



MODIFICATION N°2 DU PLU DE SAINT JEOIRE

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION valant note de présentation

Approbation



Dossier pour approbation

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du 11 juillet 2024

Le Maire,

SOMMAIRE

I.	OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
II.	REFERENCES RÉGLEMENTAIRES	4
III.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	8
IV.	RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	11
V.	SECTEUR DU CHÂTEAU DE BEAUREGARD	12
VI.	SECTEUR DE LA COLONIE D'AVEYRAN	18
VII.	SECTEUR DE L'ALPAGE DE LA JOUX	20
VIII.	SECTEUR DE POUILLY	22
IX.	OAP POUILLY D'EN BAS	23
X.	OAP MONTRENAZ	26
XI.	ÉVOLUTIONS SURFACIQUES	27
XII.	CONCLUSION	28

I. OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de SAINT JEOIRE et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa **modification n°2**, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Le présent document sert de note de présentation, conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement.

Article R151-5 :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

Évolution dans le cadre de la modification n°2 :

Ajout au règlement ou aux OAP en **vert**

Suppression en **rouge barré**

II. REFERENCES RÉGLEMENTAIRES

La procédure de modification de droit commun

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36

« 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 L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-41

« 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 :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

Article L153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »

Évaluation environnementale

La commune de SAINT JEOIRE n'est pas concernée par un site Natura 2000. La présente procédure sur le PLU est donc **soumise à une procédure dite « de cas par cas AD'HOC » auprès de l'autorité environnementale**. Le cas par cas a été transmis à la MRAE.

Par décision n°2023-ARA-AC-3225 en date du 7 novembre 2023, l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas ad'hoc, a confirmé que la **procédure de modification n°2 du PLU de SAINT JEOIRE n'est pas soumise à évaluation environnementale**.

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article L104-1

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;

5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article L104-2

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° (Abrogé) ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences 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, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ;

4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont 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 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les cartes communales et les unités touristiques nouvelles locales font l'objet d'une évaluation environnementale.

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article L104-3

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

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.

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article R104-11

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article [L. 153-31](#), sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 %) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 %) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R104-12

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R104-33

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 13

Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

III. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Quelques chiffres clés

Population municipale : 3326 habitants en 2018

Superficie de la commune : 22,75 km².

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Maire
156 rue du Faucigny
BP18
74490 SAINT JEOIRE
04 50 35 80 05

Objet de l'enquête publique

Modification n°2 du PLU de SAINT JEOIRE.

Présentation synthétique de la commune de SAINT JEOIRE

La commune de SAINT JEOIRE s'étend sur une surface de 22,75 km².

Huit communes sont limitrophes à celle de Saint -Jeoire :

- Bogève
- Onnion
- Mieussy
- Marignier
- Saint-Jean-de-Tholome
- La Tour
- Viuz-en-Sallaz
- Ayse

La commune est traversée d'est en ouest par la RD907, axe structurant du Faucigny. Au nord de cette voie qui sert de contournement au centre bourg, se trouve le chef-lieu de la commune organisé de part et d'autre de la RD907a. c'est au chef-lieu que se trouvent la densité des logements, les commerces et services ainsi que les équipements (notamment les écoles et le collège).

Le chef-lieu est dominé par le Château de Beauregard, véritable point de repère paysager.

Du centre bourg, part la RD29 qui remonte la vallée du Risse et qui dessert le hameau important de Pouilly et qui mène au hameau d'Aveyran, limitrophe de la commune d'Onnion. La RD26 poursuit son chemin vers Onnion, Mégevette, puis Hirmentaz ou Bellevaux.

A la sortie Est du centre bourg, au Pont du Risse, la RD907 se connecte à la RD26 qui dessert Marignier plus au sud. En parallèle à la RD26, la RD306 dessert des petits hameaux de St Jeoire en direction de Marignier.

Historique des procédures :

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de SAINT JEOIRE a été approuvée le 12 octobre 2017, et n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Une modification n°1 a été approuvée le 6 mars 2020.

En parallèle de la modification n°1, une révision allégée n°1 avait été engagée mais cette dernière a été abandonnée suite à l'examen conjoint.

Les évolutions apportées ci-après sont donc basées sur le PLU opposable issu de la modification n°1 et approuvé en mars 2020.

La procédure de modification n°2 :

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint Jeoire, souhaite faire évoluer le règlement écrit, le règlement graphique et les OAP de son PLU opposable par une procédure de modification.

Le projet de modification n°2 porte sur les points suivants :

- **Secteur du Château de Beauregard :** donner des possibilités d'évolution du château, de ses dépendances, ainsi que des bâtiments agricoles du site, avec ajout d'un secteur de taille et capacité d'accueil limité (STECAL) pour permettre la construction d'une chapelle dans le tènement du château de Beauregard ; ce STECAL sera accompagné d'un repérage au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme des bâtiments agricoles voisins pour donner la possibilité d'un changement de destination pour les activités de la communauté religieuse ;
- **Colonie d'Aveyran :** ajouter un repérage au titre de l'article L151-11-2° sur la colonie d'Aveyran qui n'est plus exploitée afin de permettre le changement de destination vers le logement de ce site qui est situé dans le hameau d'Aveyran ;
- **Alpage de la Joux :** reformuler le règlement du secteur Aa (A Alpage) pour clairement admettre les activités pastorales et leurs activités annexes.
- **OAP Pouilly d'en Bas :** diminuer la densité attendue dans l'OAP Pouilly d'en Bas.
- **OAP Montrenaz :** clarifier le texte de l'OAP concernant le nombre de logements attendus
- **Zone U à Pouilly :** corriger une erreur matérielle liée à la non mise à jour du cadastre lors du dessin du plan à l'approbation du PLU en 2017 au hameau de Pouilly

Au regard des textes régissant les plans locaux d'urbanisme, il apparaît que les évolutions envisagées relèvent de la procédure de **modification de droit commun**.

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD).

Rappel des étapes de la procédures

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

La procédure de modification a été engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché en mairie pendant un mois. Il a été également mis en ligne sur le site internet de la mairie.

Le dossier devra être notifié au Préfet et aux personnes publiques associées.

La MRAE AuRA a été sollicité au titre de l'examen cas par cas ad'hoc.

Après retour de la MRAE AuRA, la commune devra acter la décision de la MRAE de réaliser ou non une évaluation environnementale complète.

Le dossier sera ensuite mis à l'enquête publique pendant une durée d'un mois avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera proposé à l'approbation par délibération du conseil municipal.

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en Mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, ainsi qu'au recueil des actes administratifs de la commune.

Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement

Les modifications apportées n'ont aucune incidence sur la consommation de foncier, puisque la seule construction nouvelle admises se situera au cœur du site du château de Beauregard.

Les évolutions envisagées n'augmentent pas les possibilités de construire, aussi les effluents à traiter en unité de traitement des eaux usées ne seront pas plus important que ceux estimés lors de la révision du PLU. Au contraire la densité de l'OAP de Pouilly d'en Bas est diminuer pour alléger le futur trafic sur la voie communale qui est de gabarit réduit.

Les besoins en eau potable devraient être équivalent puisque la vocation agricole du château est conservée.

Les autres évolutions sont sans effet sur les réseaux.

Aucune des modifications apportées ne touche des secteurs de réservoir de biodiversité ou des secteurs à forte sensibilité environnementale.

Du point de vue du paysage, le projet de chapelle s'insère entre un bâtiment de logements et un bâtiment agricole. Il n'y a donc pas de modifications des abords immédiats du château.

La présente modification n°2 du PLU n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement.

IV. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

THEMATIQUE ENVIRONNEMENT/PAYSAGE : PRESERVER LE CADRE DE VIE

- Préserver les espaces naturels à valeurs biologiques et paysagères
- Réduire la consommation d'espaces naturels ou agricoles au profit de l'urbanisation
- Mettre en place un projet paysager qui participe à la préservation et à la valorisation du cadre de vie
- Bâtir un projet de paysage cohérent par rapport au territoire
- Inscrire les orientations du territoire en faveur de la réduction des consommations énergétiques, maîtriser et réduire les sources de pollutions et nuisances
- Favoriser les modes alternatifs à la voiture
- Tenir compte de la capacité des réseaux et limiter la pression sur la ressource en eau
- Prendre en compte les risques technologiques et les risques naturels
 - ⇒ **La présente procédure n'a pas d'incidences défavorables sur cette 1^{ère} thématique**
 - ⇒ **Les évolutions apportées autour du château de Beauregard permettent de valoriser le site et d'éviter qu'il ne soit abandonné car non évolutif.**

THEMATIQUE ECONOMIQUE : ASSURER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

- Organiser et maîtriser le développement économique
- Favoriser le développement des activités touristiques et de loisirs
- Pérenniser l'activité agricole pour son rôle économique, environnemental et paysager
 - ⇒ **La présente procédure permet de conforter la mise en œuvre de cette 2nde thématique en permettant la diversification des activités agricoles autour de la ferme du château de Beauregard.**
 - ⇒ **De plus l'évolution apportée au règlement du secteur Aa permet clairement de valoriser les activités agricoles et pastorales dans l'alpage de La Joux.**

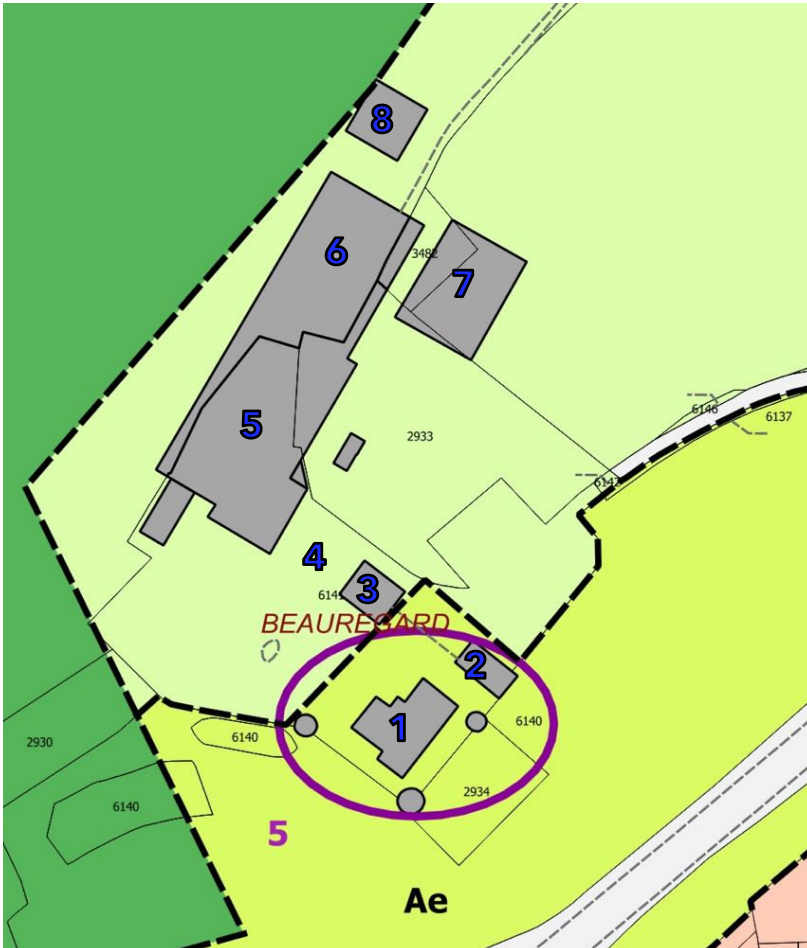
THEMATIQUE SOCIALE : MAITRISER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- Orienter et maîtriser la croissance démographique
- Favoriser le développement de formes urbaines plus denses
- Optimiser l'urbanisation au sein de la centralité et de l'enveloppe bâtie des hameaux
- Assurer la mixité des fonctions urbaines
- Assurer l'accès au logement pour tous
- Mettre en place un développement urbain plus qualitatif que quantitatif
- Assurer la préservation du bâti identitaire
- Poursuivre le développement des équipements publics et améliorer le cadre de vie
- Améliorer les mobilités locales, permettre la réalisation des grands projets et assurer de bonnes connexions
 - ⇒ **La présente procédure permet de clarifier la mise en œuvre de cette 3^{ème} thématique avec une clarification de la rédaction de l'OAP de Montrenaz**
 - ⇒ **Pour une meilleure prise en compte des enjeux de qualité du développement urbain et pour tenir compte du contexte rural du hameau, l'OAP de Pouilly d'en Bas voit sa densité légèrement diminuée.**

