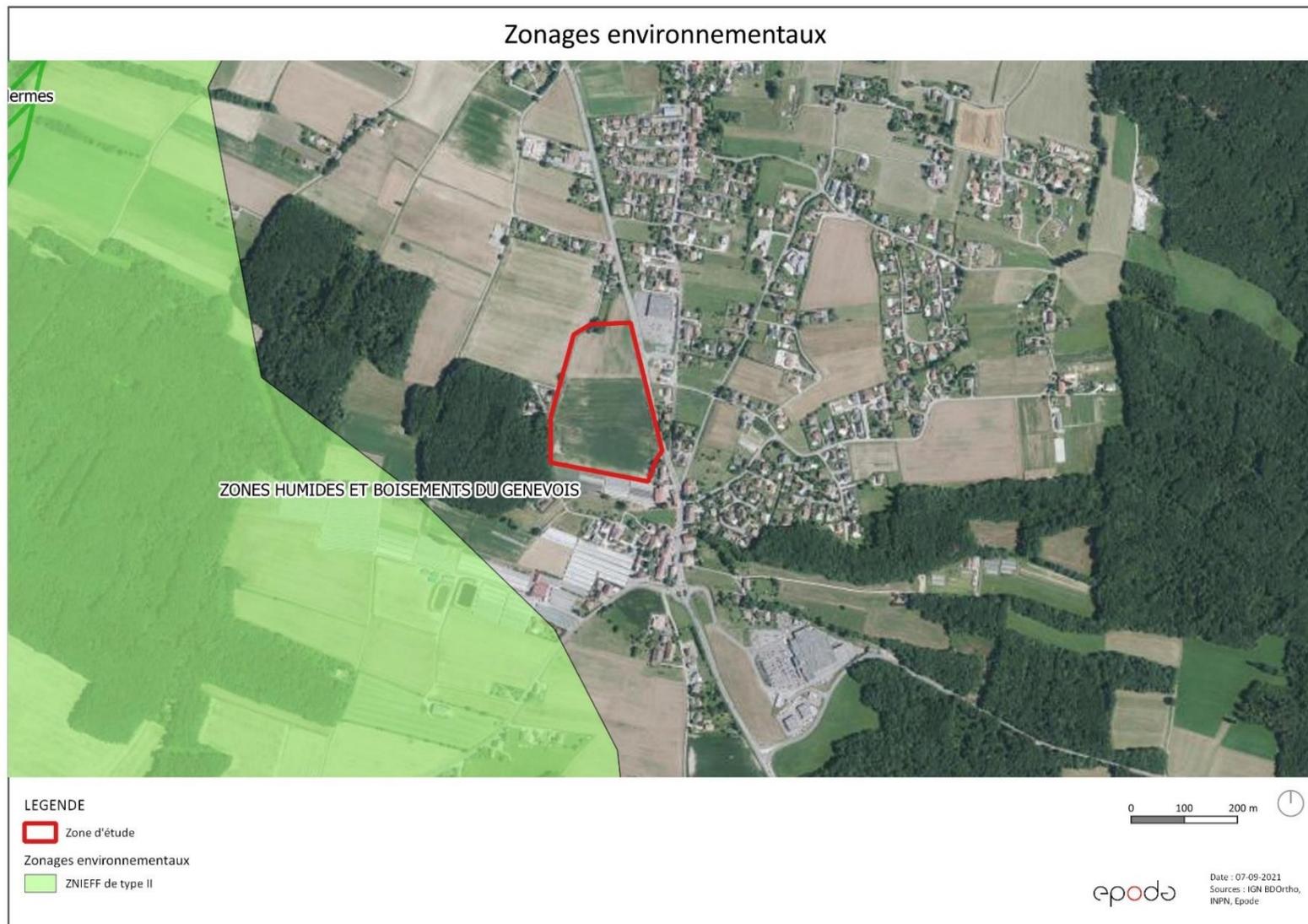
Contenu du projet

Le projet a pour objectif l'évolution du château de Buffavens à des fins de valorisation touristique, en envisageant le changement de destination et la reconstruction d'une piscine.

Incidences et mesures

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
 <p>Au regard du diagnostic établi sur l'ensemble de la zone, l'impact de l'urbanisation sur l'environnement peut être qualifiée de modéré.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Impact potentiel faible voir nul sur la biodiversité et les milieux naturels. ▶ Impact potentiel moyen sur le paysage. ▶ Impact nul sur l'agriculture. 	<p>Le PLUi intègre un classement en Aht.</p> <p>EVITER</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation du boisement à l'Ouest du site <p>- REDUIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des ouvertures paysagères et des points de vue sur le grand paysage - Cohérence architecturale avec l'urbanisation existante <p>COMPENSER</p> <p>/</p>	 <p>à environ 240 mètres du site Natura 2000 le plus proche.</p> 
 <p>Au regard du projet envisagé, du croisement avec les thématiques transversales qui entrent en jeu dans le choix des sites et des mesures développées ci-contre, l'impact peut être considéré de faible.</p>		

2.2.4. Site n°4 Lully : Loisin - Tholomaz – zone Ad (ISDI)



Rappel des éléments de la modification : Le site de Loisin 2 – rue du Bois Folet, se situe le long de la RD1206, au niveau du lieu-dit Tholomaz. Le site a été sélectionné du fait de sa bonne accessibilité et des covisibilités limitées. Il est relativement éloigné des habitations, séparé à l’est par la RD1206 et au sud par un cours d’eau et ses boisements d’accompagnement.

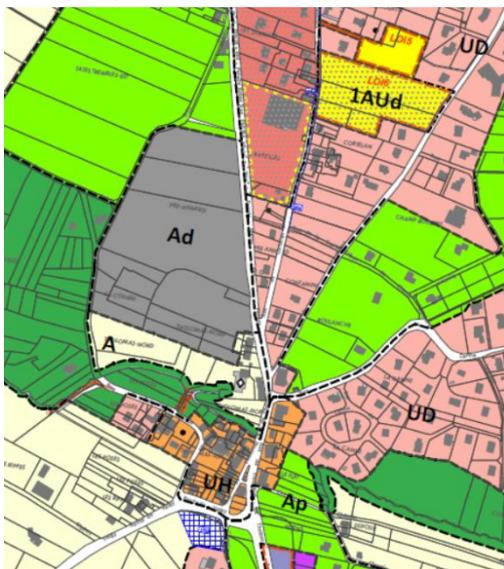
La modification vise à classer ce secteur actuellement en A et Ap en Ad.



Zonage avant



Zonage après



Thématique retenue dans l'évaluation	Synthèse	Atouts/Faiblesses
Biodiversité 	<p>Zonages environnementaux :</p> <p>Le site n'est compris dans aucun zonage environnemental, ni zone humide.</p> <p>SRADETT Auvergne-Rhône-Alpes :</p> <p>Le site n'est pas situé dans un réservoir de biodiversité, ni dans un corridor écologique identifié au SRADETT Auvergne-Rhône-Alpes. Cependant, il est situé à proximité d'un corridor.</p> <p>Habitats naturels :</p> <p>Le site est composé de champs de maïs, ainsi que de prairies de fauche et de pâture. Il est situé au bord de la route des Penets (D1206). La strate herbacée est quant à elle composée d'un cortège d'espèces communes. Un boisement est situé à proximité immédiate du site (Sud-Ouest). Les prairies sont intéressantes pour l'entomologie. Les boisements servent de lieu de nourrissage pour la faune et notamment l'avifaune, ainsi que de lieu de refuge, etc.</p>  <p><i>Vue sur le site depuis la D1206 (Epoque Septembre 2021)</i></p>	+
Paysage 	<p>Le site est une grande parcelle ouverte, proche de zones urbanisées.</p>  <p><i>Vue depuis le site (Epoque Septembre 2021)</i></p> <p>La qualité paysagère du site est faible.</p>	+

Agriculture 	Cultures de maïs, blé. Prairie de fauche et de pâture, exploitable et mécanisable avec une bonne accessibilité.	+++
Risques naturels 	La carte des aléas naturels du PPRN de Loisin ne mentionne pas de risques naturels.	+++
Accessibilité réseaux 	Le site longe la route des Penets (RD1206) et la rue de Bois Folet.	+++
Proximité enveloppe urbaine 	Le site se situe à proximité de l'urbanisation existante	++

Principaux enjeux

L'enjeu repose essentiellement sur l'agriculture, avec un enjeu important puisque cette parcelle est de qualité et de proximité. Elle est par ailleurs mécanisable. Le site est situé à proximité d'un boisement (Sud-Ouest) qui serait intéressant de préserver pour maintenir une continuité écologique.

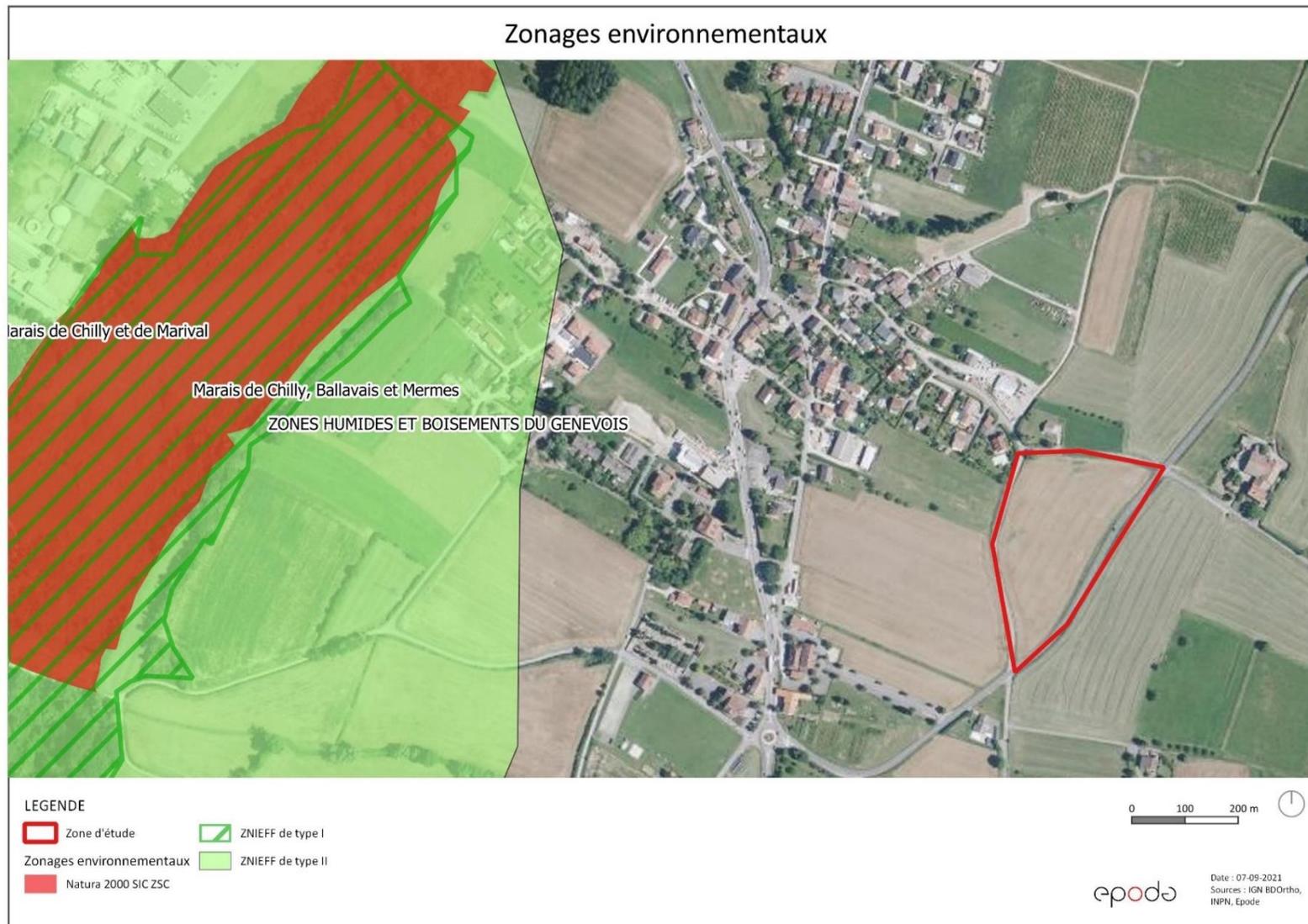
Contenu du projet

Le projet a pour objectif de mettre en place une nouvelle Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) sur le site.

Incidences et mesures

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
 <p>Au regard du diagnostic établi sur l'ensemble de la zone, l'impact de l'urbanisation sur l'environnement peut être qualifiée de modéré.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Impact potentiel faible sur la biodiversité et les milieux naturels. ▶ Impact potentiel faible sur le paysage. ▶ Impact modéré sur l'agriculture.  <p>Au regard du projet, du croisement avec les thématiques transversales qui entrent en jeu dans le choix des sites et des mesures développées ci-contre, l'impact peut être considéré de faible.</p>	<p>EVITER</p> <ul style="list-style-type: none"> - Choix du site au regard des sites étudiés à l'échelle intercommunale - Préservation du boisement situé au Sud-Ouest du site d'étude <p>REDUIRE</p> <p>/</p> <p>COMPENSER</p> <p>/</p>	 à environ 1.8 kilomètres du site Natura 2000 le plus proche. <p>Le projet de PLU sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur le site Natura 2000.</p>

2.2.5. Site n°5 Lully : Loisin - Tholomaz – zone Ad (ISDI)



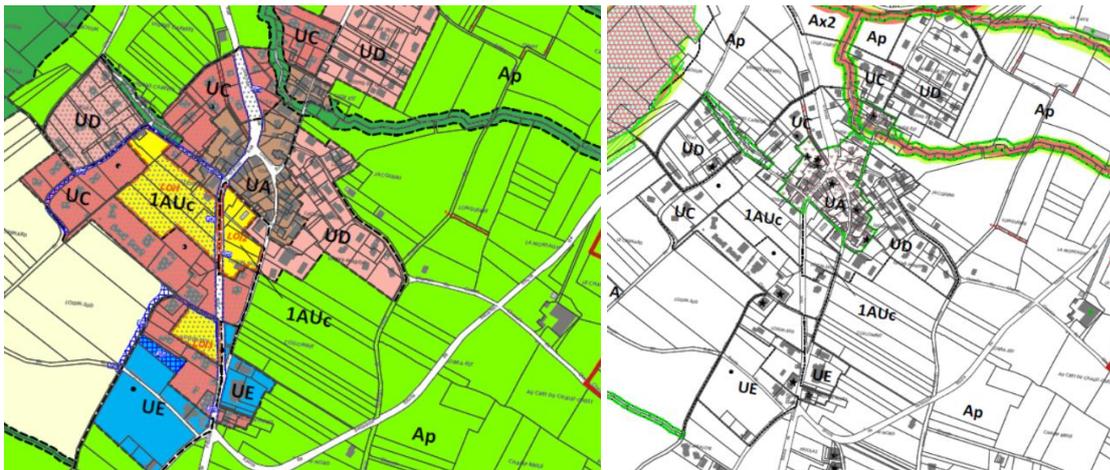
Rappel des éléments de la modification : Le site de Loisin 1 – route de Ballaison, se situe en surplomb du village de Loisin, le long de la RD20 en direction de Ballaison. Le site a été sélectionné du fait de sa bonne accessibilité et de sa topographie propice pour un site d'ISDI. Il se situe de façon relativement éloigné des habitations, un espace tampon devra être prévu en partie nord-ouest.

La modification vise à classer ce secteur actuellement Ap en Ad.

