

COMMUNE DE SCIENTRIER

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

SCIENTRIER
MAI 2018

B. Bild

LE CONTEXTE ET L'EXPOSE DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SCIENTRIER, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 mars 2017 est le document d'urbanisme applicable à SCIENTRIER.

Par un courrier en date du 16 octobre 2017 (**voir pièce annexe N°1**), Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie informait Monsieur le Maire de SCIENTRIER d'un recours contentieux déposé par ses soins au Tribunal Administratif de GRENOBLE (avec demande d'annulation partielle du PLU approuvé le 16 mars 2017) aux motifs d'une densification insuffisante des secteurs d'urbanisation du centre de la commune et d'une ouverture excessive à l'urbanisation en extension des hameaux périphériques, le tout contribuant à une trop grande consommation de l'espace et à une atteinte à la préservation des espaces affectés aux activités agricoles.

Au-delà du recours engagé par Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie auprès du Tribunal Administratif de GRENOBLE, les élus de SCIENTRIER, après réflexion, ont décidé de faire évoluer leur PLU non seulement pour satisfaire aux recommandations du Préfet de la Haute-Savoie mais également et surtout pour aller dans le sens d'une moindre consommation de l'espace dans les hameaux et d'une densification du centre bourg.

Ainsi, sur le plan démocratique, le conseil Municipal a pris une délibération, en date du 22 février 2018, afin de s'accorder sur le principe du lancement d'une procédure de modification N°1 de leur PLU approuvé en date du 16 mars 2017 (**voir pièce annexe N°2**).

Sur le plan juridique et conformément aux textes en vigueur, Monsieur le Maire de SCIENTRIER a pris un arrêté (**voir pièce annexe N°3**) prescrivant la procédure de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme, considérant : *"qu'il y a lieu de faire évoluer le PLU pour aller dans le sens d'une moindre consommation de l'espace en réévaluant en particulier :*

- *la densification des zones à urbaniser du centre et donc réduire la superficie des zones AU numérotées 1 et 2 de "Rambouchet" et du "Chef-lieu";*
- *le dessin au plus près du bâti d'une enveloppe urbaine sur des parcelles ayant été conservées en zones UC et UD.*

Et cela sans remettre en cause les orientations générales du projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU."

Ainsi cette modification N°1 du PLU aura la double avantage de modérer la consommation globale d'espaces urbanisables tout en mettant fin au conflit existant entre la commune de SCIENTRIER et Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie.

LA LISTE DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

La modification n°1 du PLU de SCIENTRIER porte ainsi sur :

- La densification de la zone 1 AU du chef-lieu ;
- A ce titre, la modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de "Rambouchet" ;
- La réduction des emprises de la zone 2 AU de Rivolet ;
- La réduction des emprises des zones UC et UD dans les hameaux concernés par des extensions d'urbanisation estimées trop importantes.

La modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de "Rambouchet" portera sur trois points :

M.V.

- la densification de la zone ;
- la desserte de la zone ;
- des préconisations par rapport à la ligne haute tension au titre du principe de précaution.

La nouvelle desserte sera reclassée en zone 1AU sur le document graphique.

On précisera par ailleurs que suite aux déclassements des zones UC1 de Bossy et de Porte d'en-haut, les deux orientations d'aménagement et de programmation correspondant à ces secteurs ont été supprimées.

LA JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

Il existe trois procédures visant à modifier un document d'urbanisme en vigueur, soit une procédure de révision du PLU (article L.153-31 du code de l'urbanisme), soit une procédure de modification soumise à enquête publique (Article L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme), soit une procédure de modification simplifiée (article L.153-45 du code de l'urbanisme).

On rappellera que les corrections à apporter au PLU de SCIENTRIER approuvé le 16 mars 2017 visent à augmenter les possibilités de construire dans le centre bourg et à réduire les surfaces de zones urbaines ou à urbaniser (extension des hameaux et centre Bourg dans les zones AU numérotées 1 et 2).