Illustrations du site :



Analyse du PLU actuel au regard du projet :



Extrait du PLU actuellement opposable

N°	Type bâtiment et projet	Que dit le PLU actuel ?	Besoin d'évolution
1	Château - réhabilitation	Secteur Ae et bâtiment L151-19	Le PLU permet la réhabilitation du château dans son volume actuel sous réserve de respecter des prescriptions liées au bâtiments patrimoniaux
2	Réhabilitation du bâtiment en logements	Secteur Ae et bât. L151-19	Le PLU permet la réhabilitation du bâtiment sous réserve de respecter des prescriptions liées au bâtiments patrimoniaux
3	Maintien du bâtiment en logements	Zone A	Le bâtiment présent déjà une destination de logements.
4	Construction d'une chapelle	Zone A.	La construction d'une chapelle est impossible en zone A. Il est nécessaire de créer un STECAL pour permettre la construction de la chapelle.
5	Création locaux d'accueil / salle de réception + atelier de transformation dans le bâtiment agricole	Zone A.	La partie du projet qui prévoit des locaux de transformation de la production agricole ou qui conserve la vocation agricole peuvent demeurer en zone A. Toutefois le règlement de la zone A doit être renforcé sur ce point. La partie arrière du bâtiment est concernée par la zone rouge du PPR, le règlement précisera qu'aucun accès ne sera admis côté zone rouge. Pour permettre la réalisation des salles d'activité et de réception, une partie du bâtiment doit faire l'objet d'un fléchage L151-11-2° du Code de l'Urbanisme et un STECAL doit être créé.
6 - 7 - 8	Maintien de la vocation agricole	Zone A	Maintien en zone A

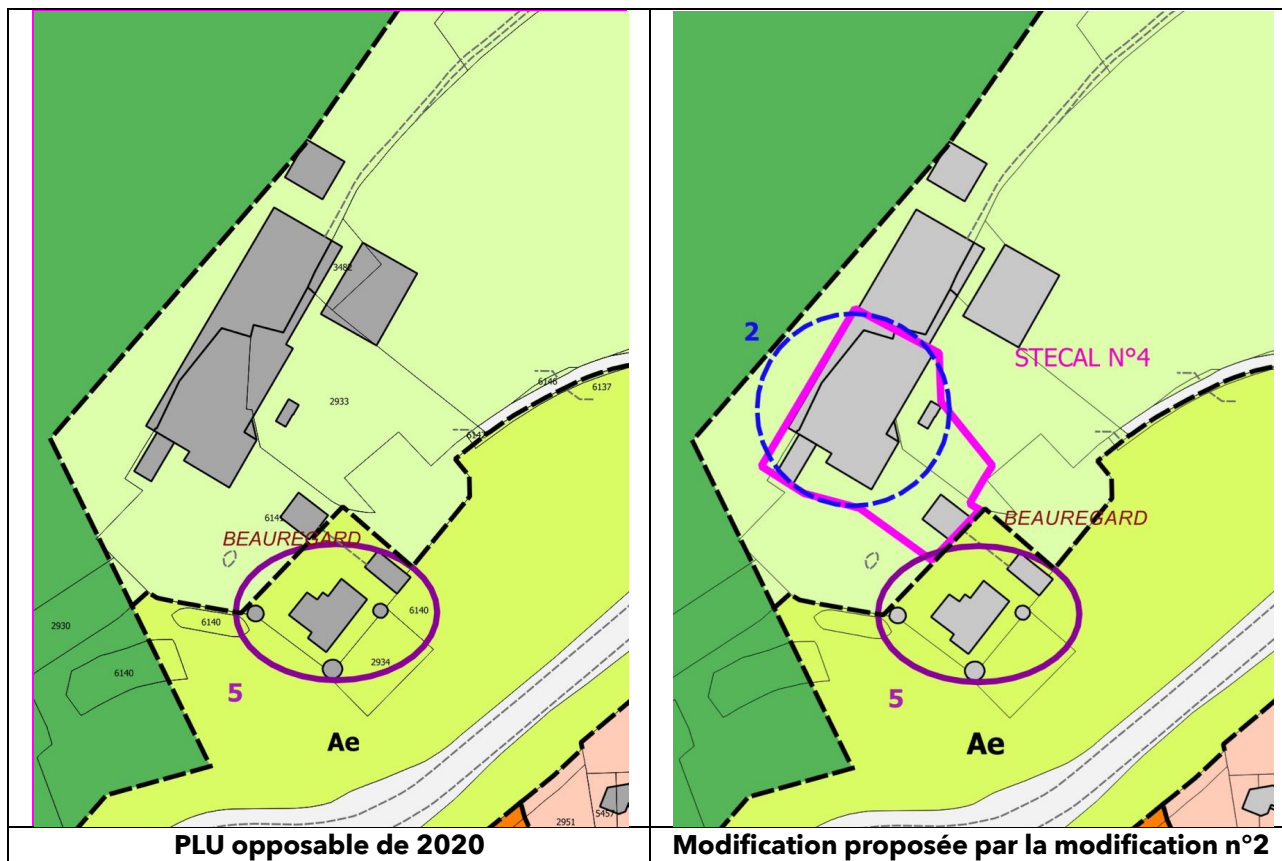
Pour permettre ces évolutions, il est nécessaire de faire évoluer le règlement graphique et écrit :

- créer un STECAL pour construction d'un lieu de culte et évolution d'une partie du bâtiment agricole en salles d'activité et de réception.
- ajuster le règlement pour permettre la réalisation de salle d'activités et la transformation d'une partie de la construction en local de vente de produits de la ferme.

B. Évolutions apportées au règlement graphique

Les évolutions proposées sur le règlement graphique :

- Création d'un STECAL n°4
- Ajout d'un fléchage au titre du 2° de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.



Liste des Batiments pouvant changer de destination repéré au titre de l'article L.151-11-2°

N°	Désignation	Lieu-dit et nom de Rue	Parcelles concernées
1	Bâtiment agricole	"Les Bruts"	C4053-C3875
2	Bâtiment agricole	"Beauregard"	A6141-A3562
3	Colonie d'Aveyran	"Aveyran"	A1240-A1241-A5992

C. Évolutions apportées au règlement écrit

Le projet de remise en état du château de Beauregard nécessite des évolutions du règlement de la zone Agricole.

Article	Règle	Justifications
Chapeau du règlement	<p>Cette zone comprend les secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un secteur A, secteur agricole. • un secteur Aa, secteur d'alpage. • un secteur Ae, secteur de la zone agricole à forte valeur écologique et/ou paysagère. 	La mention du STECAL n°4 est ajoutée.

	<ul style="list-style-type: none"> • un secteur As, secteur de la zone agricole dédié à la pratique du ski. • un secteur Ax, secteur d'évolution des activités existantes (STECAL n°3) • un secteur Ac, secteur de colonie de vacances • un STECAL n°4 en zone A permettant l'évolution du Château de Beauregard et la construction d'une chapelle. 	
<p>A2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>	<p>Est ajouté :</p> <p>De plus, dans le STECAL n°4, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « Autres équipements recevant du public » afin de permettre la construction d'une chapelle, sous réserve que la construction envisagée reste compatible avec les équipements et services existants (réseaux AEP, voiries, électricité, ...) ▶ Les extensions des constructions existantes dans la mesure où les extensions envisagées restent compatibles avec les équipements et services existants (réseaux AEP, voiries, électricité, ...). Il s'agit d'extensions horizontales. ▶ Les annexes aux constructions à usage d'activité existantes dans un rayon de 20 m autour de la construction. ▶ Les accès et ouvertures nouvelles ne sont admis que sur les façades situées hors zone rouge du PPR. ▶ Pour les bâtiments existants à destination agricole, et repérés avec un indice n°2 sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination au titre du L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, sont admis : <ul style="list-style-type: none"> • Les changements de destination vers la destination « Autres équipements recevant du public » • L'aménagement des constructions en tant que constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. • sous les conditions cumulatives suivantes <ul style="list-style-type: none"> ○ Cette évolution ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, ○ L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public, ○ L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU. 	<p>Des règles sont définies pour le nouveau STECAL n°4 qui permettent la réalisation de construction nouvelle dans la sous-destination « Autres équipements recevant du public ». En effet, le lexique de l'urbanisme indique pour cette sous-destination : « Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage. »</p> <ul style="list-style-type: none"> • De plus pour les locaux de transformation dans la partie de bâtiment repéré au titre de l'article L151-11-2°, la règle est complétée pour permettre d'une part, l'aménagement des constructions existantes en tant que constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et d'autre part pour permettre les changements de destination vers la destination « Autres équipements recevant du public » pour les salles de réception et d'accueil. .

	<ul style="list-style-type: none"> ○ La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, ○ Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération, ○ Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m). 	
4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Ajout :</p> <p>Au sein du STECAL n°4, la distance entre construction n'est pas règlementée.</p>	<p>La distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne sera pas encadrée dans le cadre du STECAL n°4. En effet, le site est contraint par les bâtiments existants et la priorité est donnée à la limitation de la consommation foncière dans ce secteur.</p> <p>De plus, pour la fonctionnalité du site, il est important d'avoir un lien physique entre les bâtiments.</p>
4-4/ hauteur	<p>Dans le STECAL n°4, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 11,5 m et les extensions ne pourront excéder la hauteur du bâtiment existant.</p>	<p>La hauteur des constructions nouvelle sera portée à 11,5 m dans le STECAL n°4 pour répondre aux contraintes de la construction d'une chapelle.</p>
4-5/ Emprise au sol	<p>Dans le STECAL n°4, l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 550 m², y compris les extensions et les annexes.</p>	<p>La gestion des CES en zone agricole est délicate. Aussi il est mis en place une surface d'emprise au sol nouvelle maximum pour le STECAL n°4. Compte tenu du projet l'emprise des constructions à édifier dans le STECAL n°4 sera limitée à 550 m² (construction nouvelle et extensions ou annexe nouvelles.</p>

Les autres règles de la zone A ne s'opposent pas à la réalisation du projet.

VI. SECTEUR DE LA COLONIE D'AVEYRAN

A. Justifications

Le bâtiment de la colonie d'Aveyran se situe dans le hameau d'Aveyran au Nord de la commune, en limite avec la commune d'Onnion.

Les bâtiments ont été rénovés en plusieurs phases entre 2013 et 2017. Le site est donc en bon état.

Il s'agit d'une colonie privée, dont le bail d'exploitation a pris fin au 31/12/2021 ; aucun exploitant n'a repris la gestion de ce site.

Cette colonie a été classée dans un secteur Ac, secteur de la zone agricole qui permet l'exploitation d'hébergements touristiques ; vue la difficulté à pérenniser la vocation de colonie, la commune souhaite pouvoir autoriser le changement de destination vers la transformation en logements.

En effet, la commune redoute que l'absence de repreneur conduise à une détérioration du bâtiment pourtant rénovés. Aussi il apparaît judicieux d'admettre la possibilité d'un changement de destination vers la sous destination « logement ».



Le bâtiment de la colonie depuis la route d'Aveyran (source : google streetview)

Du point de vue des réseaux :

AEP : Le bâtiment est desservi en AEP par le réseau d'Onnion. Il y a un projet de maillage du réseau de St Jeoire avec celui d'Onnion.

EU : une extension du réseau EU a été réalisée depuis la commune d'Onnion vers Aveyran. Les travaux ont été réalisés en 2022. Le secteur Ac est désormais desservi par le réseau public de collecte des eaux usées.