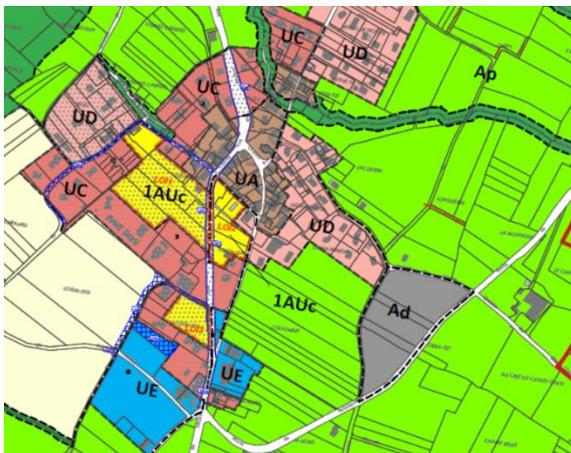
Néanmoins, les enjeux paysagers sont importants, la future activité devra être intégrée pour tenir compte de l'exposition de ce site : en jouant avec la topographie, en prévoyant une haie arbustive sur les pourtours de la zone et une re-végétalisation voire un retour à l'activité agricole in fine.



Zonage avant



Zonage après



Thématique retenue dans l'évaluation	Synthèse	Atouts/Faiblesses
Biodiversité 	<p>Zonages environnementaux :</p> <p>Le site n'est compris dans aucun zonage environnemental, ni zone humide.</p> <p>SRADETT Auvergne-Rhône-Alpes :</p> <p>Le site n'est pas situé dans un réservoir de biodiversité, ni dans un corridor écologique.</p> <p>Habitats naturels :</p> <p>Le site est composé de champs de maïs. Il est situé au bord de la route de Ballaison.</p>  <p><i>Vue sur le site depuis la route de Ballaison (Epode Septembre 2021)</i></p> <p>Le site ne présente donc pas d'enjeu écologique spécifique.</p>	+
Paysage 	<p>Le site est une parcelle ouverte, à proximité de zones urbanisées. Il se trouve légèrement en hauteur par rapport au centre du village de Loisin. Cette situation permet un large point de vue sur le grand paysage. On peut apercevoir au loin le lac Léman.</p>  <p><i>Vue sur le site depuis la parcelle située en amont (Epode Septembre 2021)</i></p> <p>Ce site offre un paysage ouvert et qualitatif, remarquable au sein de la commune.</p>	+++
Agriculture 	<p>Culture de maïs. Parcelle mécanisable et facilement accessible.</p>	+++

Risques naturels		Inondation : aléa faible Glissement de terrain : aléa faible	-
Accessibilité réseaux		Le site longe la route de Ballaison.	+++
Proximité enveloppe urbaine		Le site se situe à proximité de l'urbanisation de la commune.	+++

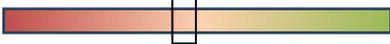
Principaux enjeux

- L'enjeu repose essentiellement sur l'agriculture, avec un enjeu important puisque cette parcelle est de qualité et de proximité. Elle est par ailleurs mécanisable.
- L'enjeu repose essentiellement sur l'intégration paysagère de la nouvelle ISDI notamment vis-à-vis de la situation en « surplomb » du site par rapport au village.

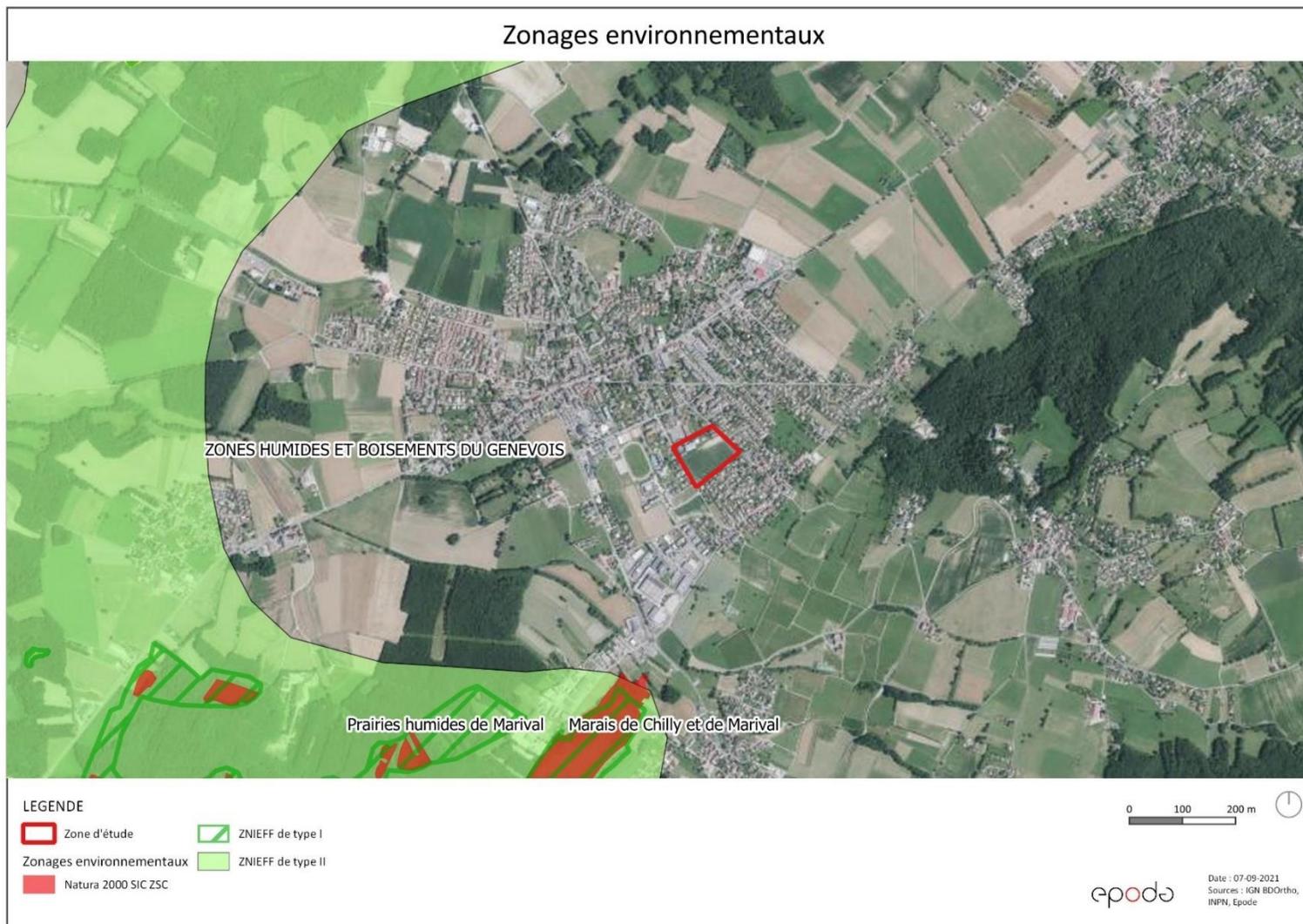
Contenu du projet

Le projet a pour objectif de mettre en place une nouvelle Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) sur le site.

Incidences et mesures

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLU : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
 <p>Au regard du diagnostic établi sur l'ensemble de la zone, l'impact de l'urbanisation sur l'environnement peut être qualifiée de négatif.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Impact potentiel faible sur la biodiversité et les milieux naturels. ▶ Impact potentiel fort sur le paysage. ▶ Impact modéré sur l'agriculture. 	<p><u>EVITER</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Choix du site au regard des autres sites qui ont été étudiés à l'échelle de l'intercommunalité - Maintien des ouvertures paysagères et des points de vue sur le grand paysage <p><u>REDUIRE</u></p> <p>/</p> <p><u>COMPENSER</u></p> <p>/</p>	 à environ 680 mètres du site Natura 2000 le plus proche. 
 <p>Au regard du projet établi, du croisement avec les thématiques transversales qui entrent en jeu dans le choix des sites et des mesures développées ci-contre, l'impact peut être considéré de modéré.</p>		

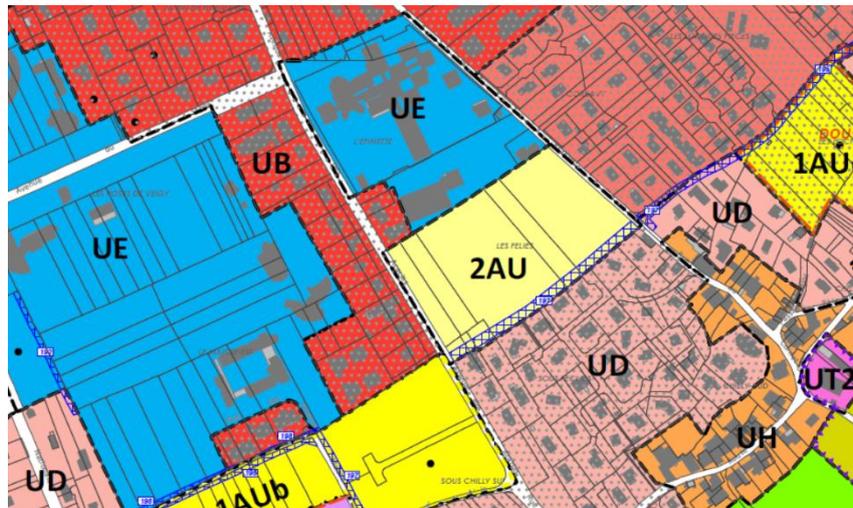
2.2.6. Site n°6 Douvaine : Ouverture de la zone 2AU à vocation d'équipements publics



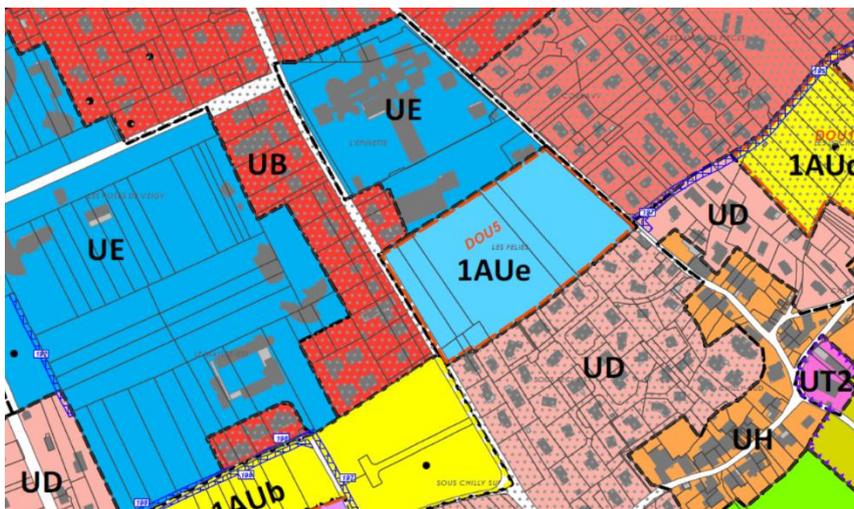
Rappel des éléments de la modification : Cette zone a été identifiée dès l'étude PLUi pour l'accueil d'un équipement public. Depuis l'approbation du PLUi les réflexions ont été approfondies. Cela concerne notamment l'accueil de la piscine intercommunale, pour laquelle plusieurs sites ont été étudiés, avant de sélectionner la zone en question sur Douvaine. Par ailleurs, depuis l'approbation du PLUi, il a été décidé d'implanter le Lycée sur la commune de Douvaine, et non plus sur Bons-en-Chablais. De ce fait, en plus de la piscine, ce site a vocation à accueillir des équipements publics complémentaires tel qu'un gymnase.

Le zonage est modifié en conséquence en passant la zone en 1AUe au lieu de 2AU, avec contour OAP. Des OAP sont créées afin de présenter les principes d'urbanisation de ce secteur.

Zonage avant :



Zonage après :



Thématique retenue dans l'évaluation	Synthèse	Atouts/Faiblesses
Biodiversité 	<p>Zonages environnementaux :</p> <p>Le site n'est compris dans aucun zonage environnemental, ni zone humide.</p> <p>SRADETT Auvergne-Rhône-Alpes :</p> <p>Aucun réservoir de biodiversité ni corridor écologique n'est identifié dans et à proximité du site.</p> <p>Habitats naturels :</p> <p>Le site est composé de zones urbanisées (habitations, gymnase), et de cultures (blé).</p>  <p><i>Vue sur le site (Epoque Septembre 2021)</i></p> <p>Le site ne présente donc pas d'enjeu écologique spécifique.</p>	0
Paysage 	<p>Le site est une parcelle ouverte, à proximité immédiate de zones urbanisées. Le site offre une vue sur les hauteurs, sur les vignes ainsi que sur le domaine de Thénières au loin (Ballaison).</p>  <p><i>Vue depuis le site (Epoque Septembre 2021)</i></p>	++

Agriculture 	Cultures de blé. Parcelle mécanisable et facilement accessible, néanmoins incluse dans un espace fortement urbanisé.	++
Risques naturels 	La carte des aléas naturels du PPRN de Douvaine ne mentionne pas de risques naturels.	+++
Accessibilité réseaux  /	Le site est accessible par plusieurs routes et notamment l'avenue des Acacias et la rue du Cornet. Les réseaux d'eau potable, assainissement collectif, électricité sont en limites du site. Le foncier est maîtrisé par la collectivité.	+++
Proximité enveloppe urbaine 	Le site se situe au cœur de l'enveloppe urbaine à proximité immédiate du pôle d'équipements publics communal.	+++

Principaux enjeux

- L'enjeu repose essentiellement sur l'agriculture, puisque cette parcelle est de qualité et de proximité. Elle est par ailleurs mécanisable.
- L'enjeu repose également sur l'intégration paysagère de la nouvelle urbanisation.