L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme indique :

"Le Plan local d'Urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- *soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière;*
- *soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- *soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier."*

Les modifications proposées dans la présente modification N° 1 du PLU de SCIENTRIER ne visent ni de changer les orientations définies par le PADD, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire 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, ni enfin d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (...).

En ce sens et conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précisées ci-dessus, la procédure de révision n'est pas requise.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme indique :

" Sous réserve 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'orientation et d'actions."

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme indique :

" Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- *soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une même zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;*
- *soit de diminuer ces possibilités de construire;*
- *soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;*
- *soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code."*

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme indique :

" Dans les deux autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle."

A la lecture de ces trois articles, il apparaît clairement que la procédure à mettre en œuvre est bien celle d'une modification du PLU soumise à enquête publique.

En effet, la modification N°1 du PLU de SCIENTRIER porte bien sur la modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme) puisqu'il s'agit de modifier l'OAP de "Rambouchet" sur des questions de densité, accès et principe de précaution.

Par ailleurs, la réduction de certaines surfaces de zones urbaines implique bien l'obligation de réaliser une enquête publique (dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme).

Enfin, il est avéré que la nature des modifications projetées ne concerne ni la majoration des droits à construire selon les dispositions de l'article L.151-28 ni la rectification d'une quelconque erreur matérielle. En conséquence la procédure de modification simplifiée n'est pas requise.

LES MESURES LIEES À LA MODIFICATION N°1 DU PLU

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE RAMBOUCHET

Afin de répondre à la demande de Monsieur le Préfet sans remettre en cause l'économie générale du document d'urbanisme, il est envisagé de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable sur le périmètre de la zone 1AU de Rambouchet, afin notamment de tenir compte de la demande d'augmentation de la densité dans le centre village.

Ainsi, la densité moyenne de 20 logements par hectare est portée à 40 logements par hectare.

Après réflexion compte tenu de la densification à venir, les élus ont également souhaité rajouter un second accès à la zone 1AU de Rambouchet et mentionner un principe de précaution par rapport au passage de la ligne haute tension.

Ainsi, les modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de "Rambouchet" seront les suivantes :

- la densification de la zone concernée par l'OAP passera de 20 à 40 logements par hectare minimum en moyenne sur l'ensemble des tènements concernés ;
- un deuxième accès complémentaire à l'accès indiqué dans l'OAP sera proposé, afin de permettre une fluidité et une sécurisation des dessertes de la zone densifiée ;
- enfin, une mention est rajoutée par principe de précaution suite à la présence d'une ligne haute tension en limite du périmètre de l'OAP.

La mention suivante

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace rural au Nord.

II. HABITAT

Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : La densité minimale à respecter est de 20 logements/hectare soit un minimum de 24 logements répartis de la manière suivante :

- 10 logements minimum sur le secteur « a » soit une densité de 15 logements/ha ;
- 14 logements minimum sur le secteur « b » soit une densité de 28 logements/ha.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération devra accueillir une diversité de logements entre logements individuels « purs », logements intermédiaires et logements collectifs en respectant à minima les principes suivants :

- le secteur « a » devra accueillir un minimum de 60% de logements intermédiaires soit 6 logements
- le secteur « b » devra accueillir un minimum de :
 - 70% de logements collectifs soit 10 logements
 - 30% de logements intermédiaires soit 4 logements

Obligation : L'opération devra favoriser la mixité sociale et prévoir à minima 25% de logements locatifs sociaux (6 logements minimums).