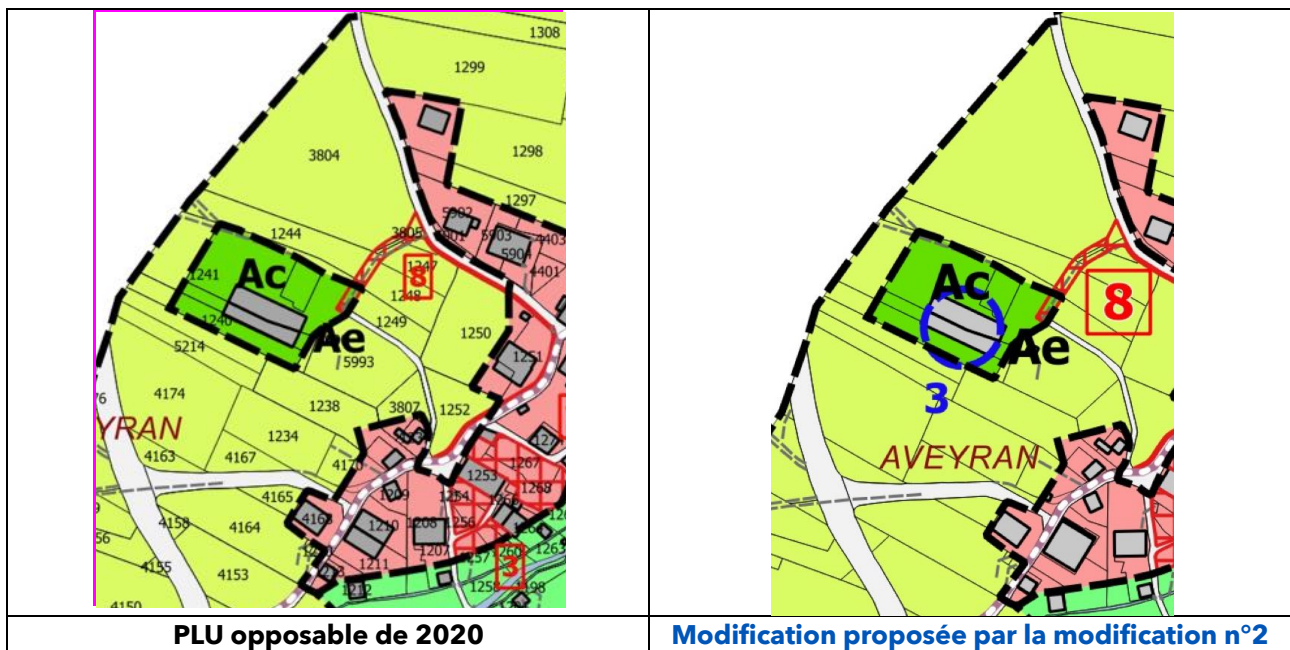
EDF : renforcement de ligne réalisé sur la RD proche.

Voirie : Accès par la RD au nord.

Les terrains voisins sont des prés de fauche.

B. Évolutions apportées au règlement graphique

Il s'agit d'autoriser le changement de destination de la colonie d'Aveyran vers la sous-destination « logement ». Pour cela il faut désigner le bâtiment qui pourra faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme.



Liste des Batiments pouvant changer de destination repéré au titre de l'article L.151-11-2°

N°	Désignation	Lieu-dit et nom de Rue	Parcelles concernées
1	Bâtiment agricole	"Les Bruts"	C4053-C3875
2	Bâtiment agricole	"Beauguard"	A6141-A3562
3	Colonie d'Aveyran	"Aveyran"	A1240-A1241-A5992

C. Évolutions apportées au règlement écrit

Article	Règle	Justifications
A2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>De plus, dans le secteur Ac uniquement :</p> <p>► L'activité touristique est autorisée dans le volume existant sans extension, annexes ou nouvelle construction.</p> <p>► Pour le bâtiment existant, et repérés avec un indice n°3 sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination au titre du L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les changements de destination vers la destination « Logement » sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ; • sous les conditions cumulatives suivantes <ul style="list-style-type: none"> ○ Cette évolution ne compromet pas la qualité paysagère du site, ○ L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public, ○ L'assainissement est possible par le réseau public de collecte des eaux usées, ○ La desserte est possible par une voie dont les 	<p>Le règlement du secteur Ac est complété avec les conditions à respecter en cas de changement de destination de la colonie d'Aveyran.</p> <p>En application du 2° de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire sollicitant le changement de destination sera soumis, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.</p>

	<p>caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,</p> <ul style="list-style-type: none"> o Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération, o Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m). 	
--	--	--

VII. SECTEUR DE L'ALPAGE DE LA JOUX

A. Justifications

La ferme des Maillets, implantée à Viuz-en-Sallaz, souhaite développer l'activité pastorale sur l'alpage de la Joux (traite mobile / transformation du lait / vente des produits de la ferme / buvette).

La commune a retrouvé la trace d'une buvette sur ce site avec une licence 3 dans les années 1970.

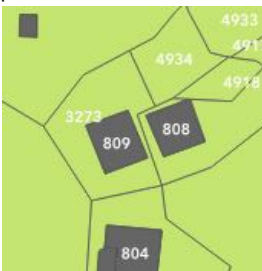
Dans la mesure où il s'agit de réutiliser un chalet d'alpage à des fins d'activité pastorale avec une diversification des sources de revenus (local de transformation et vente des produits de la ferme et de l'alpage, on peut considérer qu'il s'agit d'une exploitation agricole.

A ce jour, l'alpage de la Joux est classé en secteur Aa (A Alpage) du PLU en vigueur.

Le règlement du secteur Aa est très restrictif puisqu'il n'admet que les **installations agricoles de plateforme de traite**, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole.

Pour l'ensemble des secteur Aa, la sous-destination « exploitation agricole » doit être ajoutée puisque c'est un oubli.

Ainsi le PLU doit être précisé et des conditions spécifiques doivent être créées pour permettre la réalisation du projet sur l'alpage de la Joux. Il est proposé de compléter la rédaction du règlement du secteur Aa (secteur A alpage) pour admettre les activités agricoles, pastorales et forestières et leurs activités annexes pour les chalets de l'alpage de la Joux (bâtiments cis sur les parcelles A808 et A809).



B. Évolutions apportées au règlement écrit

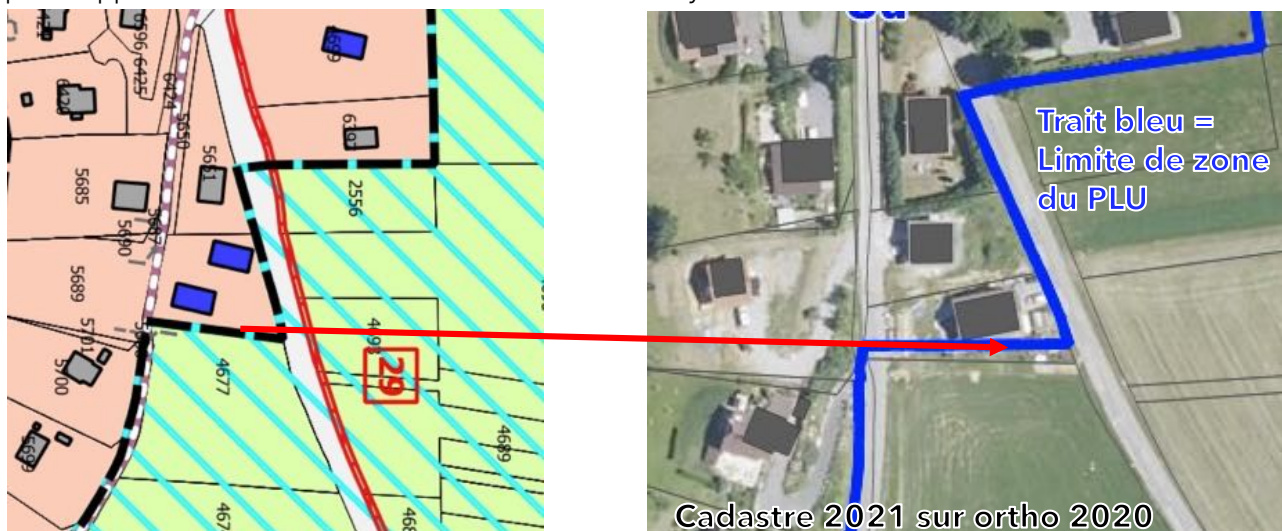
Article	Règle	Justifications																																
A1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th> <th>Sous destination</th> <th>A</th> <th>Aa</th> <th>Ae</th> <th>As</th> <th>Ac</th> <th>Ax</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Exploitation agricole et forestière</td> <td>Exploitation agricole</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Exploitation forestière</td> <td></td> <td></td> <td>C</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Habitations</td> <td>Logement</td> <td>C</td> <td>C</td> <td>C</td> <td>C</td> <td>C</td> <td>C</td> </tr> </tbody> </table>	Destinations	Sous destination	A	Aa	Ae	As	Ac	Ax	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X					Exploitation forestière			C				Habitations	Logement	C	C	C	C	C	C	La sous destination « exploitation agricole » est ajoutée dans les sous destination admises dans le secteur Aa. Il s'agissait d'un oubli.
Destinations	Sous destination	A	Aa	Ae	As	Ac	Ax																											
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X																														
	Exploitation forestière			C																														
Habitations	Logement	C	C	C	C	C	C																											

<p>A2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>	<p>De plus, dans le secteur Aa uniquement, sont admises :</p> <p>▶ Seules Les installations agricoles de plateforme de traite sont admises, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole.</p> <p>DE PLUS POUR LES BATIMENTS CIS SUR LES PARCELLES A808 ET A809 UNIQUEMENT, SONT ADMISES :</p> <p>▶ La restauration et la reconstruction des chalets d'alpage existants, à des fins d'exploitation agricole, pastorale et forestière</p> <p>▶ Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation agricole, pastorale et forestière dont l'activité touristique rurale d'accueil ayant pour support l'exploitation pastorale (fermes-auberges, gîtes ruraux, accueil touristique), sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans les bâtiments existants ou dans le prolongement de ceux-ci. Les extensions ainsi admises sont limitées à une superficie cumulée maximum de 50 m² d'emprise au sol, et sous réserve d'une intégration soignée.</p> <div data-bbox="509 952 952 1357" data-label="Image"> </div> <p><i>Parcelles concernées par les dispositions ci-dessus</i></p>	<p>L'article 2 du règlement de la zone A est complété uniquement pour les bâtiments cis sur les parcelles A808, et A809 pour:</p> <ul style="list-style-type: none"> - donner la possibilité de restauration et la reconstruction des chalets d'alpage existants, à des fins d'exploitation agricole, pastorale et forestière - donner la possibilité d'admettre des installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil ayant pour support l'exploitation pastorale à condition que ces installations soient réalisées dans les bâtiments existants afin de mettre en place le cadre réglementaire pour la réalisation du projet de la ferme des Maillets. Toutefois le projet en lui-même sera bien sûr soumis à l'accord de la CDPENAF. Les extensions sont limitées à une superficie cumulée maximum de 50 m² d'emprise au sol, et sous réserve d'une intégration soignée. <p>L'extrait cartographique a pour unique but de repérer graphiquement les parcelles concernées par la règle, de manière à lever tout questionnement si le cadastre venait à évoluer et si les parcelles devaient être renumérotées.</p>
---	--	---