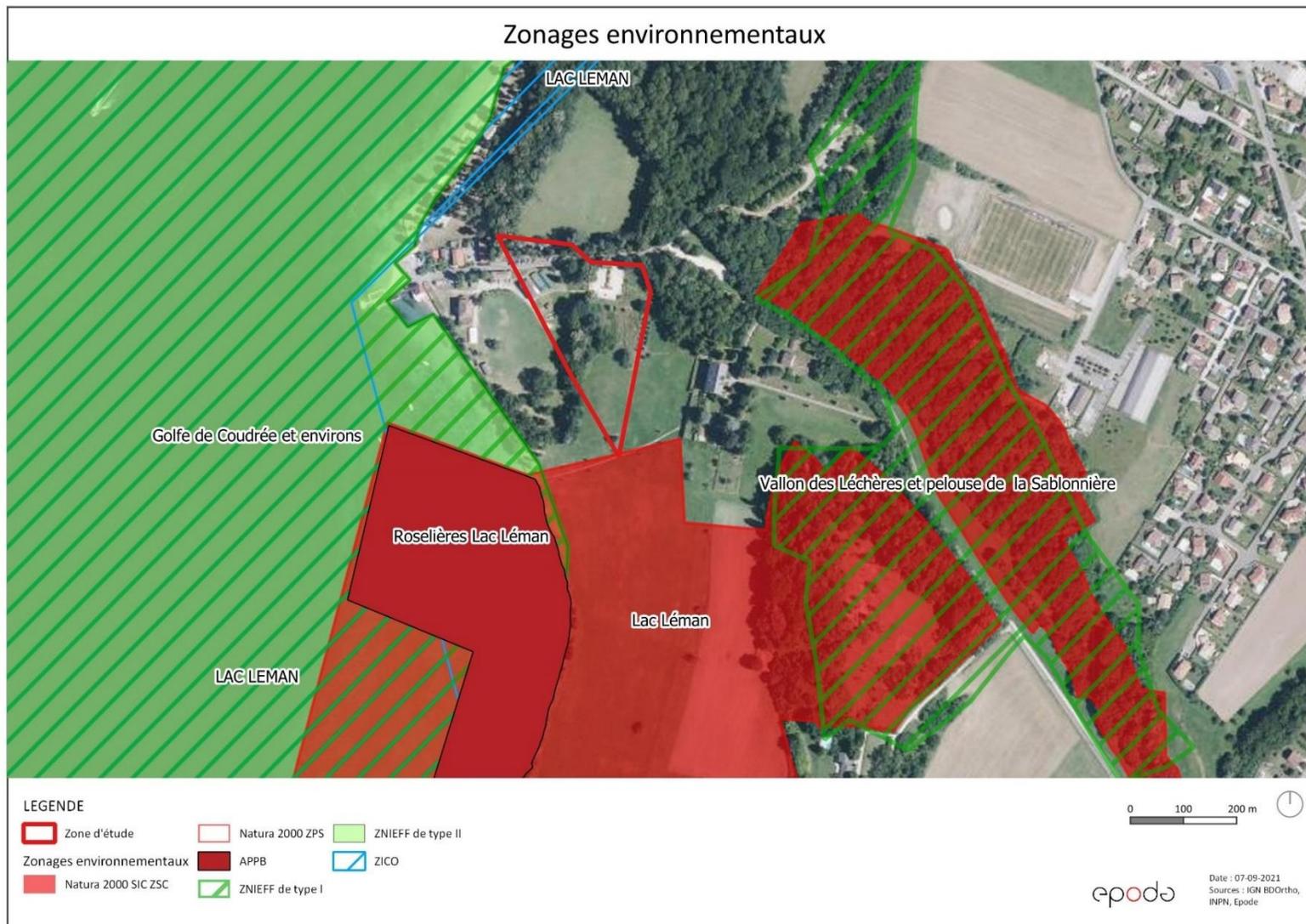
Contenu de l'OAP

Le projet a pour objectif l'ouverture de la zone 2AU, à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, classement en zone 1AUe « Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif » avec la création d'Orientations d'Aménagement et de programmation.

Incidences et mesures

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
 <p>Au regard du diagnostic établi sur l'ensemble de la zone, l'impact de l'urbanisation sur l'environnement peut être qualifiée de modéré.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Impact potentiel faible sur la biodiversité et les milieux naturels. ▶ Impact potentiel modéré sur le paysage. ▶ Impact modéré sur l'agriculture. 	<p>Ce secteur pourra se développer dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p> <p><u>EVITER</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Choix du site au regard des autres sites qui ont été étudiés à l'échelle de l'intercommunalité <p><u>REDUIRE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des ouvertures paysagères et des points de vue sur le grand paysage - Cohérence architecturale avec l'urbanisation existante <p><u>COMPENSER</u></p> <p>/</p>	 à environ 800 mètres du site Natura 2000 le plus proche. 
 <p>Au regard du projet, du croisement avec les thématiques transversales qui entrent en jeu dans le choix des sites et des mesures développées ci-contre, l'impact peut être considéré de faible.</p>		

2.2.7. Site n°7 Chens-sur-Léman – Création d'une zone Ne secteur de Tougues pour du stationnement

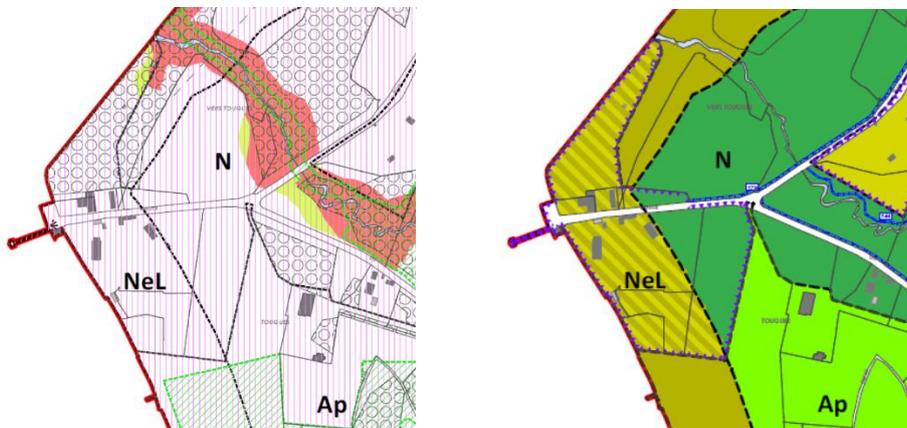


Rappel des éléments de la modification : Le site de Tougues est l'un des lieux de loisirs privilégiés des bords du Léman. Sa fréquentation en période estivale entraîne un besoin en matière de stationnement automobile. Un parking existe en amont du site, juste après le carrefour de la rue du Port et la route du Lac. Néanmoins, cet aménagement s'avère insuffisant (une vingtaine de places proposées) et engendre des stationnements sauvages sur la voie publique voire même les espaces naturels/agricoles, ce qui génère des problématiques en terme de sécurité, de confort de circulation pour les modes doux, de conflits d'usage et d'impacts paysagers. Afin de répondre à ces problématiques, il est ainsi envisagé de poursuivre l'aménagement de stationnements complémentaires, en continuité du parking existant, pour un total d'environ 50 places. S'agissant d'un espace naturel, l'espace de stationnement devra prévoir des aménagements qualitatifs et en matériaux perméables.

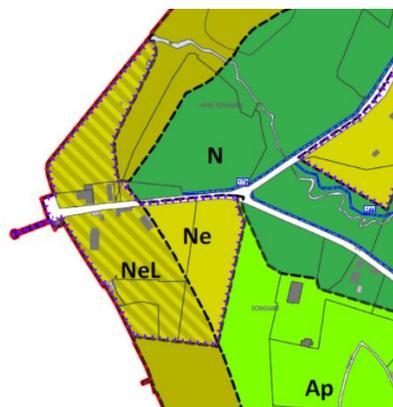


Il s'agit d'une part d'acter la présence du parking existant par un zonage adapté et de prévoir une réglementation qui permettra le complément de places de stationnement. Le zonage passe de N à Ne.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Thématique retenue dans l'évaluation	Synthèse	Atouts/Faiblesses
Biodiversité 	<p><u>Zonages environnementaux :</u></p> <p>Le site est situé à proximité de nombreux zonages environnementaux. L'extrémité sud du site de projet intercepte (de façon très mineure) le site Natura 2000 « Lac Léman ».</p> <p>La zone interceptant le site Natura 2000 est une prairie.</p> <p>Une partie du site Natura 2000 « Lac Léman » est terrestre et correspond à un espace agricole allant jusqu'au bord du lac. Cet espace est constitué d'une nature dite « ordinaire » où l'on trouve des prairies permanentes, artificielles et cultures de céréales ainsi que quelques haies bocagères et boisements. La végétation présente à la fois des éléments prairiaux, de friche aux abords des cultures et de boisement de type feuillus. La mosaïque de milieux qui compose cet espace est recherchée par certaines espèces de chauves-souris, d'oiseaux insectivores ou de rapaces se nourrissant de rongeurs, ainsi que d'amphibiens recherchant les trous d'eau associés aux haies de bocage.</p> <p><u>SRADETT Auvergne-Rhône-Alpes :</u></p> <p>Le site est situé à proximité de réservoirs de biodiversité. Il s'agit de boisements et du site Natura 2000 « Lac Léman ».</p> <p><u>Habitats naturels :</u></p> <p>Le site est composé de zones urbanisées (parkings, route), de jardins, de pelouses ainsi que d'un boisement de feuillus. Les espèces observées sur ce site sont communes.</p> <div data-bbox="422 1294 1209 1585" data-label="Image"> </div> <p><i>Vue sur le site (Epoque Septembre 2021)</i></p> <p>Les boisements sont favorables à la faune. Ils peuvent servir de lieu de nidification, de nourrissage et de refuge pour la faune et notamment l'avifaune.</p>	+++
Paysage 	<p>Le site est situé à proximité immédiate de zones urbanisées et du Lac Léman. Il offre une vue remarquable sur le lac.</p>	+++

	 <p><i>Vue sur le Lac Léman en arrière-plan et sur le site de projet au premier plan (Epoque Septembre 2021)</i></p>	
Agriculture 	Non concerné.	0
Risques naturels 	La carte des aléas naturels du PPRN de Chen-sur-Léman ne mentionne pas de risques naturels.	+++
Accessibilité réseaux 	Le site est accessible par la route du Lac (D20) et la rue du Port (D250).	+++
Proximité enveloppe urbaine 	Le site se situe à proximité du port de Chens-sur-Léman, et de quelques commerces (restaurants, club nautique).	+++
Economie 	Le club de sports nautiques le Chensivoile est localisé sur ce site. Le parking est également payant.	1
Tourisme 	Accès au port, au lac Léman et aux commerces.	+++

Principaux enjeux

- L'enjeu repose essentiellement sur la biodiversité et les milieux naturels avec la présence de nombreux zonages environnementaux à proximité et notamment le site Natura 2000 « Lac Léman ».
- L'enjeu paysager est fort et vise la préservation de la vue sur le lac Léman.

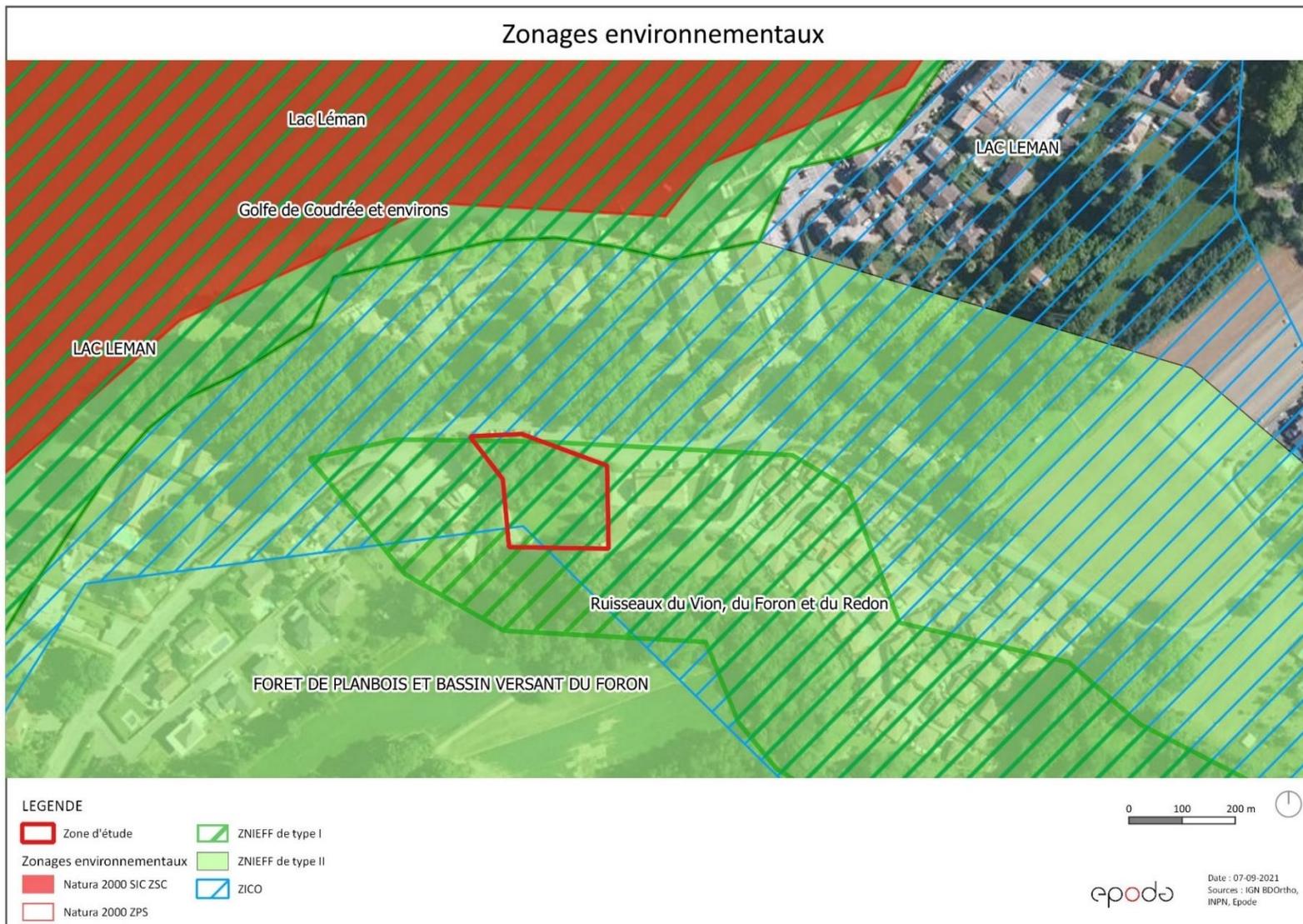
Contenu du projet

Le projet a pour objectif de réaliser de prendre en compte les parkings existants via une réglementation adaptée et de permettre des parkings perméables supplémentaires, via une zone Ne au lieu de N.

Incidences et mesures

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
 <p>Au regard du diagnostic établi sur l'ensemble de la zone, l'impact de l'urbanisation sur l'environnement peut être qualifiée de négatif.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Impact potentiel modéré sur la biodiversité et les milieux naturels, avec la présence de nombreux zonages à proximité et notamment le site Natura 2000 « Lac Léman ». ▶ Impact potentiel fort sur le paysage. ▶ Impact nul sur l'agriculture.  <p>Au regard du projet, du croisement avec les thématiques transversales qui entrent en jeu dans le choix des sites et des mesures développées ci-contre, l'impact peut être considéré de faible.</p>	<p>EVITER</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation du site Natura 2000 « Lac Léman », les stationnements devront se réaliser en dehors de ce périmètre - Préservation de parties boisées afin de préserver les continuités écologiques entre le lac Léman et le boisement autour du cours d'eau des Léchères <p>REDUIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation des stationnements en matériaux perméables - Maintien des ouvertures paysagères et des points de vue sur le Lac Léman - Intégration paysagère du parking perméable <p>COMPENSER</p> <p>/</p>	 La zone de projet intercepte le site Natura 2000 « Lac Léman ». 