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

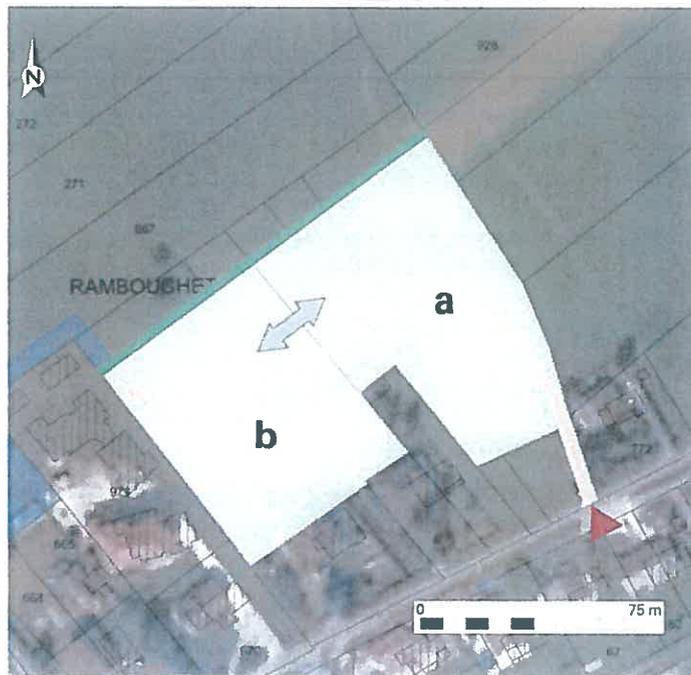
Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : L'accès au secteur « a » se fera par la Route de la Tuilière.

Obligation : L'accès au secteur « b » se fera par la voirie créée dans le secteur a.

Orientation d'aménagement et de programmation



- a** Secteur d'aménagement
- Secteur d'implantation logement mixte
- Liaison en cheminement doux à créer
- ▲ Accès à créer
- ↔ Vairie de desserte à créer
- Vairie secondaire partagée
- Linière plante
- Emplacement réserve

Sera remplacée par la mention

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 2. – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace rural au Nord.

Par **principe de précaution** compte tenu du passage de la ligne haute tension à proximité du tènement, les constructions seront de préférence implantées le plus au sud possible afin de s'éloigner au maximum de la ligne électrique.

II. HABITAT

Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1. – Densité minimale

Obligation : La densité minimale à respecter est de 40 logements/hectare soit un minimum de 48 logements répartis de la manière suivante :

- 20 logements minimum sur le secteur « a » soit une densité de 30 logements/ha ;
- 28 logements minimum sur le secteur « b » soit une densité de 56 logements/ha.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération devra accueillir une diversité de logements entre logements individuels « purs », logements intermédiaires et logements collectifs en respectant à minima les principes suivants :

- le secteur « a » devra accueillir un minimum de 60% de logements intermédiaires soit 12 logements
- le secteur « b » devra accueillir un minimum de :
 - 70% de logements collectifs soit 20 logements
 - 30% de logements intermédiaires soit 8 logements

Obligation : L'opération devra favoriser la mixité sociale et prévoir à minima 25% de logements locatifs sociaux (12 logements minimums).

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

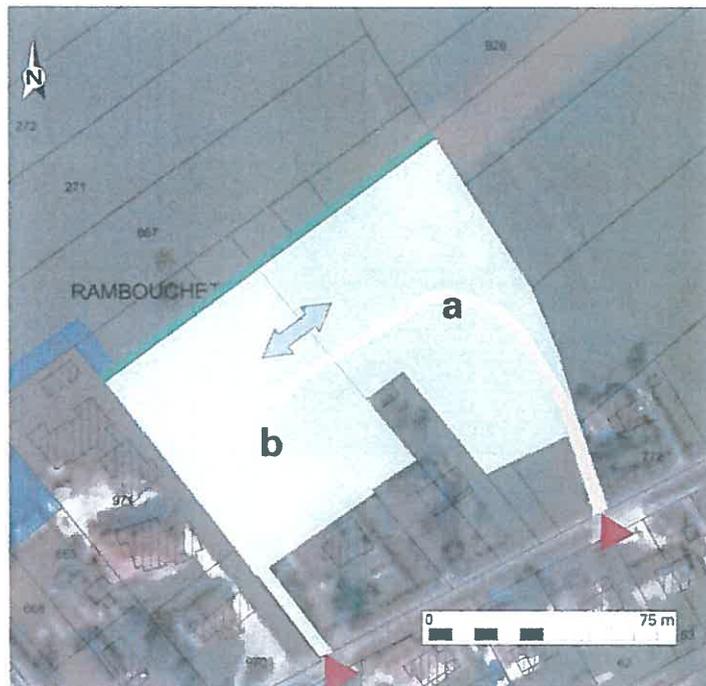
Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : L'accès au secteur « a » se fera par la Route de la Tuilière.