VIII. SECTEUR DE POUILLY

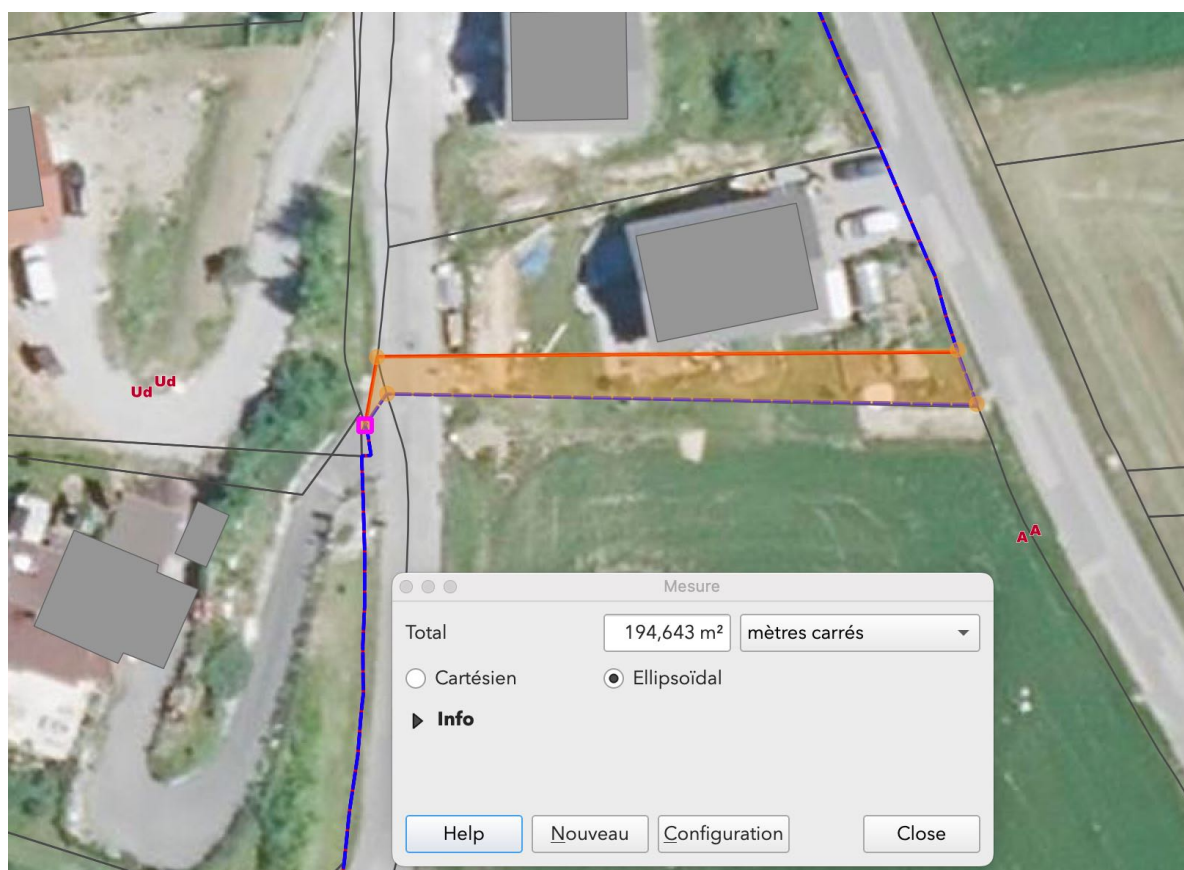
A. Justifications

La modification n°2 corrige une petite erreur de tracé sur la limite zone U/A dans le hameau de Pouilly. En effet il s'agit de corriger une erreur matérielle liée à la non mise à jour du cadastre lors du dessin du plan pour l'approbation du PLU en 2017 au hameau de Pouilly.

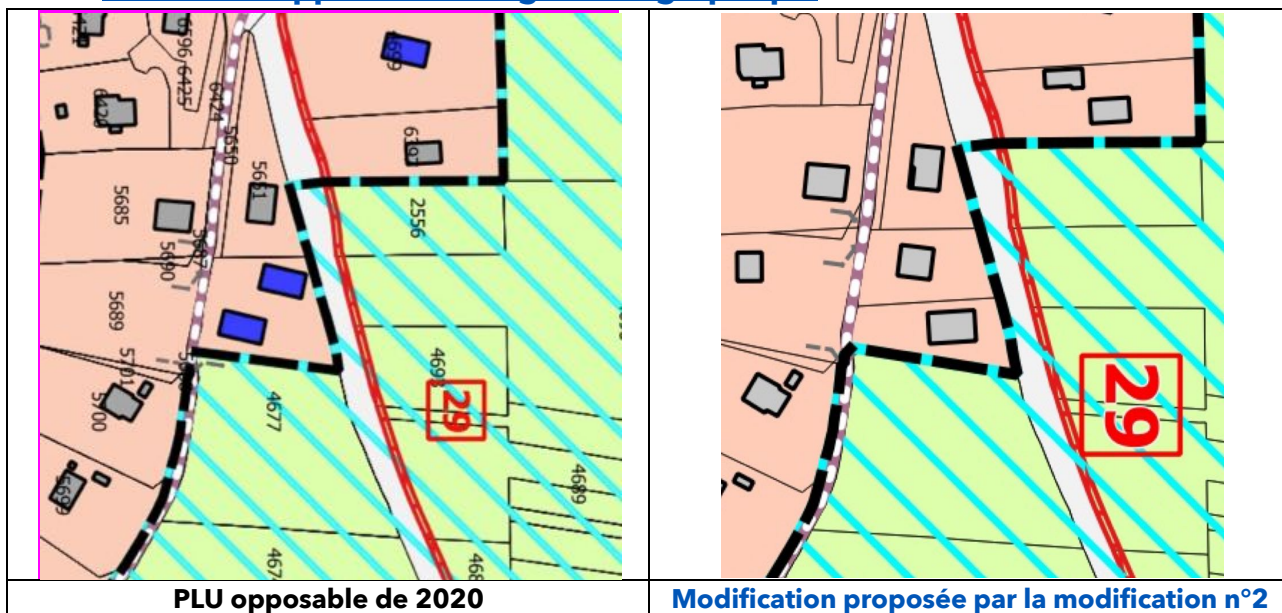


Ainsi le plan du PLU est mis à jour avec la version 2021 du cadastre, ce qui permet de légèrement modifier limite Ud/A.

La correction de cette erreur matérielle concerne 195 m² reclassés en Ud. La modification est donc sans effet sur le tableau des surfaces du PLU.



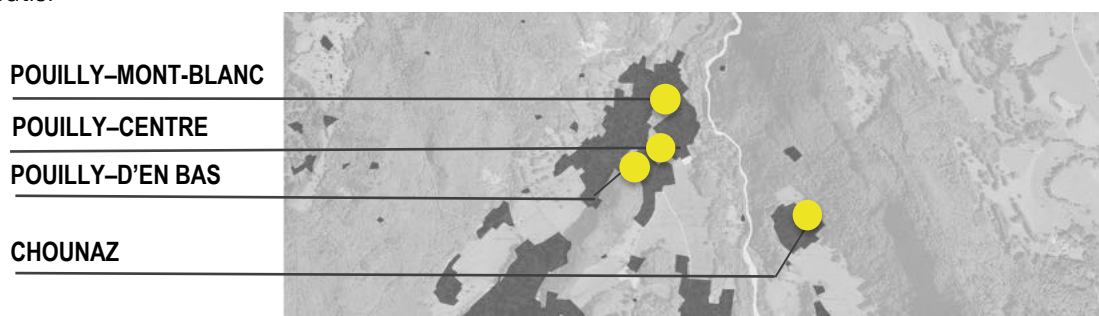
B. Évolutions apportées au règlement graphique



IX. OAP POUILLY D'EN BAS

A. Justifications

Le PLU de Saint Jeoire prévoit 3 OAP sectorielles dans le hameau de Pouilly sur les gisements fonciers non bâtis.



Les OAP sectorielles à Pouilly

Les OAP déclinent des densités et typologies de logements pour organiser un PLU compatible avec le SCoT des 3 vallées.

Nom de l'OAP	Nombre de logements attendus	Densité attendue
Pouilly d'en Bas	Environ 19 logements (+/-10%)	Pour une densité de l'ordre de 32 logt/ha
Pouilly Centre	Environ 27 logements (+/-10%)	Pour une densité de l'ordre de 30 logt/ha
Pouilly Mont Blanc	Environ 24 logements (+/-10%)	Pour une densité de l'ordre de 24 logt/ha

Le secteur de Pouilly d'en Bas est desservi par une voie communale peu large (rue des Tovets) ; la rue est située à une altitude plus élevée que le secteur ; nécessitant le passage d'un talus entre le terrain et la rue.



Ainsi au regard de ces difficultés d'accès et de desserte, il apparaît nécessaire de réduire la densité de l'OAP ; il est proposé de passer de 32 logt/ha à 24 logt/ha soit de 19 à 14 logements attendus.

Au travers de la notion de gabarit de ferme, la commune souhaite indiquer qu'il est attendu des constructions correspondant aux volumes des fermes traditionnelles de Saint-Jeoire ; volumes qui sont suffisamment importants pour accueillir plusieurs logements et constituer de l'habitat collectif. Ce type de volume trouverait sa place dans la structure bâtie du hameau

Les volumes de fermes à Saint-Jeoire présentent une longueur de façade de l'ordre d'une quinzaine de mètres pour la façade principale et un pignon qui peut atteindre la même longueur. Les constructions sont en R+1 (rez-de-chaussée et 1 étage).

La notion « d'habitat de type collectif », conformément aux dispositions du point 6 l'article L111-1 du Code de la construction et de l'habitation, est définie comme suit :

« Bâtiment d'habitation collectif : un bâtiment à usage principal d'habitation regroupant plus de deux logements partiellement ou totalement superposés ».

B. Évolutions apportées à l'OAP sectorielle

Les évolutions sont ainsi présentées :

Vert : texte ajouté

Rouge et barré : texte supprimé

ZONE 1AUb / Secteur de Pouilly d'en Bas

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (environ 0,6 ha)

Trait de coupe

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

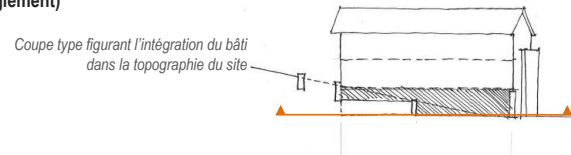
La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUb.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Les constructions devront s'implanter dans le terrain comme figuré sur le croquis et comporteront des stationnements semi-enterrés pour tenir compte de la topographie du site.

Pour rappel : 25% de logements aidés sont imposés en zone 1AUb (cf règlement)



ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ ~~19~~ **14** logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de ~~32~~ **logt/ha** ~~24~~ **logt/ha**

ZONE 1AUb / Secteur de Pouilly d'en Bas

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

- Une voie principale connectée à la Rue des Tovets desservira la zone et sera terminée par une aire de retournement
- Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec chaque bâtiment.
- Des aires de stationnement seront réalisées le long de la voie d'accès du côté des logements intermédiaires
- Les accès automobiles sont propres à chaque tranche et indépendants l'un de l'autre.
- Elargissement de la voie et sécurisation des accès à l'opération.
- L'aménagement de la zone prévoira l'aménagement d'un cheminement doux pour desservir l'opération et l'espace vert paysager collectif.

Nature et caractéristiques des constructions

- Secteur d'habitat type collectif* (gabarit de ferme**)
- Secteur d'habitat type groupé ou en bande
- Implantation du bâti à titre indicatif

- Sens d'implantation du bâti (à respecter dans l'esprit) :
Les bâtiments devront présenter leur plus petit linéaire de façade perpendiculaire à la voie de desserte de l'OAP afin de garantir une intégration dans la pente.

Traitement paysager et espaces libres

- L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public.
- Les abords de la rue des Tovets seront arborés afin de garantir l'intégration de l'opération dans Pouilly.
- Des secteurs paysagers collectifs à destination des habitants de l'opération seront réalisés en un seul tenant.
- Un filtre paysager et arboré devra être préservé aménagé en lisière de zone AU, afin de conserver une zone tampon avec les habitations existantes voisines.

* *Bâtiment d'habitation collectif* : un bâtiment à usage principal d'habitation regroupant plus de deux logements partiellement ou totalement superposés

** *Au travers de la notion de gabarit de ferme, la commune souhaite indiquer qu'il est attendu des constructions correspondant aux volumes des fermes traditionnelles de Saint-Jeoire ; volumes qui sont suffisamment importants pour accueillir plusieurs logements et constituer de l'habitat collectif. Ce type de volume trouverait sa place dans la structure bâtie du hameau*

X. OAP MONTRENAZ

A. Justifications

Enfin l'**OAP Montrenaz** est légèrement modifiée pour clarifier le texte relatif au nombre de logements attendus. Le texte de l'OAP est revu pour préciser que ce sont 9 logements nouveaux attendus en plus des réhabilitations possibles des bâtiments existants.

La rédaction actuelle laisse une ambiguïté sur le nombre total de logements, à savoir si les logements en réhabilitation sont inclus ou non dans le nombre de logements indiqués.