2.2.8. Site n°8 et 9 Chens-sur-Léman – Création / extension d'une zone Ne secteur de Tougues pour du stationnement



SRADETT

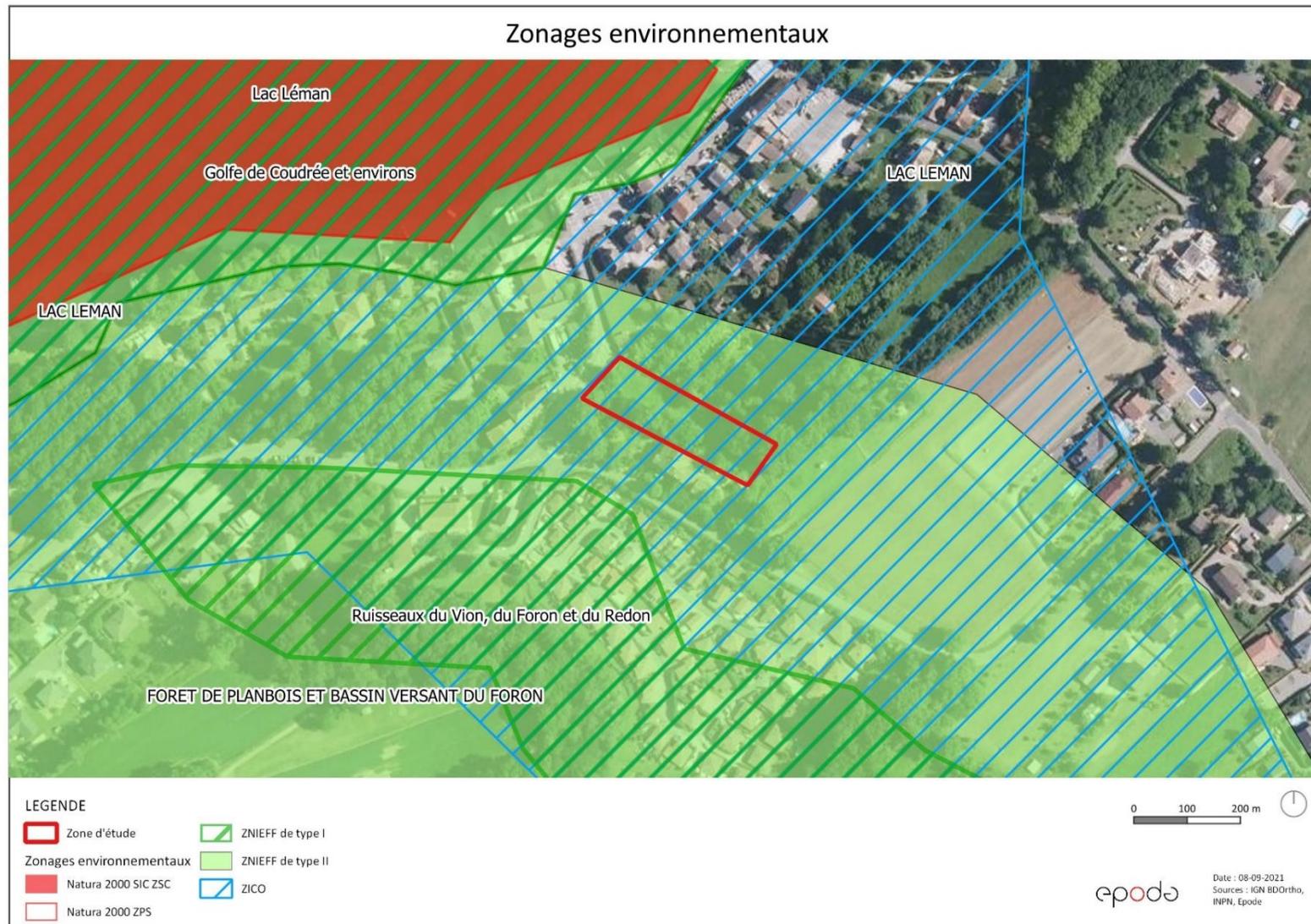


LEGENDE

-  Zone d'étude
-  Réservoir de biodiversité

epode

Date : 07-12-2021
Sources : IGN BDOrtho,
SRADETT, Epode



Rappel des éléments de la modification :

Le site de Séchex fait partie des lieux d'attractivité des bords du lac, avec la présence du port, de plusieurs plages, de restaurants et de diverses activités nautiques.



Du fait de cette fréquentation, les besoins en matière de stationnement se font ressentir, en complément des aménagements existants. Des parkings existent, principalement en bord de voies, mais reste insuffisants ce qui peut induire du stationnement sauvage en période touristique.

Il est ainsi envisagé de créer de nouveaux espaces de stationnement, à proximité des restaurants et de la plage du Redon. S'agissant d'un espace naturel et dont des sensibilités environnementales existent à proximité, il s'agira de prévoir un stationnement aux aménagements qualitatifs et en matériaux perméables. Un seul site projet est retenu : l'extension de l'existant, à l'est.

Un STECAL existait déjà, il s'agira de l'étendre.

Zonage avant



Thématique retenue dans l'évaluation	Synthèse	Atouts/Faiblesses
Biodiversité 	<p><u>Zonages environnementaux :</u></p> <p>Le site n'est pas compris dans un site Natura 2000, une zone humide ou un APPB.</p> <p>Il est concerné par la ZNIEFF de type I « Ruisseaux du Vion, du Foron et du Redon », la <i>ZNIEFF de type II</i> « FORET DE PLANBOIS ET BASSIN VERSANT DU FORON » et la ZICO « LAC LEMAN ».</p> <p>La ZNIEFF I correspond aux ruisseaux du Vion, du Foron et du Redon. Ces trois ruisseaux débouchent dans la large baie de Coudrée, appelée aussi baie de la Grande Conche, sur les bords du lac Léman. Ils accueillent en toutes saisons de nombreuses espèces aviennes nicheuses, hivernantes ou migratrices, et sont également intéressants en ce qui concerne le peuplement d'amphibiens et de crustacés. Les milieux environnants présentent en outre une flore très diversifiée comptant plusieurs espèces remarquables.</p> <p>Les habitats présents sur le site ne font pas partis des habitats déterminants de la ZNIEFF I.</p> <p>Le périmètre de cette ZNIEFF II prend en compte tout le bassin versant du Foron et l'ensemble de ses petits affluents, ainsi que l'ensemble de la forêt de Planbois. Le site d'étude est situé à proximité du cours d'eau du Redon. La ZNIEFF intègre la forêt de Planbois et des milieux humides. Aucun de ces habitats n'est présent sur le site.</p> <p><u>SRADETT Auvergne-Rhône-Alpes :</u></p> <p>Le site est situé dans un réservoir de biodiversité identifié au SRADETT Auvergne-Rhône-Alpes. Il n'est pas situé dans un corridor écologique.</p> <p><u>Habitats naturels :</u></p> <p>Le cours d'eau du Redon est situé à proximité du site.</p> <p>Le site est composé d'une prairie rudérale et d'un boisement de feuillus. La strate herbacée est composée d'espèces communes.</p>	++

	 <p style="text-align: center;"><u>Vue sur le site (Epode Septembre 2021)</u></p> <p>Les milieux remaniés (zones de terrassements, bordures de chemins...) ne présentent pas d'enjeu écologique ou biologique. Ils sont en effet peu favorables à la faune et à la flore.</p> <p>Ces habitats anthropisés, souvent dégradés présentent une diversité en espèces assez faible. De plus ces milieux remaniés constituent bien souvent des zones de présence préférentielle de nombreuses espèces invasives. Ils n'ont aucune valeur patrimoniale, mais sont donc à surveiller face à la colonisation des espèces exotiques.</p>	
<p>Paysage </p>	<p>Le site est situé à proximité de zones urbanisées et est entouré de boisements. Il n'offre pas de vue paysagère.</p>  <p style="text-align: center;"><u>Vue sur le site de projet (photo gauche) et depuis le site (photo droite) (Epode Septembre 2021)</u></p>	<p style="text-align: center;">+</p>

Agriculture 	Non concerné.	0
Risques naturels 	Manifestations torrentielles : aléa moyen	--
Accessibilité réseaux 	Le site est accessible par la route du Moulin Redon.	+++
Proximité enveloppe urbaine 	Le site se situe à proximité immédiate de l'urbanisation (habitations, restaurants).	+++

Principaux enjeux

- L'enjeu repose essentiellement sur la biodiversité et les milieux naturels avec la présence de nombreux zonages environnementaux à proximité
- L'enjeu sur les risques naturels est modéré avec un risque de glissement de terrain.

Contenu du projet

Le projet a pour objectif de réaliser des parkings perméables.

Incidences et mesures

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
 <p>Au regard du diagnostic établi sur l'ensemble de la zone, l'impact de l'urbanisation sur l'environnement peut être qualifiée de modéré.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Impact potentiel modéré sur la biodiversité et les milieux naturels, avec la présence de nombreux zonages à proximité. ▶ Impact potentiel faible sur le paysage. ▶ Impact nul sur l'agriculture.  <p>Au regard du projet, du croisement avec les thématiques transversales qui entrent en jeu dans le choix des sites et des mesures développées ci-contre, l'impact peut être considéré de faible.</p>	<p>Le PLUi intègre un classement en Ne.</p> <p>EVITER</p> <ul style="list-style-type: none"> - Choix du site au regard des besoins liés au tourisme et de l'évitement des zones les plus sensibles d'un point de vue environnemental - Préservation du cours d'eau du Redon et des boisements autour de celui-ci (ripisylve), et de son Espace de Bon Fonctionnement (EBF) <p>REDUIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkings à réaliser en matériaux perméables - Intégration paysagère du parking perméable - Prise en compte des risques naturels, compatibilité du projet avec le PPR 	 à environ 120 mètres du site Natura 2000 le plus proche. 

Thématique retenue dans l'évaluation	Synthèse	Atouts/Faibles
Biodiversité 	<p><u>Zonages environnementaux :</u></p> <p>Le site n'est pas compris dans un site Natura 2000, une zone humide ou un APPB.</p> <p>Il est concerné par la <i>ZNIEFF de type II</i> « FORET DE PLANBOIS ET BASSIN VERSANT DU FORON » et la ZICO « LAC LEMAN ».</p> <p>Le périmètre de cette ZNIEFF II prend en compte tout le bassin versant du Foron et l'ensemble de ses petits affluents, ainsi que l'ensemble de la forêt de Planbois. Le site d'étude est situé à environ 100 m du cours d'eau du Redon. La ZNIEFF intègre la forêt de Planbois et des milieux humides. Aucun de ces habitats n'est présent sur le site.</p> <p><u>SRADETT Auvergne-Rhône-Alpes :</u></p> <p>Le site n'est pas situé dans un réservoir de biodiversité mais à proximité et il n'est pas situé dans un corridor écologique.</p> <p><u>Habitats naturels :</u></p> <p>Le site est composé d'une prairie en friche et d'un boisement de feuillus. La strate herbacée est composée d'espèces communes.</p> <p>Les boisements peuvent servir de lieu de refuge, de nourrissage pour la faune et notamment l'avifaune.</p> <p>Les prairies sont intéressantes pour l'entomologie.</p>  <p><i>Vue sur le site (Epoque Septembre 2021)</i></p>	++

Paysage 	<p>Le site est situé à proximité de zones urbanisées. La prairie est entourée d'arbres cachant une partie du paysage. Toutefois, le site offre une vue sur le lac Léman.</p>  <p><i>Vue sur le lac Léman depuis le site (Epode Septembre 2021)</i></p>	++
Agriculture 	Non concerné.	0
Risques naturels 	Glissement de terrain : aléa faible Zone humide : aléa faible	-
Accessibilité réseaux  /	Le site est accessible par la route du Moulin Redon et la route des Mouettes.	+++
Proximité enveloppe urbaine 	Le site se situe à proximité immédiate de l'urbanisation.	+++

Principaux enjeux

- L'enjeu est paysager en lien avec la préservation de la vue sur le lac Léman.
- Enjeu modéré sur la biodiversité et les milieux naturels avec la présence de nombreux zonages environnementaux à proximité.

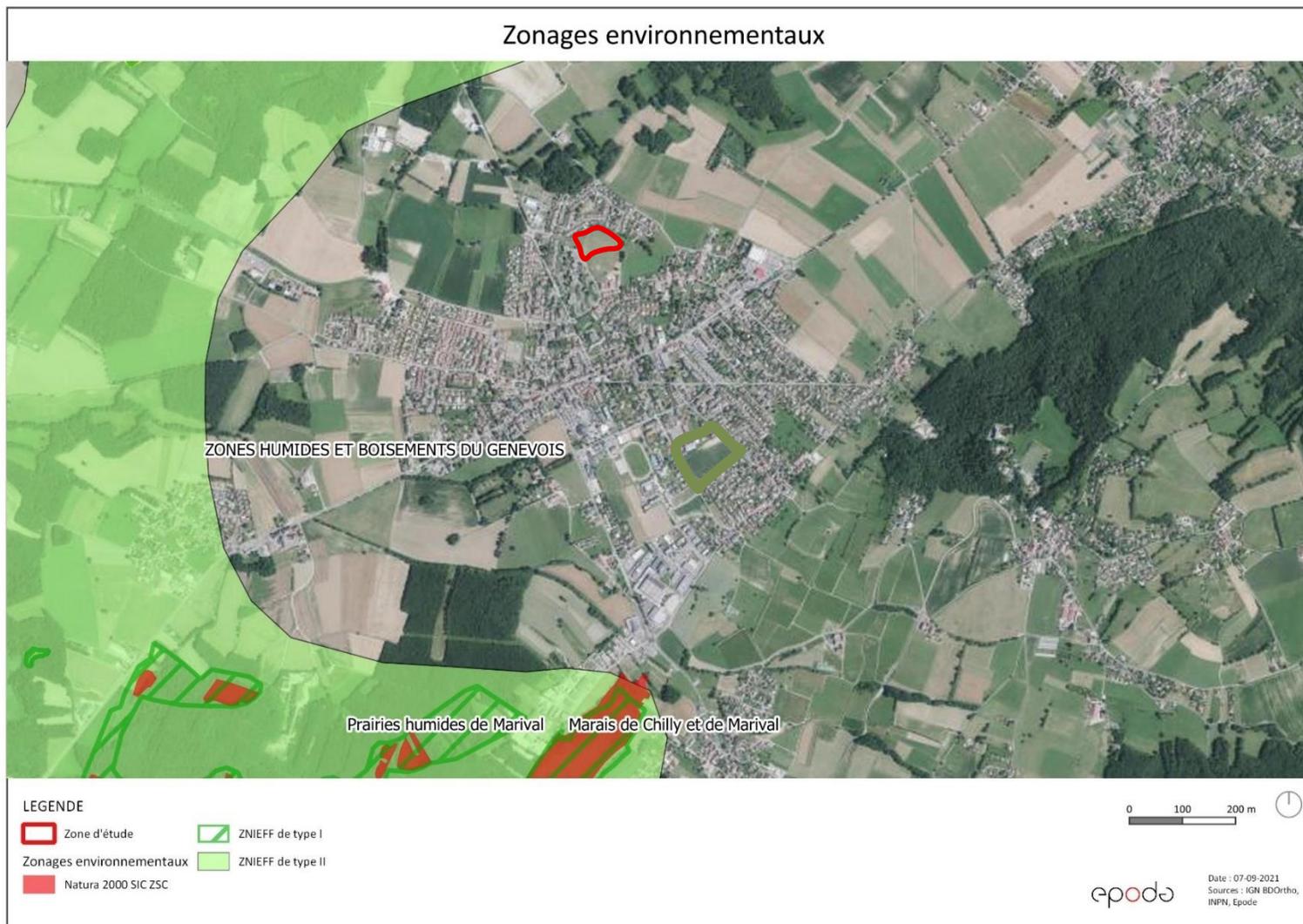
Contenu du projet

Le projet a pour objectif de réaliser des parkings perméables.

Incidences et mesures

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
 <p>Au regard du diagnostic établi sur l'ensemble de la zone, l'impact de l'urbanisation sur l'environnement peut être qualifiée de modéré.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Impact potentiel modéré sur la biodiversité et les milieux naturels, avec la présence de nombreux zonages à proximité. ▶ Impact potentiel modéré sur le paysage. ▶ Impact nul sur l'agriculture.  <p>Au regard du projet, du croisement avec les thématiques transversales qui entrent en jeu dans le choix des sites et des mesures développées ci-contre, l'impact peut être considéré de faible.</p>	<p>Le PLUi intègre un classement en Ne.</p> <p><u>EVITER</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Choix du site au regard des besoins et de l'évitement des zones de biodiversité <p><u>REDUIRE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkings à réaliser en matériaux perméables - Intégration paysagère du parking perméable - Préservation de la vue sur le lac <p><u>COMPENSER</u></p> <p>/</p>	 <p>à environ 110 mètres du site Natura 2000 le plus proche.</p> 

2.2.9. Site n°10 Douvaine : zone Ne à vocation d'aménagements publics



Rappel des éléments de la modification : Le secteur concerné par la présente modification est le secteur de Bachelard. Il se situe en partie nord de la commune, en sortie de Douvaine via la RD60 vers Messery et les bords du lac. A pieds, le centre et le pôle d'équipements se trouve à environ 15-20 minutes.