Obligation : L'accès au secteur « b » se fera soit par la voirie créée dans le secteur a, soit par la Route de la Tuilière.

Orientation d'aménagement et de programmation

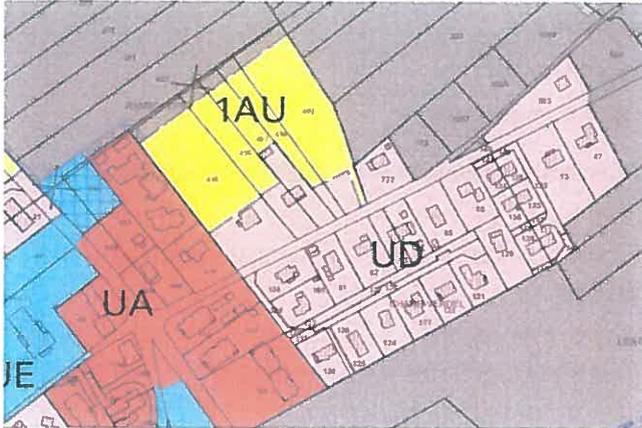


- Secteur d'aménagement
- Secteur d'implantation logement mixte
- Liaison en cheminement doux à créer
- Accès à créer
- Voirie de desserte à créer
- Voirie secondaire partagée
- Linéaire planté
- Emplacement réservé

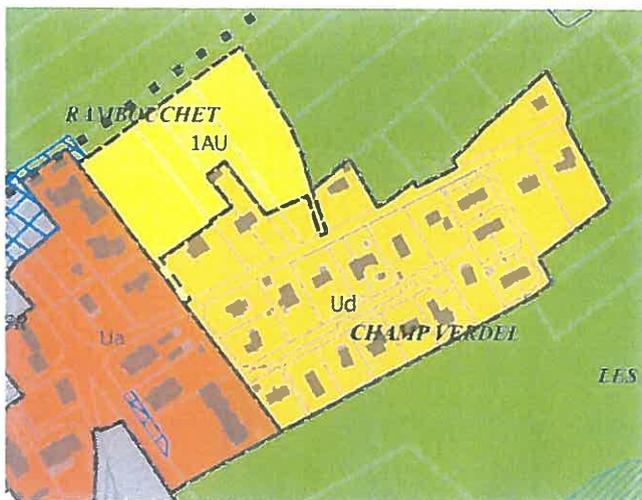
b.u

I/ Concernant la traduction du second accès dans l'OAP de RAMBOUCHET.

La création d'un second accès pour la desserte de l'OAP du secteur de RAMBOUCHET a été traduite sur le document graphique par son classement en zone 1AU.



Zonage actuel



Zonage après modification n°1 du PLU

II/ Concernant la réduction de la zone 2AU de RIVOLET.

L'actuelle zone 2AU de Rivolet a été classée dans la première version du PLU en zone 1AU. Afin de répondre à la demande de Monsieur le Préfet, le zonage 1AU a dans un premier temps été reclassé en zone 2AU d'urbanisation à plus long terme dans le PLU approuvé.