B. Évolutions apportées à l'OAP sectorielle

Le texte dans l'encadré « estimatif logements » est ajusté

Ancien texte :

Environ 9 logements (+/-10%) et 2 existants

Pour une densité de l'ordre de 11 logt/ha

Nouveau texte :

Environ 9 logements nouveaux (+/-10%) et hors réhabilitations possibles dans les 2 bâtiments existants


Pour une densité de l'ordre de 11 logt/ha en construction neuve

ZONE 1AUd / Montrenaz-Ouest

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (environ 1 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

La seule condition d'aménagement de la zone réside dans la réalisation d'une voirie de desserte commune

L'urbanisation de la partie Nord n'est rendue possible qu'à la condition que sa desserte soit assurée telle que figuré sur le documents graphique ci-contre.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle des secteurs 1AUd

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 9 logements nouveaux (+/-10%) et hors réhabilitations possibles dans les 2 bâtiments existants

Pour une densité de l'ordre de 11 logt/ha en construction neuve

XI. ÉVOLUTIONS SURFACIQUES

Tableau des surfaces du PLU opposable approuvé en 2017

Nom de zone PLU	Surface PLU (en ha)
Ua	5,58
Ub	17,28
Ud	73,47
Ue	8,49
Uh	14,98
Uxa	5,45
Uxc	1,92
Uxe	1,33
Uxi	6,22
Uz	9,80
	144,51
1AUb	4,02
1AUd	3,23
1AUxa	0,92
1AUxc	0,45
	8,62
A	102,17
Aa	100,70
Ac	0,28
Ae	118,54
As	98,94
	420,63
N	1228,18
Nc	47,90
Nh	1,62
Nr	265,44
Ns	149,92
Nv	6,58
	1699,64
	2273,40

Modifications de surfaces suivantes apportées par la modification n°2 :

Noms de zone	Surface de zone AVANT révision	Surfaces modifiées	Nouvelle surface de zone
Ud	73,47 ha	+ 195 m2 soit +0,02 ha	73,45 ha
A	102,17 ha	-0,02 ha	102,15 ha

XII. CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet 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

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son **plan de zonage, son règlement (zones A) et deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont ajustées.**

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- D'un bordereau des pièces
- Un plan de zonage du secteur centre au 1/2500
- Un plan de zonage d'ensemble au 1/5000
- Du règlement modifié
- Des orientations d'aménagement et de programmation - document complet.



MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT-JEOIRE

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

valant note de présentation

MARS 2020

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du
Conseil Municipal en date du, 06.03.2020

Le Maire
H. VALENTIN,



SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	6
II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	9
III ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	10
IV. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE	14
V. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT	17
VI. CONCLUSION	24

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de SAINT JEOIRE et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa **modification n°1**, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Le présent document sert de note de présentation, conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement.

Article R151-5 :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36

« 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 L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-41

« 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 :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Article L153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »

La présente procédure sur le PLU est donc **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui statue sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.**

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article R104-8

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

*2° De leur révision, **de leur modification** ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet **lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000** ;*

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

Article R104-28 (CU)

L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-30 ;

2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Quelques chiffres clés

Population municipale : 3246 habitants en 2016, 12,55 km².

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Madame le Maire
156 rue du Faucigny
BP18
74490 SAINT JEOIRE
04 50 35 80 05

Objet de l'enquête publique

Modification n°1 du PLU de SAINT JEOIRE.

Présentation synthétique de la commune de SAINT JEOIRE

La commune de SAINT JEOIRE s'étend sur une surface de 22,75 km².

Huit communes sont limitrophes à celle de Saint -Jeoire :

- Bogève
- Onnion
- Mieussy
- Marignier
- Saint-Jean-de-Tholome
- La Tour
- Viuz-en-Sallaz
- Ayse

La commune a conscience des enjeux du territoire et participe à sa structuration, notamment en confortant le chef-lieu et en permettant sa densification.

Historique des procédures :

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de SAINT JEOIRE a été approuvée le 12 octobre 2017, et n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La procédure de Modification n°1 :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint Jeoire, souhaite faire évoluer le règlement graphique et les OAP de son PLU opposable par une procédure de modification.

Le projet de modification n°1 porte sur les points suivants :

Évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):

- écrire la règle des logements aidés en cohérence sur le plan de zonage, dans des tableaux du règlement et dans les OAP
- Modifier l'OAP du Chaffard en nombre de logement, suppression des obligations d'implantation et de la possibilité d'accéder par le Sud

Évolution du plan de zonage:

- de corriger le classement d'une zone Uxa en Uxi
- écrire la règle des logements aidés en cohérence sur le plan de zonage, dans des tableaux du règlement et dans les OAP

Evolution du règlement écrit:

- de modifier les possibilités d'extension des bâtiments existants en Uxc
- d'ajouter une règle de majoration des hauteurs en zone Ub en cas de réalisation de logements aidés dans la limite de 30%
- de modifier la règle concernant les logements aidés : passer le seuil à 1200m² de SP et + de 15 logements / diversifier les typologies de logements aidés possibles (BRS/PSLA/accession sociale...), ajouter cette règle y compris en zone 1AU en l'absence de servitude L2 à L9,.
- ajouter la mention de mitoyenneté dans les articles 4 afin de clarifier la règle
- ajouter une définition de « logement » dans le lexique
- ajouter un schéma des remblais/déblais dans le lexique
- ajout de l'autorisation des bassines en toitures dans la limite de 50% du pan de toiture dans lequel elles s'implantent.
- supprimer la mention des 2,5m de mouvements de terrain à l'article 5 puisque ces paramétrages sont encadrés par ailleurs dans le règlement (article des hauteurs)
- ajouter l'exception de hauteur et de claire voie pour les clôtures dans le cas des portails
- ajouter qu'une dérogation pour des impossibilités techniques peut être envisagée à l'article 8 pour les largeurs de voie d'accès
- préciser que les tôles ondulées sont interdites sauf en cas de reconstruction à l'identique
- ajouter une dérogation pour les pentes de toitures des annexes en supprimant la mention « accolé »
- ajouter une possible dérogation pour les extensions des constructions existantes sur les limites séparatives ou public + ajouter un schéma illustratif
- ajouter la mention de l'obligation d'études de sols pour la gestion des eaux pluviales lorsque les contraintes techniques le nécessitent
- préciser la règle des stationnements dans le cas d'extension des constructions existantes, la règle de places nécessaires toutes les tranches de 50m² de surface de plancher s'applique.
- Supprimer la règle mentionnant les annexes de moins de 2m² de surface.
- Ajout d'un nuancier communal

Ainsi, la procédure relève d'une modification (avec enquête publique).

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD) et ne vient pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Rappel des étapes de la procédures

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché en mairie pendant un mois. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la mairie.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'enquête publique.

Le dossier est mis à l'enquête publique pendant une durée d'un mois avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en Mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, ainsi qu'au recueil des actes administratifs de la commune.

Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement

L'ensemble des modifications envisagées ne porte pas atteinte à l'environnement.

Les modifications apportées sur la représentation graphique du plan n'a aucun impact sur le contenu du PLU.

Les modifications apportées au zonage, à savoir reclasser 1 tènement Uxa vers Uxi, sont sans effet sur la constructibilité du secteur. Cette correction est relative à une occupation du sol industrielle plutôt qu'artisanale.

⇒ **La présente modification n°1 du PLU n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement.**

II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

THEMATIQUE ENVIRONNEMENT/PAYSAGE : PRESERVER LE CADRE DE VIE

- Préserver les espaces naturels à valeurs biologiques et paysagères
 - Réduire la consommation d'espaces naturels ou agricoles au profit de l'urbanisation
 - Mettre en place un projet paysager qui participe à la préservation et à la valorisation du cadre de vie
 - Bâtir un projet de paysage cohérent par rapport au territoire
 - Inscrire les orientations du territoire en faveur de la réduction des consommations énergétiques, maîtriser et réduire les sources de pollutions et nuisances
 - Favoriser les modes alternatifs à la voiture
 - Tenir compte de la capacité des réseaux et limiter la pression sur la ressource en eau
 - Prendre en compte les risques technologiques et les risques naturels
- ⇒ **La présente procédure n'a aucune incidence sur cette 1^{ère} thématique**

THEMATIQUE ECONOMIQUE : ASSURER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

- Organiser et maîtriser le développement économique
 - Favoriser le développement des activités touristiques et de loisirs
 - Pérenniser l'activité agricole pour son rôle économique, environnemental et paysager
- ⇒ **La présente procédure n'a aucune incidence sur cette 2^{nde} thématique**

THEMATIQUE SOCIALE : MAITRISER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- Orienter et maîtriser la croissance démographique
 - Favoriser le développement de formes urbaines plus denses
 - Optimiser l'urbanisation au sein de la centralité et de l'enveloppe bâtie des hameaux
 - Assurer la mixité des fonctions urbaines
 - Assurer l'accès au logement pour tous
 - Mettre en place un développement urbain plus qualitatif que quantitatif
 - Assurer la préservation du bâti identitaire
 - Poursuivre le développement des équipements publics et améliorer le cadre de vie
 - Améliorer les mobilités locales, permettre la réalisation des grands projets et assurer de bonnes connexions
- ⇒ **La présente procédure n'a aucune incidence sur cette 3^{ème} thématique**

III ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. Modification de l'OAP de la zone 1AUd du Chaffard

Justifications

Lors de l'élaboration du PLU en 2017, ce site en entrée de commune avait été identifié comme un tènement stratégique permettant de répondre à la fois à la question du traitement de l'entrée sur le territoire et d'une densification douce dans un quartier résidentiel.

La possibilité d'un accès au Sud avait été envisagée pour une partie minoritaire du futur projet. Au regard des questions de sécurisation des parcours, cette entrée par le Sud sur la RD907A A paraît inappropriée. Aussi les logements sont-ils reportés en partie haute du site avec un seul accès assuré depuis l'impasse du Chaffard.

En outre, cette modification permet de maintenir un cordon boisé au Sud du site, le long de la RD907A qui préserve les équilibres paysagers existants ainsi que le passage d'un cours d'eau existant qui longe actuellement la RD907A.

Les implantations sont donc supprimées pour ne pas contraindre le parti architectural déjà encadré dans l'OAP par la nécessité d'intégrer les futurs bâtiments dans la pente.

De plus, une réorganisation du futur projet en lien avec la mutualisation des accès, le maintien d'un espace vert au Sud permet d'envisager une certaine densification sur la partie Nord du tènement, portant ainsi le nombre de logements attendus à 18 au lieu de 16. Cette légère augmentation va dans le sens d'une rationalisation de l'espace consommé et d'une réponse pertinente aux enjeux de densification aujourd'hui posés sur le territoire de Saint-Jeoire.

Enfin, en corrélation avec une réflexion globale menée sur le territoire, la règle des logements aidés est reformulée afin d'étendre le panel de production de logements aidés à une plus grande variété de produits. En effet, étant entendu que Saint-Jeoire n'est pas soumise à ce jour à l'article 55 de la loi SRU, la municipalité souhaite poursuivre son engagement en termes de production de logements variés et accessibles au plus grand nombre.

L'ouverture proposée en termes de différenciation de logements aidés sera à la faveur d'une meilleure adaptation aux exigences du terrain et à la possibilité de voir se réaliser des opérations variées, pour un public diversifié. Il s'agit de ne pas limiter la production de logements aidés uniquement aux logements locatifs sociaux mais bien de permettre aux porteurs de projet d'engager des propositions alternatives répondant directement aux besoins identifiés dans le parcours résidentiel des ménages sur le territoire.

Cette modification concernant la formulation des logements aidés ne concerne pas uniquement l'OAP du Chaffard. Elle s'applique à l'ensemble des servitudes retenues au titre de l'article L151-15 identifiées de L2 À L9 dans le règlement graphique, ainsi que dans les zones U d'habitat ciblées par cette même servitude.

Évolution apportée à l'orientation d'aménagement et de programmation

ZONE 1AUd / Secteur du Chaffard

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,7 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUd.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 16 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de 23 log/ha

Avec 25 % de logements sociaux (en nombre de logements et en surface de plancher)

SAINT-JEOIRE- PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation – Approbation – Octobre 2017 // Espaces&Mutations

6

ZONE 1AUd / Secteur du Chaffard

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

- Une voie principale desservira la zone depuis l'impasse du Chaffard
- Accès règlementés comme figurés sur le document graphique.
- Desserte interne de l'opération par la voie principale d'accès.

Nature et caractéristiques des constructions

Secteur d'habitat de type groupé ou en bande.

Implantation du bâti à titre indicatif

Traitement paysager et espaces libres

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public au Nord, côté impasse du Chaffard.

Un filtre paysager et arboré devra être préservé et/ou aménagé afin de préserver le ruisseau d'Hisson au Sud. A l'Ouest, il s'agit de préserver la coupure visuelle en établissant une transition entre le domaine végétal et le domaine bâti et en renforçant la fonctionnalité écologique de la coupure verte.