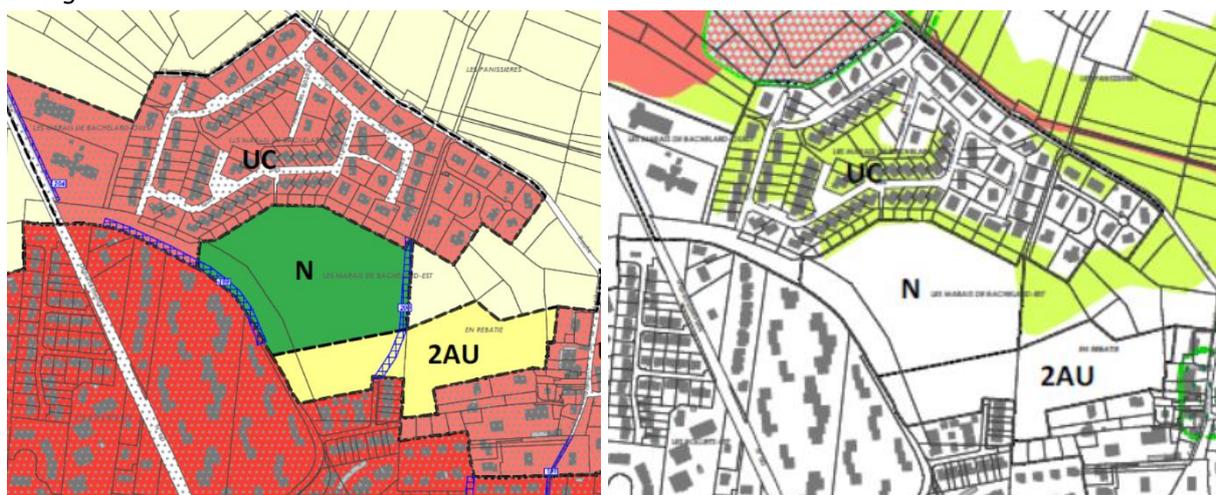
Il est composé d'opérations denses de logements, en grande partie d'habitat social ayant pour caractéristique d'accueillir une part importante d'enfants et d'adolescents.

De ce fait, un besoin en matière de loisirs se fait ressentir. Un grand espace vert existe et il apporte un véritable espace de respiration agréable au quartier. L'objectif par la présente modification serait de permettre quelques aménagements « légers » et perméables pour agrémenter le parc en vue des loisirs : aire de jeux, de sport, aire de repos, ... Cela permettra de rééquilibrer l'offre pour les quartiers d'habitat légèrement excentrés du pôle de loisirs et d'équipements du centre.

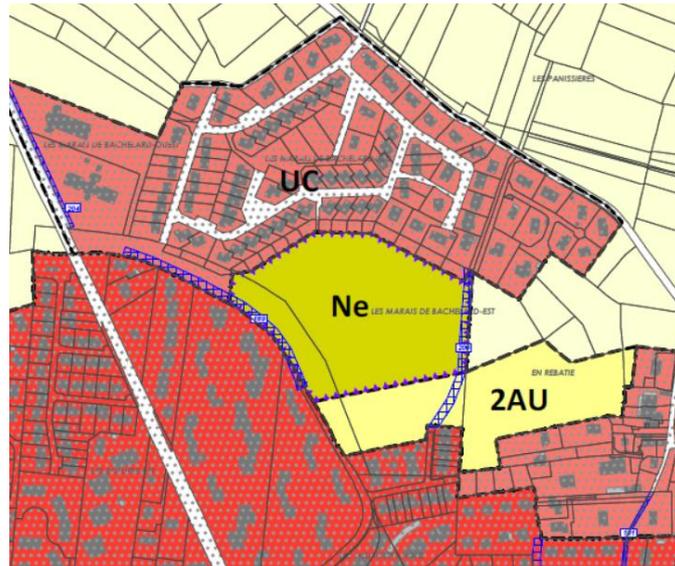


C'est pourquoi, un classement en zone Ne au lieu de N est proposé.

Zonage avant



Zonage après



Thématique retenue dans l'évaluation	Synthèse	Atouts/Faiblesses
Biodiversité 	<p>Zonages environnementaux :</p> <p>Le site n'est compris dans aucun zonage environnemental, ni zone humide.</p> <p>SRADETT Auvergne-Rhône-Alpes :</p> <p>Aucun réservoir de biodiversité ni corridor écologique n'est identifié dans et à proximité du site.</p> <p>Habitats naturels :</p> <p>Le site est composé d'un parc enherbé présentant un aménagement de type terrain sportif, et de quelques arbres en partie est.</p> <p>Le site ne présente donc pas d'enjeu écologique spécifique.</p>	+
Paysage 	Le site est localisé au cœur de la zone urbaine. Il n'offre pas de vue paysagère remarquable.	+
Agriculture 	Non concerné.	0
Risques naturels 	Aucun risque naturel recensé	+++
Accessibilité réseaux 	Le site est accessible par la rue du Mont Boisy, la rue des Peupliers	+++
Proximité enveloppe urbaine 	Le site se situe à proximité immédiate de l'urbanisation, et notamment des quartiers résidentiels de Bâchelard	+++

Principaux enjeux

- L'enjeu repose sur le maintien d'un espace vert de respiration dans l'enveloppe urbaine

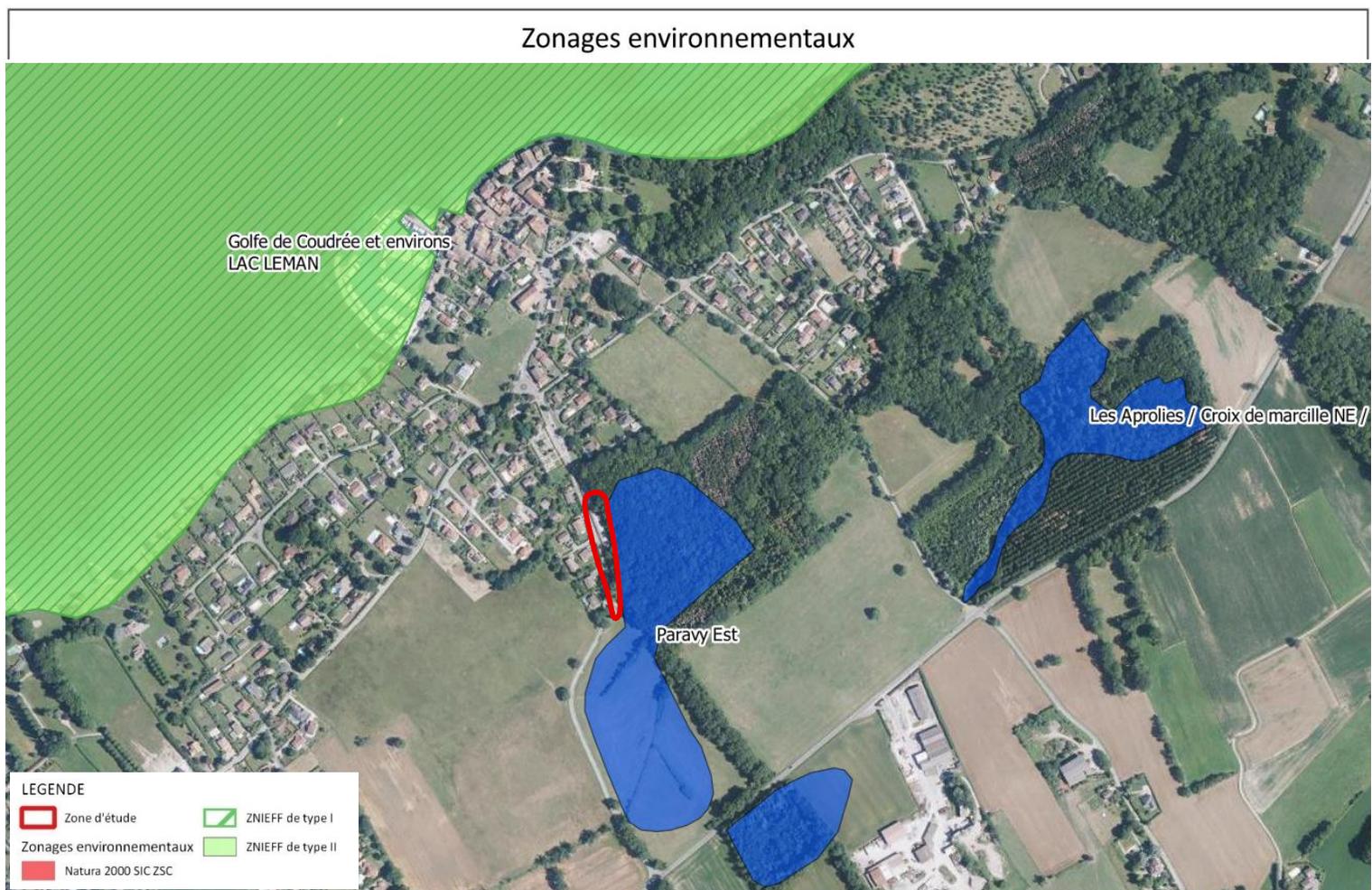
Contenu du projet

Le projet a pour objectif de permettre des aménagements de valorisation de cet espace vert.

Incidences et mesures

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
 <p>Au regard du diagnostic établi sur l'ensemble de la zone, l'impact de l'urbanisation sur l'environnement peut être qualifiée de faible.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Impact potentiel faible sur la biodiversité et les milieux naturels. ▶ Impact potentiel faible sur le paysage. ▶ Impact nul sur l'agriculture.  <p>Au regard du projet, du croisement avec les thématiques transversales qui entrent en jeu dans le choix des sites et des mesures développées ci-contre, l'impact peut être considéré de très faible.</p>	<p>Le PLUi intègre un classement en Ne.</p> <p><u>EVITER</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménagement d'un espace vert existant et utilisé en espace d'agrément <p><u>REDUIRE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La réglementation ne permettra que des aménagements légers récréatifs visant à valoriser cet espace existant <p><u>COMPENSER</u></p> <p>/</p>	 à environ 1,2 km du site Natura 2000 le plus proche. 

2.2.10. Site n°11 Nernier : zone Ne extension des stationnements existants

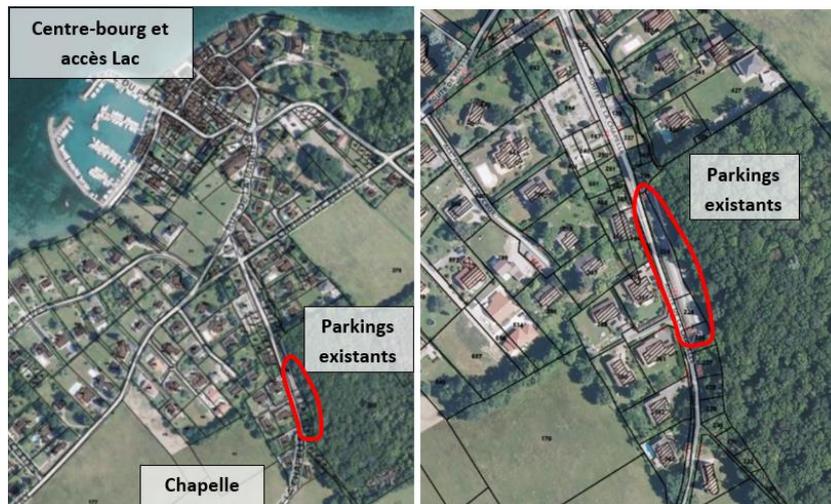


Rappel des éléments de la modification : Nernier bénéficie d'une certaine attractivité du fait de son centre-bourg préservé et de sa situation en bordure du Lac Léman.

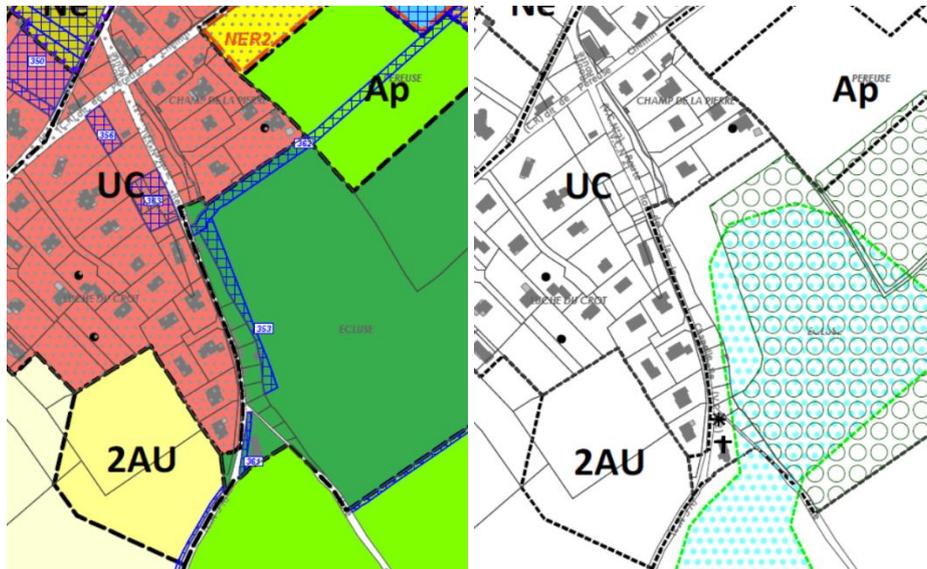
C'est ainsi une commune visitée. De ce fait, la collectivité a organisé déjà depuis de longue date les circulations et le stationnement du centre-bourg. Une aire de stationnement est aménagée le long de la principale voie d'accès au village et au lac, Route de la Chapelle, et à proximité de la Chapelle, afin de sortir les véhicules visiteurs du centre-bourg.

La modification a pour objet de prendre en compte cet aménagement existant

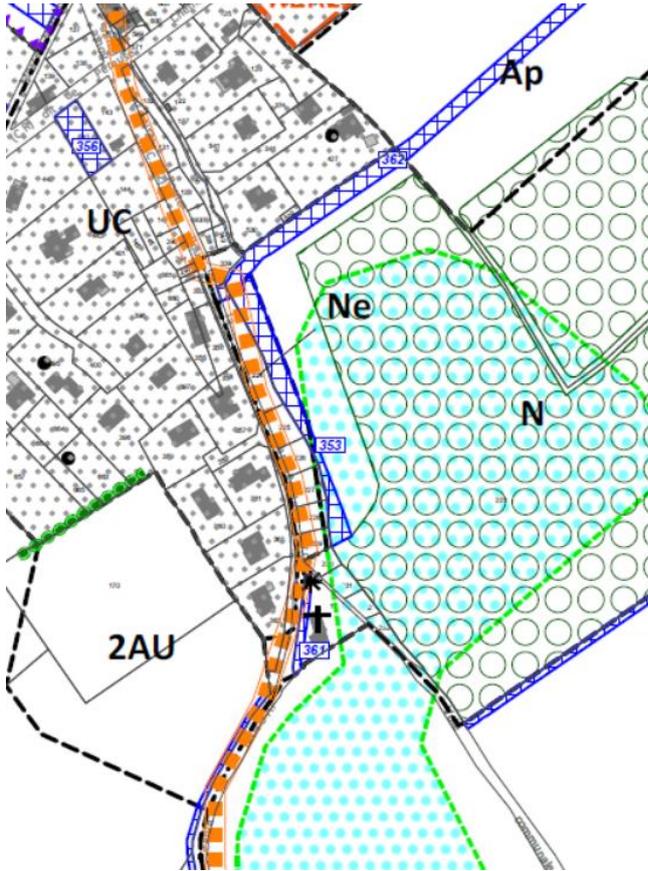
Cela permet de le formaliser et de disposer d'une réglementation adaptée en cas d'aménagements nécessaires. De plus, le zonage Ne intégrera l'emplacement réservé n°353 qui a été créé justement pour des aménagements à des fins de stationnement, zonage cohérent au vu de l'objet de cet emplacement réservé. En effet, il est envisagé de revoir l'aménagement de cette zone de stationnement, en étendant légèrement son emprise côté est.