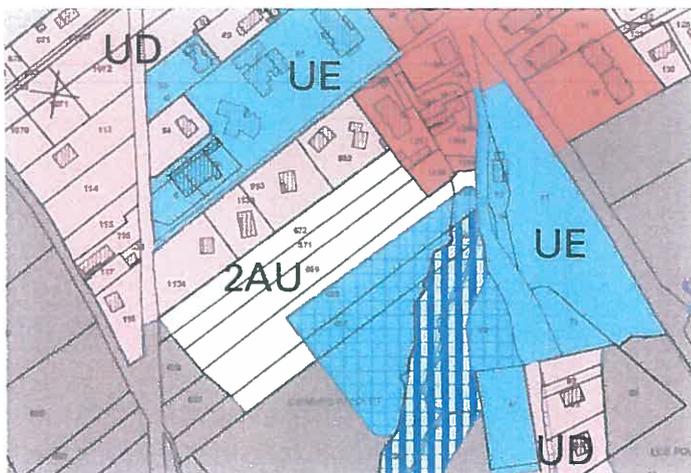
Néanmoins, le périmètre de la zone n'avait pas été modifié c'est pourquoi la demande de réduction a été renouvelée dans le dernier courrier de la Préfecture.

Les élus ont donc consenti à réduire le périmètre de la zone 2AU en maintenant le zonage 2AU uniquement au droit de l'emprise des équipements d'intérêt général et collectifs classés en Ue.

La zone a ainsi été déclassée sur environ 5526 m², soit plus d'1/2 hectare.

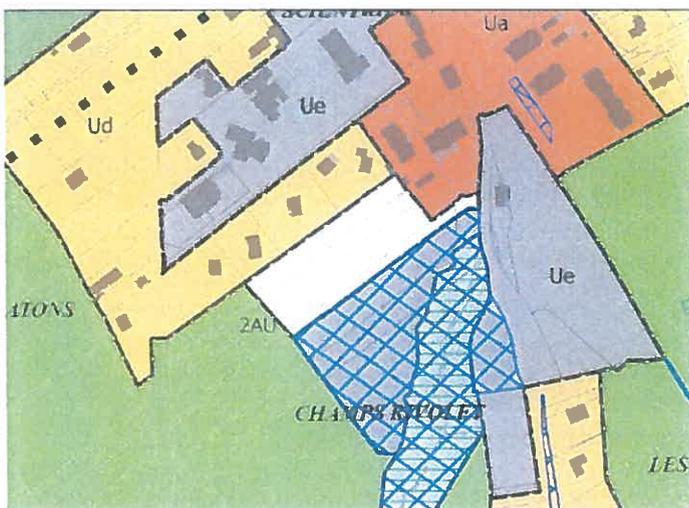
00 V.

La zone actuelle illustrée ci-dessous



Zonage actuel

Sera remplacée par la zone illustrée ci-après



Zonage après modification n°1 du PLU

III/ Concernant la suppression des secteurs d'urbanisation en zone UC ou UD

Monsieur le Préfet a demandé de réétudier le dessin au plus près du bâti des enveloppes urbaines des parcelles ayant été conservées en zones UC et UD.

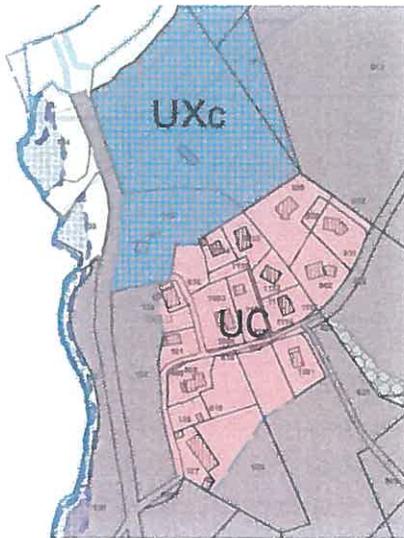
A ce titre, les services de l'État ont dressé un état des lieux des tenements qu'ils jugeaient en extension par rapport aux emprises déjà bâties, après une visite sur le terrain avec les élus.

Suite à cet inventaire et après réflexion, l'équipe municipale propose d'accéder à la quasi-totalité des demandes de l'Etat et de reclasser 20 448 m² en zone agricole ou naturelle. Si l'on ajoute le reclassement des 5 526 m² de zone 2AU en zone A citée précédemment, la surface totale restituée à l'agriculture avoisine les 2,6 hectares, ce qui correspond au chiffre attendu par Monsieur le Préfet.