SAINT-JEOIRE- PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation – Approbation – Octobre 2017 // Espaces&Mutations

7


OAP **avant** modification n°1

ZONE 1AUd / Secteur du Chaffard

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,7 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUd.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Pour rappel : 25% de logements aidés sont imposés en zone 1AUd (cf règlement)

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 18 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de 26 log/ha

~~Avec 25% de logements sociaux (en nombre de logements et en surface de plancher)~~

ZONE 1AUd / Secteur du Chaffard

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER


Accessibilité et déplacements

||||||| Une voie principale desservira la zone depuis l'impasse du Chaffard

▶ Accès réglementés depuis l'impasse du Chaffard comme figurés sur le document graphique.

▶ ~~Desserte interne de l'opération par la voie principale d'accès.~~


Nature et caractéristiques des constructions

 Secteur d'habitat de type groupé ou en bande.

 Implantation du bâti à titre indicatif

Traitement paysager et espaces libres

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public au Nord, côté impasse du Chaffard.

 Un filtre paysager et arboré devra être préservé et/ou aménagé afin de préserver le ruisseau d'Hisson au Sud. A l'Ouest, il s'agit de préserver la coupure visuelle en établissant une transition entre le domaine végétal et le domaine bâti et en renforçant la fonctionnalité écologique de la coupure verte.

OAP après modification n°1

B. Modifier les OAP des zones 1AUd du Chaffard, 1AUb La Villa Ladra, 1AUb Montrenaz-Est, 1AUb la Tannerie, 1AUb Pouilly d'en bas, 1AUb Pouilly-Mont-Blanc, 1AUb Pouilly centre, 1AUd Aveyran sur la question des logements aidés.

Justifications

La présente modification a pour objet de modifier les OAP des zones :

- 1AUd du Chaffard
- 1AUb La Villa Ladra,
- 1AUb Montrenaz-Est,
- 1AUb la Tannerie,
- 1AUb Pouilly d'en bas,
- 1AUb Pouilly-Mont-Blanc,
- 1AUb Pouilly centre
- 1AUd Aveyran

Comme présenté en partie III A, la règle des logements aidés est reformulée. Aussi cette règle modifiée dans le règlement écrit et graphique est mise en cohérence dans les Orientations d'Aménagement et de programmation concernées par les servitudes L2 à L9.

Afin de mieux corrélérer l'ensemble des pièces du PLU, un renvoi au règlement écrit est donc effectué dans les OAP.

Sur le fond, la règle est donc modifiée comme justifiée dans le III A de ce présent additif afin de proposer un plus large panel de logements, à l'aune d'un parcours résidentiel favorisé.

Cette règle est également justifiée dans la partie justification du règlement écrit dans ce présent additif. Elle consiste à intégrer dans les objectifs de 25% de logements aidés les BRS, logements abordables, accession sociale et logements locatifs sociaux. Le pourcentage s'applique toujours aux surfaces de plancher générées ainsi qu'au nombre de logements produits pour atteindre un objectif de production ambitieux.


Évolution apportée aux orientations d'aménagement et de programmation concernées par les L2 à L9

ZONE 1AUB / Secteur de Pouilly – Mont-Blanc

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (environ 1 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

La réalisation d'un bassin de rétention paysagé sur l'espace vert indiquée au plan graphique et couvert par un emplacement réservé sera réalisé. Par ailleurs, se référer aux annexes sanitaires.

Le déblocage de la zone est conditionné par la résolution préalable et concomitante des dysfonctionnements identifiés par les annexes sanitaires

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUB.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Pour rappel : 25% de logements aidés sont imposés en zone 1AUB (cf règlement)

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 24 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de 24 log/ha

Avec 25% de logements sociaux (en nombre de logements et en surface de plancher)

exemple d'une OAP après modification n°1

Il est à noter que cette figurant ci-dessus formulation est reportée dans les OAP 1AUd du Chaffard, 1AUB La Villa Ladra, 1AUB Montrenaz-Est, 1AUB la Tannerie, 1AUB Pouilly d'en bas, 1AUB Pouilly-Mont-Blanc, 1AUB Pouilly centre, 1AUd Aveyran.

IV. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

A. Justifications

La zone Uxa retenue au PLU approuvé en 2017 ne correspond pas à l'usage du sol généré par la présence de l'entreprise actuelle qui était déjà présente en 2017. Le classement en Uxi correspond donc à un ajustement nécessaire pour mettre en cohérence l'activité constatée et un zonage adapté.










Par ailleurs, la légende est corrigée concernant les logements aidés. En effet, le tableau détaillant les servitudes L2 à L9 pour logements aidés est reporté dans le règlement écrit pour plus de clarté. Leur mention apparaît désormais uniquement à côté du figuré ponctuel dans le corps de la légende.

Il en est de même pour la mention de la servitude L1 retenue au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme : le tableau est reporté dans le règlement, supprimé du règlement graphique, et la mention de la servitude L1 est insérée dans le corps de la légende en lien avec le figuré dédié.

En outre, un ajout sur les zones U d'habitat est effectué dans le corps de la légende pour mettre en cohérence le règlement écrit et graphique. Effectivement, le règlement écrit du PLU approuvé en 2017 fait état d'une servitude pour logements aidés au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme sur les zones Ua/Ub/Ud/Uh et 1AUa/1AUb/1AUd/1AUh. Cette mention n'était pas reportée sur le règlement graphique. Cette correction est donc apportée par la modification n°1.

B. Évolution apportée au plan

<p>Le tableau sera supprimé du règlement graphique et reporté dans le règlement écrit.</p>	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="4">Liste des Servitude de logements</th> </tr> <tr> <th>Servitude au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme</th> <th>Destination des logements à réaliser</th> <th>Localisation</th> <th>Surface</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>L1</td> <td>L'ensemble du programme de logements sera à usage de logements locatifs sociaux</td> <td></td> <td>1 576 m²</td> </tr> <tr> <th>Servitude au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme</th> <th>Destination des logements à réaliser</th> <th>Localisation</th> <th>Surface</th> </tr> <tr> <td>L2</td> <td>Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS</td> <td>La Tannerie</td> <td>2 026 m²</td> </tr> <tr> <td>L3</td> <td>Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS</td> <td>Montrenaz Est</td> <td>7 037 m²</td> </tr> <tr> <td>L4</td> <td>Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS</td> <td>La Villa Ladra</td> <td>5 636 m²</td> </tr> <tr> <td>L5</td> <td>Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS</td> <td>Le Chaffard</td> <td>6 596 m²</td> </tr> <tr> <td>L6</td> <td>Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS</td> <td>Pouilly-d'en bas</td> <td>6 428 m²</td> </tr> <tr> <td>L7</td> <td>Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS</td> <td>Pouilly-milieu</td> <td>8 954 m²</td> </tr> <tr> <td>L8</td> <td>Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS</td> <td>Pouilly-Mont-Blanc</td> <td>10 102 m²</td> </tr> <tr> <td>L9</td> <td>Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS</td> <td>Aveyran</td> <td>5 744 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Liste des Servitude de logements				Servitude au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme	Destination des logements à réaliser	Localisation	Surface	L1	L'ensemble du programme de logements sera à usage de logements locatifs sociaux		1 576 m ²	Servitude au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme	Destination des logements à réaliser	Localisation	Surface	L2	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	La Tannerie	2 026 m ²	L3	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Montrenaz Est	7 037 m ²	L4	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	La Villa Ladra	5 636 m ²	L5	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Le Chaffard	6 596 m ²	L6	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Pouilly-d'en bas	6 428 m ²	L7	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Pouilly-milieu	8 954 m ²	L8	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Pouilly-Mont-Blanc	10 102 m ²	L9	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Aveyran	5 744 m ²
Liste des Servitude de logements																																																	
Servitude au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme	Destination des logements à réaliser	Localisation	Surface																																														
L1	L'ensemble du programme de logements sera à usage de logements locatifs sociaux		1 576 m ²																																														
Servitude au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme	Destination des logements à réaliser	Localisation	Surface																																														
L2	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	La Tannerie	2 026 m ²																																														
L3	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Montrenaz Est	7 037 m ²																																														
L4	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	La Villa Ladra	5 636 m ²																																														
L5	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Le Chaffard	6 596 m ²																																														
L6	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Pouilly-d'en bas	6 428 m ²																																														
L7	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Pouilly-milieu	8 954 m ²																																														
L8	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Pouilly-Mont-Blanc	10 102 m ²																																														
L9	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Aveyran	5 744 m ²																																														
<p>En bleu : les ajouts de la modification n°1</p>	<p>Zones urbanisées : Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 s'applique sur les zones Ua/Ub/Ud/Uh</p> <ul style="list-style-type: none"> Ua - Centre-bourg dense Ub - Zone de densité et de confortement Ud - Secteur résidentiel, moyennement dense Ue - Zone d'équipement d'intérêt collectif Uh - Hameaux anciens Uxa - Zone d'activité dédiée aux activités artisanales Uxc - Zone d'activité dédiée aux activités commerciales Uxe - Zone d'activité et d'équipement Uxi - Zone d'activité dédiée aux activités industrielles <p>Uz - Secteur occupé par les infrastructures de transport (déviations D907)</p> <p>Zones à urbaniser à court ou moyen terme : Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 s'applique sur les zones 1AUa/1AUb/1AUd/1AUh</p> <ul style="list-style-type: none"> 1AU indicée - Zone d'urbanisation future, l'indice renvoie à la zone U correspondante 1AUa pour Ua, 1AUb pour Ub, etc. 																																																

<p>En bleu : les ajouts de la modification n°1</p>	<p>Prescriptions surfaciques:</p> <ul style="list-style-type: none">  Parcs et vergers à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme  Secteur à protéger pour le maintien et la préservation des continuités écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme  Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation  Bâtiment patrimonial repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme  Logement locatif social au titre de l'article L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme relative aux périmètres identifiés L1  Bâtiments désignés au titre de l'article L.151-11-2° et pouvant changer de destination, après avis de la CDPENAF  Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme relative aux périmètres identifiés L2 à L9  Secteur de Taille et de Capacité d' Accueil Limité au titre du L151-13 du Code de l'Urbanisme  Emplacements réservés
---	---

V. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

Évolution dans le cadre de la modification n°2 :

Ajout au règlement en **bleu**




Suppression en **rouge barré**

Article 2-2 constructions et utilisations autorisées que sous conditions :

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Uxc	<p>Complémentairement en secteur Uxc uniquement</p> <ul style="list-style-type: none"> Le commerce et l'artisanat de détail, sous réserve qu'il ne présente aucune gêne pour le voisinage et à condition que sa surface de plancher soit comprise entre 500m² et 1000m² de surface de plancher. Concernant les bâtiments existants, une extension de 500m² de surface de plancher en cumulé est autorisée. 	Cet ajout permet de gérer y compris les évolutions du bâti existant. La règle est ainsi précisée et clarifiée pour ces cas là de bâtiments existants.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Ua/Ub/Ud/Uh	<p>Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15), il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comporte une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale et/ou de logements abordables et/ou de logements BRS.</p> <p>Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme Dans ce secteur, toute opération supérieure ou égale à 500 m² 1200 m² de surface de plancher d'habitat et/ou plus de 15 logements, comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.</p> <p>Le pourcentage s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble.</p> <p>En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.</p> <p>Le pourcentage s'applique au nombre de logements et à la surface de plancher.</p> <p>Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.</p>	<p>Le champ de production de logements aidés est ouvert à plus de typologies pour assurer une meilleure faisabilité des futures opérations et mieux répondre aux besoins identifiés à la faveur d'un parcours résidentiel fluide.</p> <p>Le seuil de production de logements aidés est rehaussé afin de mieux prendre compte la faisabilité des opérations qui ne peuvent pas être portées en l'état. Il s'agit de mieux cibler les opérations stratégiques et</p>