Zonage avant



Zonage après



Thématique retenue dans l'évaluation	Synthèse	Atouts/Faiblesses
Biodiversité 	<p><u>Zonages environnementaux :</u></p> <p>Le site n'est compris dans aucun zonage environnemental. Il se situe néanmoins à l'interface avec la zone humide de Paravy située juste à l'est.</p> <p><u>SRADETT Auvergne-Rhône-Alpes :</u></p> <p>Le SRADETT identifie une continuité transrégionale sur le secteur, marquant notamment le lien entre les bois présents entre le secteur lac et le secteur situé le long de la RD1005. Toutefois, aucun réservoir n'est identifié. Un corridor à remettre en bon état est identifié en partie est de la commune, entre Nernier et Yvoire.</p> <p><u>Habitats naturels :</u></p> <p>Le site est composé de boisements, faisant partie d'un grand ensemble dont une partie est intégrée à la zone humide de Paravy, et de stationnements existants.</p> 	++
Paysage 	<p>Le site est localisé en entrée de centre-bourg et une vue lointaine depuis les stationnements vers le lac.</p> 	+

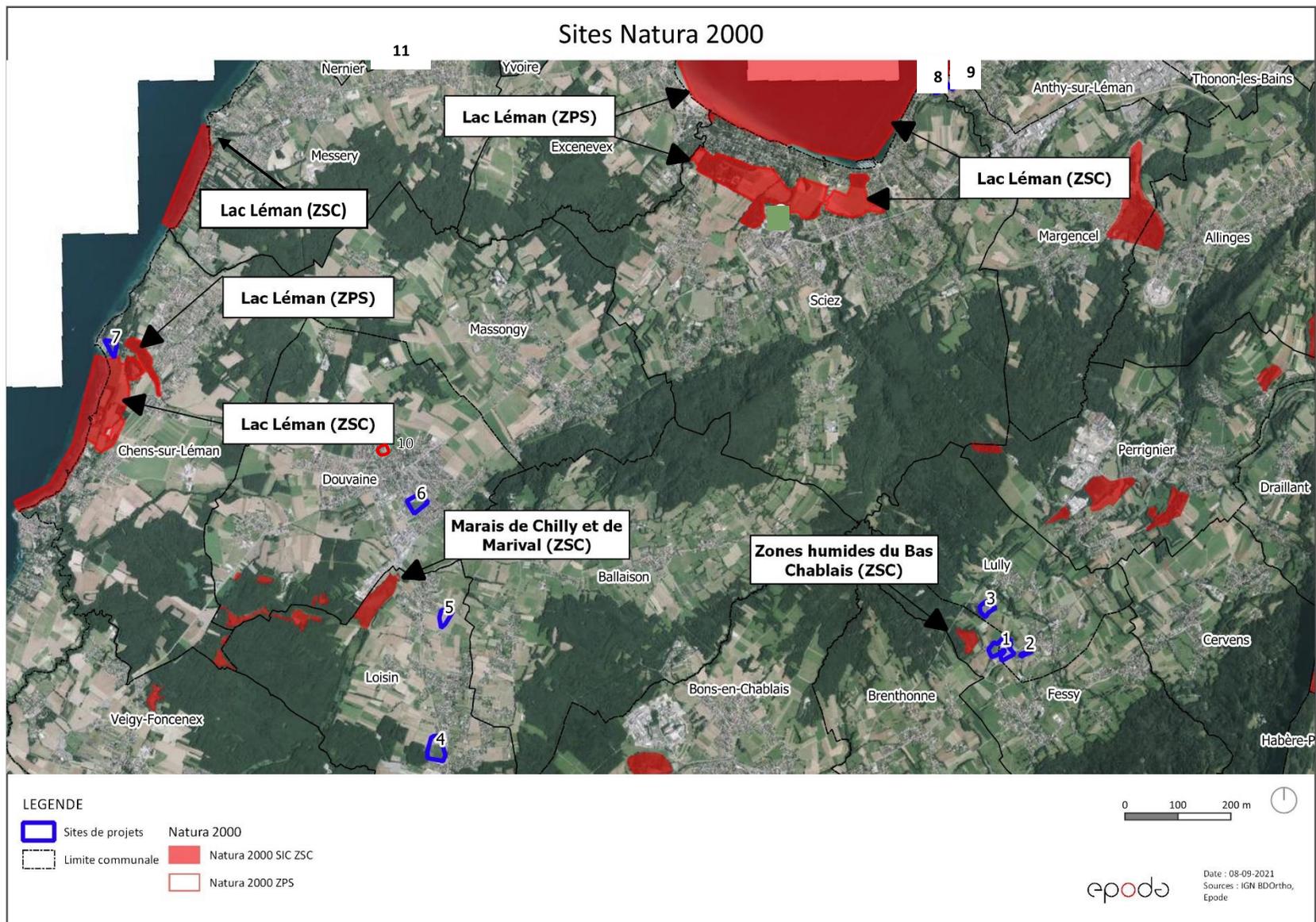
Agriculture 	Non concerné.	0
Risques naturels 	Aucun risque naturel recensé	+++
Accessibilité réseaux 	Le site est accessible par la route de la Chapelle	+++
Proximité enveloppe urbaine 	Le site se situe en entrée de centre-bourg, avec pour objectif de préserver le centre historique des stationnements	+++

3. Analyse des incidences notables sur le réseau Natura 2000 des sites projets

3 sites sur les communes de Lully et Fessy sont concernés par une zone de protection des « habitats » : FR8201722 (SIC/ZSC) « **Zone humide du Bas Chablais** ».

3 sites sur les communes de Loisin et Douvaine sont concernés par une zone de protection des « habitats » : FR8201724 (SIC/ZSC) « **Marais de Chilly et de Marival** ».

4 sites sur les communes de Chens-sur-Léman, Nernier et Margencel sont concernés par une zone de protection des « habitats » : FR8202009 (SIC/ZSC) « **Lac Léman** » et une zone de protection des « oiseaux » : FR8212020 (ZPC) « **Lac Léman** ».



3.1. Effets sur le site Natura 2000 « Zones humides du Bas Chablais »

PRESENTATION DU SITE

La zone proposée concerne des secteurs protégés par arrêté de protection de biotope (Marais et zones humides de Perrignier, les Grands Marais d'Allinges et Margence, Marais de Bossenot, Marais à la Dame et de Grange Vigny, Grand marais d'Orcier, Marais de Fully, Marais de la Prau) et trois zones humides complémentaires.

Le site des zones humides du Bas-Chablais en Haute-Savoie a une responsabilité forte car il héberge au moins huit habitats et trois espèces d'intérêt communautaire, ainsi que certaines espèces végétales présentes uniquement sur ces sites pour la France, comme l'Orchis jaune blanchâtre (*Dactylorhiza ochroleuca*), ou qui sont rares au niveau départemental tel que : Dryopteride à crête (*Dryopteris cristata*), Ecuelle d'eau (*Hydrocotyle vulgaris*) et Spiranthe d'été (*Spiranthes aestivalis*).

Le site des zones humides du Bas Chablais est une succession de terrasses post-glaciaires (dépôts würmiens). Les dépressions sont liées aux retards de fonte des résidus de glaciers et à la mollesse des reliefs. C'est un ensemble de zones humides (marais, tourbières) et d'annexes (bois tourbeux, suintements, ruisseaux).

Vulnérabilité : Les zones humides étudiées hébergent un grand nombre d'habitats d'intérêt communautaire, souvent dégradés ou en cours de dégradation, car ces milieux autrefois entretenus par les pratiques agricoles sont aujourd'hui abandonnés. Ils sont pour beaucoup menacés par la progression des petits ligneux (saules et bourdaine), annonciateurs d'une évolution vers le boisement, ou fortement colonisés par des plantes herbacées envahissantes qui conduisent à des formations monospécifiques, banalisantes pour la flore. Ils présentent également une forte richesse en espèces patrimoniales dont certaines d'intérêt européen, menacées à terme par cette dégradation et cette fermeture.

L'alimentation en eau, en qualité et en quantité, reste primordiale.

EFFETS SUR LE SITE

Les projets (création d'une nouvelle ISDI, évolution d'un château) ne sont pas situés dans le site Natura 2000. Le site de projet le plus proche est à environ 180 m.

4 habitats du site Natura 2000 sont identifiés comme prioritaires :

- Tourbières hautes actives : 7110
- Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du Caricion *davallianae* : 7210
- Sources pétrifiantes avec formation de tuf (Cratoneurion) : 7220
- Tourbières boisées : 91D0

Par ailleurs 7 habitats d'intérêt communautaire sont présents sur le site Natura 2000. Cette mosaïque d'habitats permet d'abriter 5 espèces patrimoniales : l'Ecrevisse à pattes blanches, le Sonneur à ventre jaune, le Liparis de Loesel, le Glaïeul des marais et le Sabot de Vénus.

Ces habitats ne sont pas présents sur les sites de projets. Les projets n'auront donc pas d'incidences sur ces habitats localisés dans le site Natura 2000.

Il n'y aura donc pas d'incidence sur les habitats, la flore et les espèces de la faune terrestre localisés dans le site Natura 2000.

3.2. Effets sur le site Natura 2000 « Marais de Chilly et de Marival »

PRESENTATION DU SITE

Les marais de Chilly et de Marival forment un ensemble marécageux remarquable pour le département de Haute-Savoie. Le site comporte de nombreuses prairies humides renfermant une diversité écologique exceptionnelle, notamment plusieurs plantes remarquables. De nombreuses espèces végétales et animales rares ou protégées ne sont connues qu'en ce lieu en Haute-Savoie.

En particulier, nous avons là l'unique station du département pour l'oenanthe fistuleuse (*Oenanthe fistulosa*), la petite scutellaire (*Scutellaria minor*) et la lâche de Buxbaum (*Carex buxbaumii*).

Ce site représente également un bel ensemble de prairies humides à Molinie sur calcaire et accueille les plus belles populations du département d'Azuré des paluds et d'Azuré de la Sanguisorbe, deux papillons d'intérêt communautaire.

Le site de Marival a été retenu comme site d'intérêt national dans l'inventaire des tourbières de France.

Le site des marais de Chilly et de Marival est un ensemble de légères dépressions dans un plateau d'origine glaciaire.

Vulnérabilité : L'existence en ces lieux de cette diversité écologique est liée à une pratique agricole particulière qui consiste en une unique fauche annuelle tardive (estivale).

La vulnérabilité principale du site repose sur sa sensibilité aux perturbations hydrauliques et à la qualité des eaux (fermeture des zones humides).

L'équilibre et la richesse de ces zones sont donc précaires, et nombre d'entre elles sont déjà relativement dégradées, d'où la nécessité de les protéger et de mettre en place une gestion à long terme.

EFFETS SUR LE SITE

Les projets (création d'une nouvelle ISDI, une zone 2AU devient 1AU pour un projet de piscine / équipement scolaire) ne sont pas situés dans le site Natura 2000. Le site de projet le plus proche est à environ 680 m.

1 habitat du site Natura 2000 est identifié comme prioritaire : Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) : 91E0

Par ailleurs, 6 habitats d'intérêt communautaire sont présents. Cette mosaïque d'habitat permet d'abriter 4 espèces patrimoniales dont 3 papillons : le Cuivré des marais, l'Azuré de la Sanguisorbe, l'Azuré des paluds. On retrouve également le Sonneur à ventre Jaune.

Ces habitats ne sont pas présents sur les sites de projets. Les projets n'auront donc pas d'incidences sur ces habitats localisés dans le site Natura 2000.

Il n'y aura donc pas d'incidence sur les habitats, la flore et les espèces de la faune terrestre localisés dans le site Natura 2000.

3.3. Effets sur le site Natura 2000 « Lac Léman » ZSC

PRESENTATION DU SITE

Le site abrite 8 habitats d'intérêt communautaire dont 2 prioritaires : Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion : 9180 et : Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) : 91E0 et un partiellement prioritaire Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calacires (Festuco-Brometalia) (sites d'orchidées remarquables) : 6210.

Outre leur intérêt intrinsèque, ces habitats peuvent constituer des zones de refuge non seulement pour les espèces de l'annexe 2 présentes sur le site, mais aussi pour certains oiseaux d'intérêt communautaire, qui ont été relevés dans la ZPS FR8212020 « Lac Léman ».

L'urbanisation globale ou certains usages/activités de cette rive du lac Léman ont réduit les surfaces de zones naturelles et donc celles des habitats d'intérêt communautaire. L'habitat Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetetea* : 3130 en est un exemple : en une vingtaine d'années, la Littorelle, espèce rare et emblématique des pourtours du lac Léman, a vu sa population presque disparaître en 2004 avant de faire l'objet d'un programme de réintroduction. Les 8 habitats d'intérêt communautaire présents constituent donc une richesse et une variété particulières pour ce site.

8 espèces d'intérêt communautaires ont été relevées sur le site. Mais il est très probable que des prospections complémentaires ciblées sur des groupes d'espèces démontreront l'existence d'autres espèces.

Le site a une superficie de 1376 ha, dont 1046 ha en zone strictement lacustre. Les 330 ha "terrestres", avec 8 habitats et 8 espèces actuellement connues, peuvent être considérés comme importants au titre de la directive habitats.

Mais l'intérêt du site se manifeste aussi par la présence d'autres espèces patrimoniales.

Si l'on considère les zones présentant une grande diversité sur le site, deux entités clefs ressortent en terme de connaissances : la Sablonnière (Chens-sur-Léman) et le domaine de Guidou (Sciez).

La Sablonnière

Cette entité héberge 196 espèces de plantes supérieures, dont certaines d'affinité méridionale et steppique. On compte 13 espèces d'orchidées (ensemble emblématique des pelouses sèches). 2 espèces sont protégées : l'Aster amelle (*Aster amellus*) protégée à l'échelle nationale et le Thésium à feuilles de lin (*Thesium linophyllon*) protégé à l'échelle régionale. 14 espèces sont inscrites en liste rouge régionale, 3 en liste rouge départementale.

Le site de la Sablonnière a fait l'objet d'inventaires répétés qui ont permis de recenser 36 espèces animales parmi lesquelles 24 espèces d'invertébrés, dont 15 espèces de Rhopalocères (papillons de jours) et 7 espèces d'Orthoptères (criquets et sauterelles). La Piéride du Réséda (*Pontia daplidice*) est inscrite comme vulnérable sur la liste rouge régionale.

Parmi les vertébrés, on compte 2 reptiles protégés à l'échelle nationale, le Lézard vert (*Lacerta bilineata*) et le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), ainsi que 8 oiseaux, tous protégés à l'échelle nationale et 2 mammifères également protégés dont le Hérisson (*Erinaceus europaeus*).