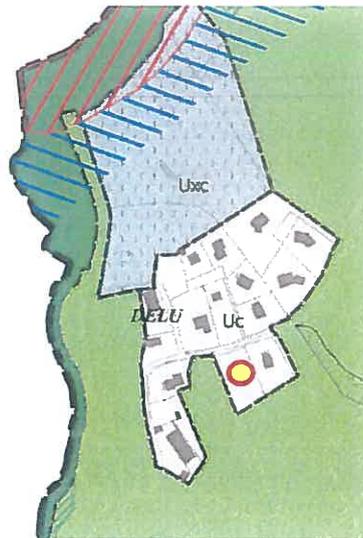
Afin de faciliter la lecture, un cercle jaune identifie les autorisations d'urbanisme accordées sur certains tenements qui faisaient l'objet d'une demande de reclassement en zone agricole, mais qui de fait ont été maintenus en zone urbanisable.

UV

Secteur de Delu



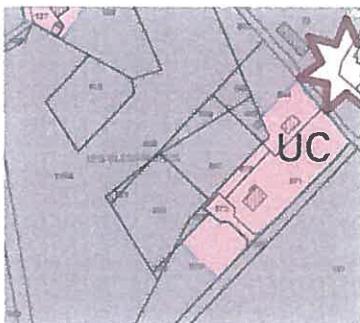
Zonage actuel



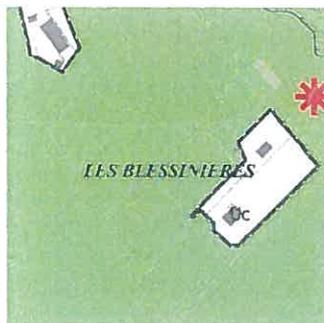
Zonage après modification n°1 du PLU

Dans ce hameau, le nouveau zonage permet de préserver l'ouverture sur la zone agricole et la percée sur le grand paysage.

Secteur du Vivier



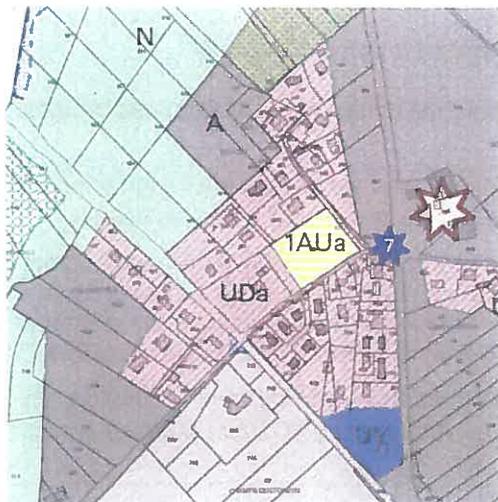
Zonage actuel



Zonage après modification n°1 du PLU

Le nouveau zonage répond à la demande de l'État de préserver les grands tènements agricoles homogènes et de ne pas développer de l'habitat diffus le long des voies de desserte.