		<p>structurantes et non de faire supporter la production de logements aidés dans les opérations d'environ 6 logements. Il convient d'ailleurs de rappeler que la commune n'est pas soumise à l'article 55 de la Loi SRU. Il convient donc de poursuivre l'effort en termes de production de logements aidés de manière plus adaptée à la réalité du marché local et du terrain sans pour autant abandonner l'effort engagé.</p>								
<p>Ub</p>	<p>Pour le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme identifiée L1 s'applique uniquement la règle identifiée ci-après : se référer à la servitude mentionnée au plan de zonage et reportée ci-après (L1):</p> <table border="1" data-bbox="395 1167 1129 1429"> <thead> <tr> <th data-bbox="395 1167 459 1205">N°</th> <th data-bbox="459 1167 683 1205">Destination des logements à réaliser</th> <th data-bbox="683 1167 1034 1205">Localisation</th> <th data-bbox="1034 1167 1129 1205">Surface</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="395 1205 459 1429">L1</td> <td data-bbox="459 1205 683 1429">Au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 100% de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de 100% du nombre de logements générés.</td> <td data-bbox="683 1205 1034 1429">  </td> <td data-bbox="1034 1205 1129 1429">1576 m2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Le pourcentage s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble.</p> <p>En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.</p> <p>Le pourcentage s'applique au nombre de logements et à la surface de plancher.</p> <p>Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.</p>	N°	Destination des logements à réaliser	Localisation	Surface	L1	Au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 100% de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de 100% du nombre de logements générés.		1576 m2	<p>La règle est clarifiée et reformulée et précisée pour mettre en cohérence les différentes pièces du PLU. Le fond de cette règle reste inchangé.</p>
N°	Destination des logements à réaliser	Localisation	Surface							
L1	Au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 100% de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de 100% du nombre de logements générés.		1576 m2							
<p>1AU</p>	<p>- Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15), il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comporte une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale et/ou de logements abordables et/ou de logements BRS.</p> <p>Dans ce secteur, toute opération supérieure ou égale à</p>	<p>Cf justifications ci-avant</p>								

	<p>1200 m² de surface de plancher d'habitat et/ou plus de 15 logements, comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.</p> <p>- Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15) et couvert par une servitude L2 à L9, repéré au plan de zonage et listée ci-après, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comporte une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale et/ou de logements abordables et/ou de logements BRS.</p> <p>De plus, dans les secteurs identifiés au titre du L151-15 du code de l'urbanisme et couvert par une servitude L2 à L9 au plan de zonage comprendra Dans ces secteurs, cette part représente un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés.</p> <table border="1" data-bbox="395 913 1123 1182"> <thead> <tr> <th>Servitude au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme</th> <th>Destination des logements à réaliser</th> <th>Localisation</th> <th>Surface</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>L2</td> <td rowspan="9">Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de 25% du nombre de logements générés.</td> <td>La Tannerie</td> <td>2026 m²</td> </tr> <tr> <td>L3</td> <td>Montrenaz Est</td> <td>7037 m²</td> </tr> <tr> <td>L4</td> <td>La Villa Ladra</td> <td>5636 m²</td> </tr> <tr> <td>L5</td> <td>Le Chaffard</td> <td>6596 m²</td> </tr> <tr> <td>L6</td> <td>Pouilly d'en Bas</td> <td>6428 m²</td> </tr> <tr> <td>L7</td> <td>Pouilly milieu</td> <td>8954 m²</td> </tr> <tr> <td>L8</td> <td>Pouilly Mont Blanc</td> <td>10 102 m²</td> </tr> <tr> <td>L9</td> <td>Aveyran</td> <td>5744 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Le pourcentage s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble.</p> <p>En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.</p> <p>Le pourcentage s'applique au nombre de logements et à la surface de plancher.</p> <p>Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.</p>	Servitude au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme	Destination des logements à réaliser	Localisation	Surface	L2	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de 25% du nombre de logements générés.	La Tannerie	2026 m ²	L3	Montrenaz Est	7037 m ²	L4	La Villa Ladra	5636 m ²	L5	Le Chaffard	6596 m ²	L6	Pouilly d'en Bas	6428 m ²	L7	Pouilly milieu	8954 m ²	L8	Pouilly Mont Blanc	10 102 m ²	L9	Aveyran	5744 m ²	
Servitude au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme	Destination des logements à réaliser	Localisation	Surface																												
L2	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de 25% du nombre de logements générés.	La Tannerie	2026 m ²																												
L3		Montrenaz Est	7037 m ²																												
L4		La Villa Ladra	5636 m ²																												
L5		Le Chaffard	6596 m ²																												
L6		Pouilly d'en Bas	6428 m ²																												
L7		Pouilly milieu	8954 m ²																												
L8		Pouilly Mont Blanc	10 102 m ²																												
L9		Aveyran	5744 m ²																												

Article 4-1 : Implantation des constructions par rapport au domaine public

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Ua / Uh	Les annexes accolées à une construction principale, d'une emprise au sol totale inférieure à 2 m², à compter de la date d'approbation du PLU.	Ces constructions n'étant pas soumises à autorisation d'urbanisme, il est actuellement impossible de contrôler l'application d'une pareille règle.

<p>Ua/Ub/Uh/Ud/ Ue</p>	<p>Dans tous les cas, les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans la bande de recul à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant. qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites. 	<p>Une règle dérogatoire est ajoutée afin de mieux prendre en compte les réalités existantes et permettre l'évolution du bâti existant.</p>
-----------------------------------	---	---

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

<p>Ua/Ub/Uh/Ud</p>	<p>Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment. Les constructions mitoyennes sont autorisées.</p>	<p>La précision devra permettre de clarifier la règle, l'esprit de la règle étant de favoriser la densification urbaine.</p>
<p>Ua/Ub/Uh/Ud Ue</p>	<p>Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.</p>	<p>Une règle dérogatoire est ajoutée afin de mieux prendre en compte les réalités existantes et permettre l'évolution du bâti existant.</p>

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Ua/Ub/Uh/Ud	Les constructions mitoyennes sont autorisées. Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 1,50 mètre.	La précision devra permettre de clarifier la règle, l'esprit de la règle étant de favoriser la densification urbaine.

4-4/ hauteur

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Ub	En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, il pourra être appliqué les dispositions de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme. En ce sens, la hauteur pourra être majorée de 30%.	Cette majoration a pour but de valoriser et inciter à la production de logements locatifs sociaux dans cette zone de densification située à proximité des équipements structurants notamment.

5-1/ Implantation par rapport au terrain

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Ua /Ub/Uh/Ud Ue/Ux/Uz/A/N	La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50m et celle des remblais 1,50m ; ces deux éléments n'étant pas cumulables Les paliers inférieurs à 0,60m sont recommandés. Ce seuil est porté à 2,50 m de hauteur sur une largeur de 5m de large pour les cas de création de parkings en souterrains.	Cette règle faisait double usage puisque la dérogation est formulée à l'article des hauteur. La mention à l'article 5 est donc inutile.

5-3/ Aspect des toitures

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Ua /Ub/Uh/Ud	Les pentes de toiture seront comprises entre 40 % et 70 %. Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation, extension ou annexe accolée d'un bâtiment existant à la date d'approbation du	Les annexes ont un impact moins important dans le paysage que les constructions principales et sont d'ailleurs souvent

	PLU.	<p>réputées à un seul pan pour mieux dialoguer avec la construction principale. Cette modification va donc dans le sens d'une meilleure intégration architecturale.</p> <p>Cette suppression permet d'ajouter de la souplesse dans les propositions architecturales qui peuvent être proposées ponctuellement.</p>
Ua/Ub/Uh/Ud	<p>Seules sont autorisées en toiture</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les jacobines si leur largeur n'excède pas 2 m, espacées d'au moins 8 m - Les vitrages fixes ou ouvrant dans le même plan si leurs surfaces n'excèdent pas 10%. - Les bassines ou terrasses dites tropéziennes si l'intégration architecturale est harmonieuse et dans la limite de 50% de la surface du pan de toiture dans lequel elles sont implantées. 	<p>Les bassines peuvent permettre la mobilisation de potentiels en renouvellement notamment pour créer des logements dans les combles et apporte une certaine évolution architecturale qui s'intègre dans le paysage de Saint-Jeoire. Elles sont toutefois limitées afin de respecter des enjeux d'intégration des futures constructions dans leur environnement.</p>
Ua/Ub/Uh/Ud	<p>L'aspect de type tôle ondulée est interdit sauf en cas de reconstruction à l'identique.</p>	<p>Cet ajout permet d'envisager des reconstructions à l'identique dans certains cas pour lesquels il n'est pas envisageable de créer une rénovation avec une toiture traditionnelle. Cette modification ne concernera que peu de cas sur le territoire.</p>
Ua/Ub/Uh/Ud Ue/Ux/Uz	<p>La hauteur des clôtures est de 1,80 m maximum. Des dérogations peuvent être autorisées pour les portails. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.</p> <p>Les clôtures sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur. Des dérogations peuvent être autorisées pour les portails.</p>	<p>Ces dérogations sont ajoutées au regard des portails existants sur le territoire qui sont la plupart du temps différents des clôtures qui les encadrent.</p> <p>Pour des motifs esthétiques, ces portails peuvent donc différer ponctuellement des exigences portées pour les clôtures.</p>

Article 12 STATIONNEMENT

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Ua /Ub/Uh/Ud/ Ux	En cas d'extension pour des constructions à usage d'habitat existantes : en tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher nouvellement créés avec un minimum de 1 place par logement.	La précision apportée permet de clarifier le champ d'application de la règle.

ARTICLE 8 - desserte par les voies publiques ou privées

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Ua/Ub/Uh/Ud Ux	En tout état de cause, pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m ² de surface de plancher et plus, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. Il pourra être dérogé à ces seuils en cas d'impossibilité technique. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons, conformément aux normes PMR en vigueur.	Cette mention est ajoutée afin d'apprécier les cas particuliers dans les zones denses afin de ne pas bloquer de possibles densifications tout en maintenant des exigences minimum de sécurisation des parcours.

ARTICLE Ua 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ZONE(S) CONCERNÉ(ES)	Dispositions modifiées	Justification
Ua /Ub/Uh/Ud Ue/Ux/Uz/A/N	Une étude de sol pourra être demandée pour préciser complémentaiement la gestion des eaux pluviales à la parcelle.	Cette précision est à la faveur de réalisation plus vertueuses et respectueuses des normes en vigueur.

VI. CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet 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

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son plan de zonage et ses orientations d'aménagement et de programmation.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- D'un bordereau des pièces
- Un plan de zonage d'ensemble au 1/5000
- des orientations d'aménagement et de programmation
- du règlement écrit.

Pour la mise à disposition du public, il sera complété :

- Des courriers des personnes publiques, suite à la notification du projet, le cas échéant
- De la décision de la MRAE quant à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale suite à l'examen au cas par cas.

REPUBLIQUE FRANCAISE – DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE SAINT-JEOIRE

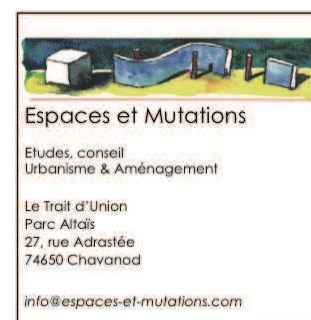


Révision du P.O.S. / Elaboration du P.L.U.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Certifié conforme et vu pour
être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil
municipal en date du :*

Mme Le Maire,



PREAMBULE	5
1- QU'EST-CE QUE LE P.L.U?	6
2- L'ELABORATION DU P.L.U.	6
3- LE CONTENU DU DOSSIER DE P.L.U	9
4- POURQUOI LA RÉVISION DU POS ET LA TRANSFORMATION EN PLU DE SAINT-JEOIRE?	16
INTRODUCTION	19
LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	20
LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL	23
PARTIE I SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	28
CHAPITRE I.1 : SITUATION ET TENDANCE DEMOGRAPHIQUE	29
SYNTHÈSE DES GRANDES ORIENTATIONS DU FUTUR SCOT	29
CHAPITRE I.2 : URBANISME ET HABITAT	31
SYNTHÈSE DES GRANDES ORIENTATIONS DU FUTUR SCOT	31
CHAPITRE I.3 : OCCUPATION HUMAINE	33
I.3.1 STRUCTURE DES ESPACES URBANISÉS	33
I.3.2 LES TYPOLOGIES D'HABITAT	36
I.3.3 ENVELOPPE URBAINE ET CONSOMMATION D'ESPACE	36
SYNTHÈSE DES GRANDES ORIENTATIONS DU FUTUR SCOT	36
I.3.4 CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION	39
CHAPITRE I.4 : ACTIVITÉS ET EMPLOI	40
SYNTHÈSE DES GRANDES ORIENTATIONS DU FUTUR SCOT	40
SYNTHÈSE DES GRANDES ORIENTATIONS DU FUTUR SCOT	45
SYNTHÈSE DES GRANDES ORIENTATIONS DU FUTUR SCOT	46
CHAPITRE I.5 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	48
I.5.1 ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET COLLECTIFS	48
SYNTHÈSE DES GRANDES ORIENTATIONS DU FUTUR SCOT	48
I.5.2 LES RESEAUX DE TRANSPORT ET DE CIRCULATION	49
SYNTHÈSE DES GRANDES ORIENTATIONS DU FUTUR SCOT	49
I.5.3 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES (EU)	52
I.5.4 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES (EP)	53
I.5.5 ALIMENTATION EN EAU POTABLE	54
I.5.6 LA GESTION DES ORDURES MÉNAGÈRES	55
I.5.7 RESEAU ELECTRIQUE ET COMMUNICATION NUMERIQUE	55