Domaine de Guidou

Le site de Guidou, connu de longue date et fortement prospecté, a notamment bénéficié d'inventaires dans le cadre du plan de gestion, ce qui a permis d'acquérir une bonne connaissance du site sur de nombreux groupes d'espèces : flore, chiroptères, herpétofaune, odonates...

Le site de Guidou présente un concentré d'espèces végétales réparties dans une grande diversité de milieux. Au total ce sont 528 espèces végétales qui ont été inventoriées sur le site, parmi lesquelles 39 espèces présentent un intérêt patrimonial particulier, soit du fait de leur statut de protection nationale ou régionale, soit parce qu'elles figurent sur les listes rouges d'espèces menacées aux échelles régionale et départementale.

Cinq nuits d'inventaire par écoute ultrasonore et capture (J.C. Louis, ONF), dans le cadre du plan de gestion du domaine de Guidou, ont permis de recenser 14 espèces de chauves-souris, ce qui est assez rare pour un aussi petit territoire. La présence de 4 espèces d'intérêt communautaire : la Barbastelle

(*Barbastella barbastellus*), le Murin à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*), le Grand Murin (*Myotis myotis*) et le Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*) sur une telle surface est exceptionnelle pour le département de la Haute-Savoie, même s'il faut rester prudent sur le Minioptère de Schreibers (J.C. Louis).

La mosaïque d'habitats présente sur le domaine de Guidou est très favorable aux amphibiens. En effet, la prairie de la Grande Corne, les fossés humides et les mares en sous-bois offrent des sites de ponte variés, alors que les bois en périphérie permettent l'hivernage. Les deux principaux enjeux du site sont:

- la présence du Sonneur à ventre jaune (*Bombina variegata*) (LPO 74, 2007), cette espèce étant classée en annexe 2 de la Directive Habitats et classée « En Danger » sur la liste rouge Rhône-Alpes. La faiblesse des effectifs ainsi que le manque de prospection impliquent la nécessité de préciser l'état des populations de cette espèce sur le domaine.
- la population de Crapaud calamite (*Bufo calamita*) qui constitue la plus importante du département avec un minimum de 30 chanteurs (LPO 74, 2010) (seulement 3 populations en Haute-Savoie). L'espèce est classée « Vulnérable » sur la liste rouge Rhône-Alpes.

Quatre espèces de reptiles ont été notées sur le domaine : la Couleuvre à collier (*Natrix natrix*), le Lézard des murailles (*Lacerta* ou *Podarcis muralis*), l'Orvet fragile (*Anguis fragilis*) et le Lézard des souches (*Lacerta agilis*) (LPO 74, 2009). Ces 4 espèces sont protégées au niveau national et le Lézard des souches est classé « Vulnérable » sur les listes rouges Rhône-Alpes et Suisse, cette dernière étant applicable au département de la Haute-Savoie.

Un seul inventaire odonates (BAL, 2001) a été réalisé pour ce groupe sur le domaine de Guidou. L'agrandissement de la surface en eau de la prairie humide de la Grande Corne et son interdépendance vis-à-vis de la pluviométrie permettent aujourd'hui la présence d'une zone d'eau permanente avec une mosaïque de mares temporaires en périphérie. Cette prairie humide présente un enjeu majeur pour ce taxon puisqu'elle abrite 17 espèces d'odonates dont la seule population de Leste sauvage (*Leste barbarus*) du département et la présence de l'Orthétrum à stylets blancs (*Orthetrum albistylum*), espèce rare sur le département a également été notée récemment (LPO 74, 2008). Les cours d'eau du Foron et du Vion, du fait de leurs eaux de type lotique permettent la présence du Caloptérix vierge (*Calopteryx virgo*). Au total, sur les 17 espèces recensées, 1 est mentionnée sur la liste rouge nationale, 3 sont sur la liste rouge régionale et 5 sur la liste rouge départementale.

Pour les Orthoptères : 3 espèces sont intégrées à liste rouge régionale et y sont classées comme vulnérables : le Conocéphale bigarré (*Conocephalus fuscus*), le Conocéphale gracieux (*Ruspolia nitidula*), le Grillon des marais (*Pteronemobius heydenii*).

Parmi les 3 espèces patrimoniales de Lépidoptères, citons le Grand Nègre des bois (*Minois dryas*) inscrit comme vulnérable sur la liste rouge nationale.

Plusieurs espèces de poissons ont été recensées sur les cours d'eau du Foron et du Vion de manière permanente mais aussi lors de la remontée vers les sites de reproduction. Citons que les deux cours d'eau sont utilisés par la Truite lacustre (*Salmo trutta lacustris*) pour la remontée et le fraie ainsi que

le Chevaîne. La Lotte de rivière (Lota lota) a aussi été notée durant les pêches électriques pour les travaux d'aménagement des berges du Foron.

EFFETS SUR LE SITE

3 habitats du site Natura 2000 sont identifiés comme prioritaires :

- Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion : 9180
- Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) : 91E0
- Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calacires (*Festuco-Brometalia*) (sites d'orchidées remarquables) : 6210

Par ailleurs, 7 habitats d'intérêt communautaire sont présents. Cette mosaïque d'habitat permet d'abriter de nombreuses espèces et notamment des oiseaux.

L'extrémité sud de la zone de projet de parkings perméables sur la commune de Chens-sur-Léman intercepte le site Natura 2000 « Lac Léman ». Ce projet peut avoir une incidence sur les milieux qui seront impactés.

Une incidence potentiel de ce projet est à prévoir sur les habitats, la flore et les espèces de la faune terrestre localisés dans le site Natura 2000.

Les autres sites de projets, sur les communes de Sciez et Margencel, ne sont pas situés dans le site Natura 2000 « Lac Léman ». Les habitats identifiés comme prioritaires ne sont pas présents sur ces sites de projets. Ces projets n'auront donc pas d'incidences sur ces habitats localisés dans le site Natura 2000.

Il n'y aura donc pas d'incidence sur les habitats, la flore et les espèces de la faune terrestre localisés dans le site Natura 2000.

3.4. Effets sur le site Natura 2000 « Lac Léman » ZPS

PRESENTATION DU SITE

Le lac Léman dans son ensemble constitue une escale majeure, à l'échelle européenne, pour un grand nombre d'espèces d'oiseaux migrateurs en hivernage ; il est cité comme étant la deuxième zone d'hivernage française après la Camargue.

Ce rôle a d'ailleurs été souligné par la qualification de « site d'importance internationale pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau » accordée à la rive française du lac Léman au titre de la Convention de Ramsar sur la protection des zones humides.

Le site est en majorité inclus dans des réserves de chasse et de faune sauvage (ACCA) et de chasse domaniale (AICA), hormis le vallon des Léchères dans le secteur de Chens-sur-Léman, l'ensemble du secteur de Messery et le secteur de Thonon.

Secteur de la baie de Chens-sur-Léman

La baie de Chens-sur-Léman est une zone d'hivernage majeure pour les anatidés. Les roselières situées dans le fond de la baie constituent une zone refuge pour plusieurs milliers d'oiseaux d'eau (foulques, fuligules, nettes, grèbes) durant les mois d'hiver. Les hauts fonds entre les pointes d'Hermance et de Tougues sont également des zones de nourrissage pour ces mêmes espèces.

Les populations d'anatidés hivernantes sur le lac Léman utilisent un réseau de zones littorales essentiellement situées dans le « petit Lac ». Les mouvements entre le site de Chens, la Pointe à la Bise, la Rade de Genève, la retenue de Verbois à l'ouest et l'Embouchure de la Versoix-Mies au nord sont quotidiens. Les échanges avec la baie de Coudrée, l'étang de Saint-Disdille sur la Réserve Naturelle Nationale du Delta de la Dranse ainsi que la Réserve des Grangettes à l'extrémité est du lac sont également très réguliers, et tendent à s'accroître à partir de février lorsque la chasse s'arrête.

Les comptages hivernaux effectués depuis la fin des années 60 ont montré une nette augmentation du nombre de fuligules (milouins et morillons) entre 1983 et 1993. Durant cette période l'effectif total de fuligules mi-janvier a dépassé 9000 individus durant 5 années (1982, 85, 87, 92, 93). Cette augmentation est probablement imputable au phénomène d'eutrophisation des eaux ayant engendré une augmentation de la moule zébrée. Depuis le début des années 2000 les effectifs ont nettement diminué, tout comme la concentration de matière organique dans l'eau, pour ne plus atteindre que 2000 à 5000 individus (à l'exception de l'année 2009 avec près de 8500 individus).

L'effectif de Nette rousse (*Netta rufina*) et de Fuligule milouinan (*Aythya marila*) est très oscillant, de quelques dizaines à plus de 1000 pour la première et de quelques individus à quelques dizaines pour le second, et entre 1 et 3 Fuligules nyroca (*Aythya nyroca*).

Les 5 espèces de Grèbe sont également régulièrement notées avec par ordre d'importance d'effectif le Grèbe huppé (*Podiceps cristatus*), le Grèbe à cou noir (*Podiceps nigricollis*), le Grèbe castagneux (*Tachybaptus rufficollis*), le Grèbe jougris (*Podiceps grisegena*) et le Grèbe esclavon (*Podiceps auritus*). Enfin, la présence du Plongeon arctique (*Gavia arctica*) et du Plongeon catmarin (*Gavia stellata*) est régulière, mais ne dépasse que rarement l'unité, tout comme celle du Butor étoilé (*Botaurus stellaris*).

La baie de Chens joue également un rôle de halte migratoire pour les anatidés avec la présence de la Sarcelle d'été (*Anas querquedula*), du Harle huppé (*Mergus serrator*), mais aussi du Grèbe à cou noir dès le mois de juillet durant la dispersion postnuptiale. Les roselières sont utilisées par les sylvidés paludicoles au printemps, Rousserolle effarvate (*Acrocephalus scirpaceus*), Phragmite des joncs (*Acrocephalus schonobaenus*) et Bruant des roseaux (*Emberiza schoeniclus*), ainsi que par les Hirondelles rustiques qui s'y rassemblent en dortoir à partir du mois de juillet avant leur départ en migration.

En période de nidification, les roselières accueillent la Rousserolle turdoïde (*Acrocephalus arundinaceus*), une des rares colonies de Grèbe huppé du littoral français ainsi que la Rousserolle effarvate et la Nette rousse respectivement « Vulnérable » et « En Danger » sur la Liste Rouge des Oiseaux Nicheurs de Haute-Savoie.

Enfin, le Milan noir est nicheur sur la partie terrestre du périmètre avec au moins 3 couples territoriaux dans le vallon des Léchères et la Pie-Grièche écorcheur était mentionnée sur la Sablonnière en 1990, mais aucune donnée récente ne vient attester sa présence.

Secteur de la baie de Coudrée (de Rovorée à la pointe des Balises)

En période hivernale, la baie accueille plusieurs milliers de Grèbes huppés, quelques centaines de Grèbes à cou noir ainsi que les Grèbes jougris et esclavon mais dans des proportions nettement inférieures. Les pointes de Rovorée, du Redon et des Balises sont d'excellents points d'observation et de comptage pour les plongeurs *Gavia* sp. dont les 3 espèces européennes sont régulièrement contactées (vues ou entendues) entre octobre et avril.

Le Garrot à œil d'or (*Bucephala clangula*), ainsi que les Fuligules morillons et milouins sont présents dans le fond de la baie et les anatidés marins comme l'Eider à duvet ou la Macreuse brune sont présents chaque année dans des effectifs variables.

Les sables de Coudrée et d'Excenevex exondés entre mars et mai constituent une zone de halte migratoire et de repos pour les laro-limicoles et les anatidés. Goéland leucophée (*Larus michaelli*), Goéland cendré (*Larus canus*), Mouette rieuse (*Chroicocephalus ridibundus*), Canard colvert (*Anas platyrhynchos*), Petit gravelot (*Charadrius dubius*), Chevalier guignette (*Actitis hypoleucos*) et Courlis cendré (*Numenius arquata*) sont présents dès le mois de mars.

En avril-mai (migration pré-nuptiale) et août-septembre (migration post-nuptiale), une vingtaine d'espèces de limicoles est mentionnée. Ces espèces cherchent les vasières, étangs et plages de sables pour leurs haltes migratoires. Avocette élégante (*Recurvirostra avocetta*), Echasse blanche (*Himantopus himantopus*), Huitrier pie (*Haematopus ostralegus*) et Courlis corlieu (*Numenius phaeopus*) s'arrêtent généralement pour des haltes n'excédant que rarement 2 jours, alors que les gravelots *Charadrius* sp., les bécasseaux *Calidris* sp. ou les chevaliers *Tringa* sp. peuvent s'attarder plus longtemps pour reconstituer leurs réserves avant de continuer leur route. Les limicoles utilisent le littoral et le domaine de Guidou de façon complémentaire, passant de l'un à l'autre en fonction des dérangements (occasionnés généralement par la fréquentation du littoral de Coudrée).

Les 9 espèces d'ardéidés nichant en France sont annuelles sur le site de la Grande Corne à Guidou. Parmi elles, le Héron pourpré (*Ardea purpurea*), le Crabier chevelu (*Ardeola ralloides*), le Blongios nain (*Ixobrychus minutus*) ou le Butor étoilé (*Botaurus stellaris*) cherchent plutôt la végétation dense et les roselières, tout comme les discrètes marouettes *Porzana* sp.

L'espace lacustre est quant à lui occupé par les sternidés et laridés. Sterne pierregarin (*Sterna hirundo*), Guifette noire (*Chlidonia niger*) et Mouette pygmée (*Larus minutus*) peuvent s'y arrêter en grand nombre en avril-mai, parfois accompagnées de rares Sternes caugek (*Sterna sandvicensis*) ou caspienne (*Hydropogon caspia*).

Sur les parties terrestres de Guidou et Rovorée, le Milan noir (*Milvus migrans*), la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*) et le Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*) sont présents en période de nidification. 2 espèces sont considérées comme « En Danger » sur la Liste Rouge des Oiseaux Nicheurs de Haute-Savoie, il s'agit de l'Hypolaïs polyglotte (*Hypolaïs polyglotta*) et de la Nette rousse (*Netta rufina*). 4 espèces sont « Vulnérable » : la Rousserole effarvate (*Acrocephalus scirpaceus*), le Bruant des roseaux, la Gallinule poule-d'eau (*Gallinula chloropus*) et le Râle d'eau (*Rallus aquaticus*). Le Gobemouche gris (*Muscicapa striata*) est « Vulnérable » au niveau national.

Le Léman dans son ensemble revêt une importance capitale pour la population alpine de Harle bièvre (*Mergus merganser*). Cet anatidé, bien que commun en Haute-Savoie, est un nicheur rare à l'échelle du territoire national. La population nicheuse française de cette espèce se concentre dans une étroite frange Est (Haute-Savoie, Franche-Comté, Alsace). En août 2008, une « nurserie » comptant au moins

118 jeunes de l'année occupait l'espace lacustre devant la Châtaignière. Il s'agit probablement d'un rassemblement de familles pouvant venir de plusieurs kilomètres (Messery, Yvoire, Baie de Coudrée). Le secteur Ouest de la baie, entre Rovorée et Excenevex, constitue une zone de rassemblement post-nuptial avec des effectifs de 150 à 250 individus.

Vulnérabilité : Le dérangement induit par la fréquentation, qu'il soit répété ou ponctuel, représente une menace pour les populations et espèces d'oiseaux présentes en hivernage et en halte migratoire. Les zones de repos hivernales, comme la baie de Tougues (Chens-sur-Léman) par exemple, constituent des zones privilégiées pour les anatidés (fuligules et nette rousse essentiellement) du fait de perturbations très limitées. L'absence d'aménagements lourds (port, marina...) et le classement en réserve de chasse font du secteur une zone faiblement fréquentée favorable au stationnement journalier des oiseaux. C'est aussi le cas du secteur de Rovorée-Bellevue (Sciez) et de la baie de Messery.