Secteur de Doucet



Zonage actuel

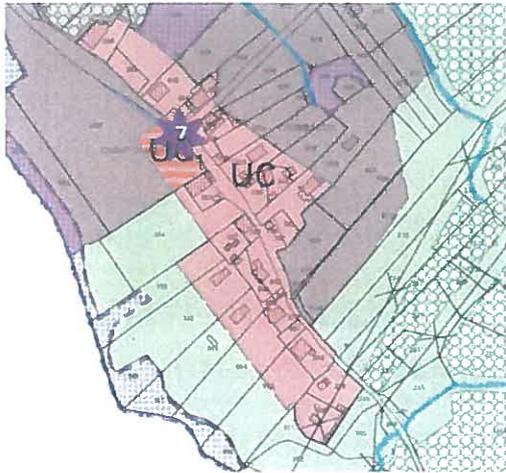


Zonage après modification n°1 du PLU

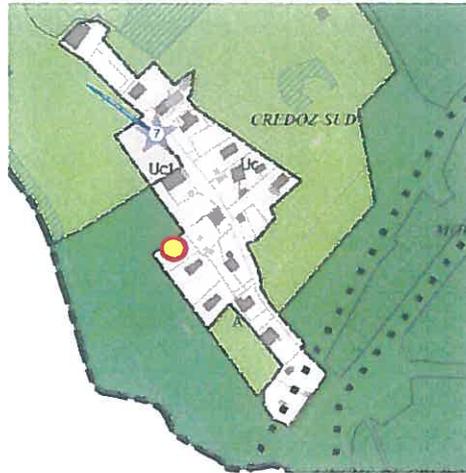
M.V.

Le nouveau zonage répond dans ce secteur au problème de desserte et de sécurité relevé par les services de l'État.

Secteur de Crédoz



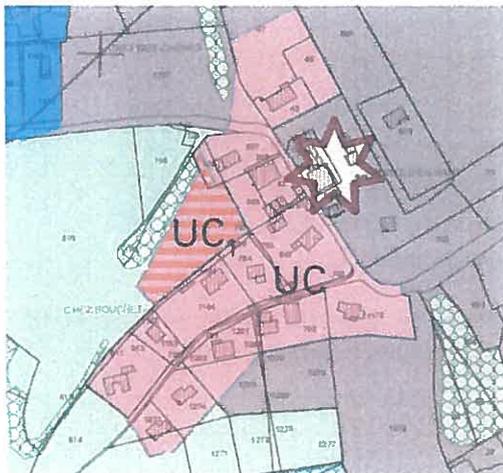
Zonage actuel



Zonage après modification n°1 du PLU

Le nouveau zonage répond à la demande de l'État de préserver une ouverture sur les tènements agricoles et de ne pas développer de l'habitat diffus en second rideau derrière des constructions existantes.

Secteur de Porte d'en-haut



Zonage actuel

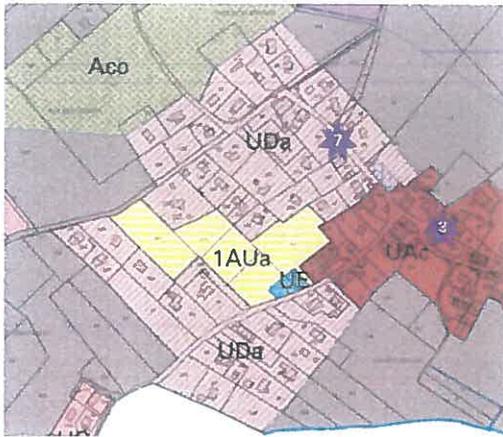


Zonage après modification n°1 du PLU

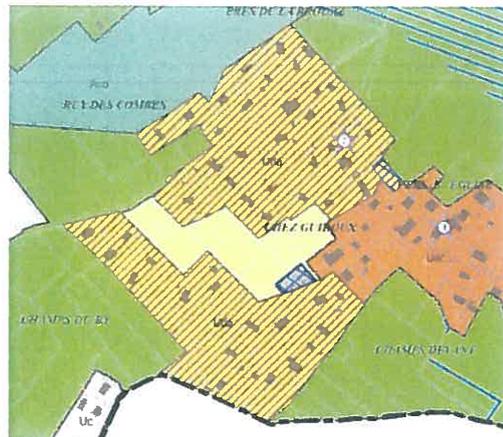
Comme dans le secteur du Vivier ainsi que dans celui du Ruy des Combes et de Vers l'Église ci-dessous, le nouveau zonage répond à la demande de l'État de préserver les grands tènements agricoles homogènes et de ne pas développer de l'habitat diffus le long des voies de desserte.

b.v.

Secteur Chef-lieu ancien – Chez Guidoux

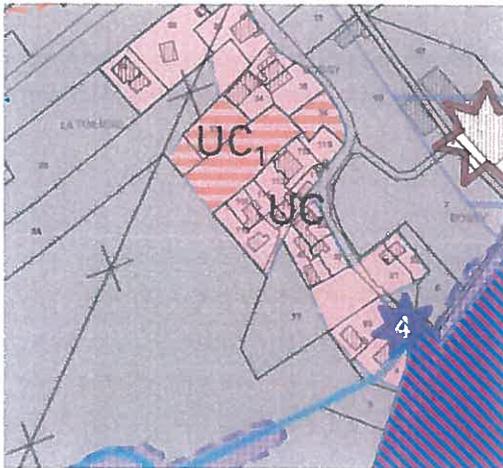


Zonage actuel

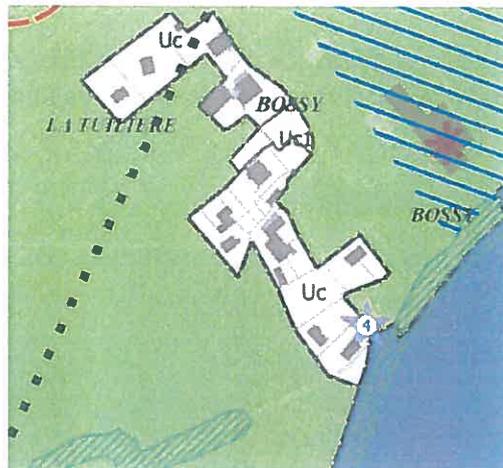


Zonage après modification n°1 du PLU

Secteur de Bossy



Zonage actuel



Zonage après modification n°1 du PLU

Dans le secteur de Bossy, la volonté de maintenir le caractère paysager du hameau agricole et de ne pas entamer un espace agricole de valeur a conduit au nouveau zonage proposé.

D.V.

EVOLUTION DES SURFACES

Le tableau ci-dessous fait état de l'évolution des surfaces.

| ZONE PLU | Surface totale (ha) | ZONE PLU modifié | Surface totale (ha) | Variation |
|--------------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|---------------|
| UA | 2.54 | UA | 2.54 | |
| UAc | 3.75 | UAc | 3.75 | |
| UC | 21.00 | UC | 20.03 | - 0.97 |
| UC1 | 0.93 | UC1 | 0.40 | - 0.53 |
| UCgv | 0.15 | UCgv | 0.15 | |
| UD | 8.62 | UD | 8.62 | |
| UDa | 16.09 | UDa | 15.55 | - 0.54 |
| UE | 4.41 | UE | 4.41 | |
| UEas | 1.64 | UEas | 1.64 | |
| UEz | 38.63 | UEz | 38.63 | |
| UX | 22.90 | UX | 22.90 | |
| UX1 | 2.69 | UX1 | 2.69 | |
| UXc | 1.93 | UXc | 1.93 | |
| UXk | 7.61 | UXk | 7.61 | |
| UY | 0.70 | UY | 0.70 | |
| | 133.59 | | 131.55 | - 2.04 |
| 1AU | 1.95 | 1AU | 1.95 | |
| 1AUa | 1.98 | 1AUa | 1.98 | |
| 2AU | 1.19 | 2AU | 0.64 | - 0.55 |
| Total des zones AU | 5.12 | Total des zones AU | 4.57 | - 0.55 |
| Total des zones U et AU | 138.71 | Total des zones U et AU | 136.12 | - 2.59 |
| A | 280.61 | A | 283.06 | + 2.45 |
| Aco | 23.05 | Aco | 23.05 | |
| Ap | 13.05 | Ap | 13.05 | |
| Total des zones A | 316.71 | Total des zones A | 319.16 | + 2.45 |
| N | 124.59 | N | 124.73 | + 0.14 |
| Nzh | 140.33 | Nzh | 140.33 | |
| Total des zones N | 264.92 | Total des zones N | 265.06 | + 0.14 |
| Total des zones A et N | 581.63 | Total des zones A et N | 584.08 | + 2.59 |
| TOTAL PLU | 720.34 ha | TOTAL PLU | 720.34 ha | |

N.U.