A contrario, les aménagements touristiques de la baie de Coudrée et la multiplicité des activités engendrent des dérangements répétés et cumulés, concentrés au printemps et en été, ayant pour conséquence de faire s'envoler des oiseaux au repos. Après une migration de plusieurs centaines ou milliers de kilomètres, les oiseaux en halte se posent pour se nourrir et reconstituer leurs réserves. Plus la fréquentation est importante et plus le dérangement est préjudiciable aux oiseaux en halte (limicoles, anatidés, laridés et sternidés), s'envolant et se reposant à de multiples reprises pour finalement reprendre leur vol migratoire prématurément.

En ce qui concerne les nicheurs, la notion de dérangement concerne essentiellement les espèces grégaires ou formant des colonies lâches. Dans le cas de la Sterne pierregarin, espèce typiquement coloniale, toute forme de dérangement peut être préjudiciable à la réussite de nidification, raison pour laquelle un périmètre de tranquillité doit être systématiquement adjoint à l'installation d'une plateforme artificielle. Dans le cas des « colonies » de Milan noir occupant des massifs boisés, les campagnes d'abattage de printemps peuvent détruire des nids en cours de construction, voire des œufs déjà couvés. Une nichée de Milan abandonnée avant la mi-avril sera, en général, suivie d'une autre tentative.

Le zonage et le cadrage des activités de loisirs, en vue d'un partage de l'espace, ainsi que la sensibilisation et la surveillance constituent la meilleure stratégie pour la conservation des sites de repos, de halte migratoire et de nidification.

EFFETS SUR LE SITE

L'extrémité sud de la zone de projet de parkings perméables sur la commune de Chens-sur-Léman intercepte le site Natura 2000 « Lac Léman ». Ce projet peut avoir une incidence sur les milieux et donc sur les espèces présentes.

Les autres sites de projets, sur les communes de Sciez et Margencel, ne sont pas situés dans le site Natura 2000 « Lac Léman ».

Pour les espèces possédant des grands domaines vitaux comme l'avifaune, les projets peuvent avoir des incidences sur leurs populations localisées dans le site Natura 2000.

4. Analyse des objets complémentaires de la modification

Pièce du PLUi modifiée	Objet et localisation	Observations	Impact du projet de modification sur l'environnement
MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	Modification de l'OAP ANT1	La modification prévoit uniquement une possibilité d'accès par la sud pour la tranche n°2, en zone urbaine	Neutre
	Modification de l'OAP ANT3	La modification prévoit une servitude de mixité sociale au lieu d'un emplacement réservé	Neutre
	Modification de l'OAP ANT7	La modification prévoit une servitude de mixité sociale au lieu d'un emplacement réservé	Neutre
	Création de l'OAP ANT8	La modification prévoit le reclassement de ce secteur stratégique en zone 1AU avec création d'OAP au lieu de U. Cela permet d'encadrer un projet, en terme de densité, d'espaces libres, etc ... Cela favorise un projet d'ensemble stratégique pour le développement de la commune permettant de préserver par ailleurs des grands ensembles naturels / agricoles ; au lieu de réflexions au coup par coup en zone U.	Positif
	Suppression de l'OAP ANT5	La modification prévoit la suppression de l'OAP, le secteur ayant fait l'objet d'un permis de construire mis en œuvre, en cohérence avec l'OAP.	Neutre
	Modification des OAP BON1 et BON2	La modification prévoit de reporter ces OAP proches du centre en priorité 2 au lieu de 1. Cela dans l'objectif d'absorber les opérations en lien avec la ZAC du centre.	Neutre
	Modification de l'OAP BON7	La modification prévoit d'abaisser légèrement la densité moyenne faisant passer le programme de l'ordre de 48 logement à 38.	Neutre
	Modification de l'OAP DOU2	La modification fait évoluer la priorité en 1 au lieu de 2, s'agissant d'un secteur stratégique. Il s'agit aussi de rebasculer cette zone en zone 1AUb au lieu de UB, afin d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble.	Neutre

Modification de l'OAP EXC2	La modification étend le périmètre de l'OAP afin d'intégrer des parcelles limitrophes classées en UD, afin de prévoir un projet d'ensemble. Cet encadrement permet d'apporter de la qualité au projet notamment en terme de densité, d'espaces libres, etc	Positif
Création de l'OAP EXC6	La modification prévoit le reclassement de ce secteur stratégique en zone 1AU avec création d'OAP au lieu de U. Cela permet d'encadrer un projet, en terme de densité, d'espaces libres, etc ... Cela favorise un projet d'ensemble stratégique pour le développement de la commune permettant de préserver par ailleurs des grands ensembles naturels / agricoles ; au lieu de réflexions au coup par coup en zone U.	Positif
Modification de l'OAP FES1	La modification fait évoluer la priorité en 2 au lieu de 3, s'agissant d'un secteur stratégique et du seul secteur de projet de la commune (OAP).	Neutre
Modification de l'OAP LOI1	La modification prévoit l'évolution des tranches au sein de l'opération. Le programme reste inchangé.	Neutre
Modification des OAP MAR1 et MAR2	La modification prévoit d'abaisser légèrement la densité moyenne faisant passer le programme de l'ordre de 45 logement à 36 pour MAR1 et de 73 à 58 pour MAR2.	Neutre
Suppression de l'OAP MAS3	La modification prévoit de reclasser ce secteur en 2AU au lieu de 1AUc pour défaut d'accès.	Neutre
Modification des OAP MES1 MES5 et MES6	La modification prévoit l'évolution des priorités pour ces 3 secteurs MES1 passe de priorité 1 à 2, MES5 passe de priorité 2 à 1, MES6 passe de priorité 3 à 2	Neutre
Modification de l'OAP MES5	La modification prévoit la création de tranches dans l'OAP. Le programme reste inchangé.	Neutre
Modification de l'OAP SCI1	La modification prévoit d'augmenter les densités (programme passe de 82 à 100 logements), et le pourcentage de mixité sociale	Neutre

	Modification de l'OAP SCI2	La modification prévoit de revoir les tranches et la répartition des logements au sein de ces dernières, sans toutefois modifier le projet d'ensemble défini.	Neutre
	Modification de l'OAP SCI6	La modification prévoit l'évolution de l'accès, en restant dans la zone urbanisée.	Neutre
	Création de l'OAP SCI8	La modification prévoit le reclassement de ce secteur conséquent en superficie en zone 1AU avec création d'OAP au lieu de U. Cela permet d'encadrer un projet, en terme de densité, d'espaces libres, etc ... Cela favorise un projet d'ensemble pour le développement de la commune permettant de préserver par ailleurs des grands ensembles naturels / agricoles ; au lieu de réflexions au coup par coup en zone U.	Positif
	Création de l'OAP SCI9	La modification prévoit un encadrement du renouvellement urbain de ce secteur sur lequel une servitude de gel était inscrite.	Neutre
	Modification des OAP VEI3 et VEI9	Il s'agit de corriger des erreurs sur le thème de la mixité sociale (référence à des servitudes alors qu'il s'agit d'emplacements réservés)	Neutre
	Modification de l'OAP VEI8	La modification revoit la priorité de 1 à 2, et les densités en prévoyant 52 logements à la place des 60 envisagés.	Neutre
	Modification de l'OAP VEI9	La modification revoit la priorité de 3 à 2, pour permettre le développement d'un secteur de logements sociaux	Neutre
	Modification de l'OAP YVO3	La modification prévoit d'abaisser les hauteurs maximales du projet d'un étage, sans retoucher le programme, afin de prévoir une insertion paysagère adaptée dans cette commune au caractère patrimonial affirmé.	Positif
AUTRES EVOLUTIONS DE ZONAGE / REGLEMENT	1AU vers U : cf ANT5	Cf suppression ANT5	Neutre
	Nernier : 2AU vers Ucp	Corriger une erreur matérielle pour ces 2 parcelles de 1000 m ² classées en 2AU au lieu de U, enclavées dans la zone UCp et entourées de maisons	Neutre

Anthy-sur-Léman : UD vers UX1	Modification corrigeant une mauvaise interprétation de classement de 2 bâtiments d'activités existants (classés en zone pavillonnaire)	Neutre
Excenevex : Transformation d'une zone UC en zone UE	Reclassement de secteurs d'équipements publics existants (école) et en projet (sport et loisir) en zone UE au lieu de UC	Neutre
Margencel : Transformation d'une zone UC en zone UD à Margencel	Reclassement de parcelles d'habitat pavillonnaire proche de la zone d'activités en zone UD au lieu de UC l'objectif n'étant pas de densifier ce secteur soumis à nuisances sonores et excentré du centre	Neutre
Massongy : Transformation d'une zone UE en zone A	Reclassement d'une parcelle libre en A au lieu de UE. Cela permet de préserver le foncier agricole puisque la commune ne présente pas de projet en matière d'équipements publics, et qu'il s'agit d'un secteur d'intérêt pour l'agriculture.	Positif
Veigy-Foncenex : Transformation d'une zone UC en zone UE	Reclassement du parking existant du local technique communal, en UE au lieu de UC par souci de cohérence	Neutre
Veigy-Foncenex : Transformation d'une zone UB en zone UC	Reclassement d'une zone d'habitat existante, présentant des contraintes en matière d'accès, en zone UC au lieu de UB, afin de prévoir le cas échéant un renouvellement urbain adapté	Neutre
Sciez : Transformation d'une zone UB en zone UA	Reclassement d'un secteur d'habitat historique en zone UA au lieu de UB, classement plus approprié par définition, permettant de préserver les caractéristiques bâties et architecturales de ce secteur.	Positif
Sciez : Transformation d'une zone UB en zone 1AUb	Encadrer le développement d'un secteur stratégique par la biais d'une OAP et d'un classement en zone 1AUb, zone auparavant classée en UB avec servitude de gel, s'agissant d'un secteur déjà entièrement bâti	Neutre
Sciez : Modification du règlement de la	Le règlement de la zone 1AUb est modifié spécifiquement pour l'OAP SCI9 (cf précédemment), afin de	Neutre

	zone 1AUB pour l'OAP SCI9	prévoir la densification d'un secteur stratégique, pour la commune pôle de Sciez.	
	Fessy : Réduction d'Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau – commune de Fessy	Il s'agit de corriger des erreurs d'interprétation, en excluant les passages busés de cours d'eau de l'EBF. Cela n'a pas d'incidence sur leur préservation puisque le tracé indépendant de la partie busée est bien maintenu.	Neutre
COMPLEMENTS AUX ELEMENTS PATRIMONIAUX CLASSES	Commune de Messery et de Sciez	Identifier et permettre la préservation de bâtis historiques patrimoniaux	Positif
IDENTIFICATION DE CHANGEMENTS DE DESTINATION	Commune de Fessy	Cela permet valoriser du bâti existant et de créer éventuellement du logement sans artificialisation supplémentaire	Positif
	Commune de Yvoire		
EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES	Commune de Anthy sur Léman	ER8 logements sociaux : suppression au profit d'une servitude de mixité sociale	Neutre
		ER9 logements sociaux : suppression au profit d'une servitude de mixité sociale	Neutre
		ER23 voirie : modification du côté de l'élargissement de la voie pour des raisons techniques (topographie et traverse de propriétés bâties). Le côté concerné est majoritairement agricole, toutefois cela concernera une partie infime de terrains exploités, en bordure de route existante.	Négatif
	Commune de Chens-sur-Léman	ER168 : doublement de sa surface à vocation de PAV Cela concerne un terrain agricole. L'impact sera faible du fait d'une superficie limitée, en bordure de voie existante.	Négatif
		ER525 : création pour prévoir la requalification de la rue du centre-bourg.	Neutre

		Secteur entièrement aménagé et bâti, aucun impact sur l'environnement n'est à prévoir.	
	Commune de Excenevex	ER212 (équipement public) : réduction	Neutre
		ER219 (parking) : suppression	Neutre
		ER222 (parking) : suppression	Neutre
		ER223 (parking) : suppression	Neutre
		ER526 (aménagement accès au port) : création. Emprise sur de l'espace naturel. Impact à relativiser puisqu'en bordure de voie existante et n'empiétant sur aucun élément naturel remarquable	Négatif
	Commune de Fessy	ER251 (élargissement de voie) : emprises élargies sur certaines portions	Neutre
		ER255 (parking) : suppression	Neutre
	Commune de Massongy	ER293 (élargissement de voie) : modification	Neutre
		ER294 (création giratoire) : suppression suite erreur de localisation	Neutre
		ER296 (aménagement de voie) : suppression	Neutre
		ER298 (plateforme déchets ménagers) : suppression	Neutre
		ER299 (plateforme déchets ménagers) : suppression au regard des enjeux environnementaux	Positif
		ER300 (piste cyclable) : modification du bénéficiaire	Neutre
		ER302 (plateforme déchets ménagers) : suppression au regard d'une impossibilité technique	Neutre
		ER313 (extension cimetière) : réduction de l'emprise pour permettre une plateforme des déchets ménagers : nouvel ER534	Neutre
		ER317 (élargissement de voie) : modification de l'objet pour prévoir l'aménagement à destination des modes doux	Neutre
		ER320 (élargissement de voie) : suppression de la liste, correspond sur le plan au n°308	Neutre

		ER321 (élargissement de voie) : suppression de la liste, correspond sur le plan au n°309	Neutre
		ER530 (élargissement de voie, sécurisation du carrefour) : au sein de la zone urbaine déjà aménagée	Neutre
		ER531 (plateforme déchets) : faible emprise sur l'espace agricole, déjà en partie aménagée	Neutre
		ER532 (plateforme déchets) : au sein de la zone urbanisée déjà aménagée	Neutre
		ER533 (plateforme déchets) : au sein de la zone urbanisée déjà aménagée	Neutre
	Commune de Margencel	ER287 (bande cyclable) : suppression	Neutre
		ER529 (chemin modes doux) : création, faible emprise sur l'espace agricole et sur des zones déjà urbanisées	Neutre
	Commune de Nernier	ER350 (extension parc public) : suppression	Neutre
		ER357 (Aménagement et extension bâtiment public) : suppression	Neutre
		ER363 (cimetière) : suppression le cimetière est déjà de propriété communale	Neutre
		ER 527 528 (création d'un giratoire) : ajout, emprises sur de l'espace naturel / agricole autour de voies existantes, proximité zone humide, et EBC, ne devra pas empiéter sur ces espaces	Négatif
EVOLUTION DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE	Communes de Anthy-sur-Léman, Excenevex, Margencel, Sciez	Ces évolutions de taux de mixité sociale n'entraînent aucune incidence sur l'environnement	Neutre
EVOLUTION DE LA SERVITUDE DE PRESERVATION DES ELEMENTS VEGETAUX	Messery	Préservation d'arbres remarquables	Positif
	Veigy-Foncenex	Suppression d'une coupure verte qui avait été identifiée par erreur : il s'agit d'une parcelle agricole n'entrant pas dans la définition d'une coupure verte	Neutre
EVOLUTION DES SERVITUDES DE GEL	Communes de Douvaine,	Ces évolutions sur des zones urbaines levant des servitudes de gel, soit parce qu'elles ne se justifient pas soit parce	Neutre

	Brenthonne, Sciez	qu'un projet a été réfléchi depuis, n'ont aucune incidence sur l'environnement	
--	----------------------	--	--