INTRODUCTION

<u>PARTIE II : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DES CAPACITES DE DENSIFICATION</u>	57
I.4.2 ENVELOPPE URBAINE ET CONSOMMATION D'ESPACE	58
I.4.4 CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION	67
<u>PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT</u>	71
CHAPITRE III.1 : LE DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL	72
PREAMBULE	72
CONTEXTE DE L'INTERVENTION ET DEMARCHE METHODOLOGIQUE	72
III.1.1 MILIEU PHYSIQUE	73
III.1.2 BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	77
III.1.3 CLIMAT – ÉNERGIE	96
III.1.4 POLLUTIONS ET QUALITES DES MILIEUX	101
III.1.5 RESSOURCES NATURELLES ET USAGES	110
III.1.6 RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET SANITAIRES	115
CHAPITRE III.2 : LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	118
1. L'ANALYSE TRANSVERSALE DES ENJEUX ET LA HIERARCHISATION	118
CHAPITRE III.3 : APPROCHE PAYSAGÈRE : LES ÉLÉMENTS D'IDENTIFICATION DU TERRITOIRE	119
III.3.1 LA NOTION DE PAYSAGE	119
III.2.2 ANALYSE PAYSAGERE	121
III.3.3 CONCLUSIONS	161
<u>PARTIE IV : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU</u>	163
CHAPITRE IV.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD	164
IV.1.1 SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS	164
IV.1.2 JUSTIFICATION DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD	165
IV.1.3 OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÈGLEMENTAIRE DU PROJET DE VIE	170
CHAPITRE IV.2 : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	180
IV.2.1 LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES	180
IV.2.2 LES SECTEURS URBAINS ET A URBANISER	181
IV.2.3. LES SECTEURS AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	194
IV.2.4. JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	200
IV.2.5. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	210
IV.2.6. LES CAPACITES DU PLU	213
CHAPITRE IV.3 : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA PRÉSENTE RÉVISION	219
IV.3.1 ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE	219

IV.3.2. LE TABLEAU DES SURFACES DU PLU	223
IV.3.3. EVOLUTION DES REGLES DU PLU (ET SES EVOLUTIONS ULTERIEURES)	224

PARTIE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT **236**

CHAPITRE V.1 : ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES ORIENTATIONS DU PADD **237**

V.1.1. L'EQUILIBRE ENTRE L'UTILISATION ECONOMIQUE DES ESPACES NATURELS, LA PRESERVATION DES ESPACES AFFECTES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES, ET LA PROTECTION DES SITES, DES MILIEUX ET PAYSAGES NATURELS	237
V.1.2. LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE, LA MAITRISE DE L'ENERGIE ET LA PRODUCTION ENERGETIQUE A PARTIR DE SOURCES RENOUVELABLES	237
V.1.3. LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR, DE L'EAU, DU SOL ET DU SOUS-SOL, DES RESSOURCES NATURELLES, DE LA BIODIVERSITE, DES ECOSYSTEMES, DES ESPACES VERTS	238
V.1.4. LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	238
V.1.5. LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, DES RISQUES TECHNOLOGIQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES DE TOUTE NATURE	239

CHAPITRE V.2 : ARTICULATION DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LES ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNAUX **240**

V.2.1. LE SDAGE RHONE-MEDITERRANEE	240
V.2.2. LES ORIENTATIONS NATIONALES POUR LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	246
V.2.3. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE	246
V.2.4. LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE (SRCAE)	250

CHAPITRE V.3 : ANALYSE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT **255**

V.3.1. LA PRESERVATION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DE LEURS FONCTIONNALITES	255
V.3.2. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES STRATEGIQUES POUR LA BIODIVERSITE DU TERRITOIRE ET LA DYNAMIQUE ECOLOGIQUE	255
V.3.3 LA MAITRISE ET LA REDUCTION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES	256
V.3.4. LA MAITRISE ET LA REDUCTION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES	257
V.3.5. LA PRISE EN COMPTE DANS LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT	257
V.3.6. LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS DANS L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	258

PARTIE VI : INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU **259**

CHAPITRE VI.1 : INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU **260**

INDICATEURS QUI DEVRONT ETRE ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN PREVUE A L'ARTICLE L153-27 DU CODE DE L'URBANISME	260
--	-----

PRÉAMBULE

1- QU'EST-CE QUE LE P.L.U?

Après les projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes de 1917, les projets d'aménagement de 1943, les plans d'urbanisme de 1958 et les plans d'occupation des sols de 1967, voici le **plan local d'urbanisme**. Il est davantage l'instrument du renouvellement urbain que de l'extension périphérique des villes. Ajoutons à cela qu'il doit intégrer des préoccupations nouvelles, déplacements urbains, organisation commerciale, etc...

Le plan d'occupation des sols, outil issu de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, a conservé pendant plus de trente ans un aspect essentiellement foncier d'urbanisme de «zoning», délimitant des espaces parfois mono-fonctionnels et dans lesquels s'applique le règlement de «police» correspondant à la kyrielle des restrictions possibles à l'utilisation du sol.

La **notion de plan local d'urbanisme**, qui tend à gommer l'aspect foncier, sous-entend l'idée d'un **urbanisme de projet** dont ce nouveau document d'urbanisme est appelé à être le vecteur. Mais le P.L.U, qui reste néanmoins proche cousin du P.O.S, doit toujours fixer les règles générales et les servitudes relatives à l'utilisation du sol, comme auparavant devait le faire le P.O.S.

Sur le plan de la procédure, l'objet de la réforme est double : simplifier en apportant plus de sécurité juridique et démocratiser en supprimant la phase de P.O.S «rendu public», en supprimant l'application anticipée, en élargissant le champ de l'enquête publique et de la concertation.

2- L'ELABORATION DU P.L.U.

Les compétences

Le P.L.U: un document communal ou intercommunal:

Article L153-8 : *Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de :*

1° L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ;

2° La commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.

INTRODUCTION

Le nouveau rôle du porter à connaissance du préfet :

L'obligation d'information du préfet est accrue. En application de l'article L132-2 du code de l'urbanisme, le préfet doit porter à la connaissance des communes ou de leur groupement :

« 1° Le cadre législatif et réglementaire à respecter ;

2° Les projets des collectivités territoriales et de l'Etat en cours d'élaboration ou existants.

L'autorité administrative compétente de l'Etat leur transmet à titre d'information l'ensemble des études techniques dont elle dispose et qui sont nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme. »

Le contenu du porter à connaissance: l'article R132-2 du Code de l'Urbanisme précise qu'il s'agit des

« 1° Les dispositions législatives et réglementaires applicables au territoire concerné et notamment les directives territoriales d'aménagement et de développement durables, les dispositions relatives au littoral et aux zones de montagne des chapitres Ier et II du titre II du présent livre, les servitudes d'utilité publique, le schéma régional de cohérence écologique, le plan régional de l'agriculture durable et le plan pluriannuel régional de développement forestier ;

2° Les projets des collectivités territoriales et de l'Etat et notamment les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national ;

3° Les études techniques nécessaires à l'exercice par les collectivités territoriales de leur compétence en matière d'urbanisme dont dispose l'Etat, notamment les études en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement. »

D'autres informations, bien que n'ayant pas de portée juridique, sont néanmoins indispensables à connaître lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme, telles l'existence et la délimitation précise des ZNIEFF. Par ailleurs, le préfet doit désormais fournir les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

Le champ d'application du P.L.U

Le P.L.U doit nécessairement couvrir l'intégralité du territoire communal, sauf existence d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

La procédure d'association, de consultation et de concertation pendant l'élaboration du P.L.U :

Procédures d'association, de consultation et de concertation pendant l'élaboration du PLU	
Personnes publiques associées (art. L132-7)	<ul style="list-style-type: none">• État (à la demande du maire ou du préfet)• Régions• Départements• Autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains• EPCI compétent en matière de PLH• Chambre de Commerces et d'Industrie• Chambre des Métiers• Chambre d'Agriculture• Organisme de gestion des PNR et des parcs nationaux• Sections régionales de conchyliculture (dans les communes littorales au sens de la loi du 3/01/86)
Personnes publiques associées	<ul style="list-style-type: none">• Syndicat d'agglomération nouvelle• EPCI en charge du SCoT• EPCI en charge du SCoT limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale

(art. L132-9)	
Personnes consultées de droit à leur demande	<u>Art. L132-12</u> <ul style="list-style-type: none"> •Associations locales d'usagers agréées •Associations agréées de l'article L.252-2 du Code Rural •Les communes limitrophes
Personnes consultées de droit	<u>Art R153-6</u> : Avis de la Chambre d'Agriculture et le cas échéant de l'INOQ dans les zones AOP, et du centre national de la propriété forestière en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers <u>Art L153-16</u> : <ul style="list-style-type: none"> •Avis des PPA mentionnés aux L132-7 et L132-9 C. Urb. •Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) •Avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation en cas de PLUi valant PLH <u>Art. L153-17</u> : Le PLU arrêté est soumis pour avis, à la leur demande : <ul style="list-style-type: none"> •aux communes limitrophes, •aux EPCI directement intéressés •à la CDPENAF <u>Art L153-13</u> : Avis de l'AOTU limitrophe sur PADD si commune située à moins de 15km d'une agglomération de plus de 50 000 habitants <u>En montagne (loi du 9/1/85)</u> : application de l'art. L122-7
Personnes consultées facultativement par le Maire ou le Président de l'EPCI	<u>Art L132-13</u> : 1° L'EPCI dont la commune est membre et qui n'est pas compétent en matière de PLU 2° Les EPCI voisins compétents ; 3° Les bailleurs sociaux ; 4° Les représentants des professions et des usagers des voies et modes de transport ainsi que les associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains.
Personnes concernées par la concertation (art.L.300-2)	Habitants Associations locales Autres personnes concernées

Les choix de la commune vis-à-vis de la modernisation du contenu du PLU

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Pour les PLU dont la révision était déjà engagée à cette date, ce qui est le cas de Saint-Jeoire, le décret prévoit des dispositions transitoires. Ainsi le PLU peut être mené à son terme selon les dispositions réglementaires applicable au 31/12/2015 (application de la section I du chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'urbanisme).

Du fait de l'avancement de la procédure au 01/01/2016, la commune de Saint Jeoire a choisi l'option d'intégrer les nouvelles dispositions issues du décret du 28/12/2015.

3- LE CONTENU DU DOSSIER DE P.L.U

LE PRÉSENT PLU EST ÉTABLI AVEC LES RÉFÉRENCES DU CODE DE L'URBANISME EN VIGUEUR EN MAI 2016.

Le Plan Local d'Urbanisme se présente sous forme d'un dossier qui, conformément à l'article R123-1 du Code de l'urbanisme. Il comporte des éléments obligatoires et facultatifs :

- ▶ Un **rapport de présentation**
- ▶ Un **projet d'aménagement et de développement durables**
- ▶ Des «**orientations d'aménagement et de programmation**»
- ▶ Un **règlement** : règlement écrit et documents graphiques
- ▶ Des **annexes**
- ▶ En zone de montagne, s'il y a lieu, l'étude prévue au a du III de l'article L. 145-3 et au troisième alinéa de l'article L145-5 du Code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation

Le contenu du rapport diffère substantiellement de celui du rapport de présentation du P.O.S. L'exposé du diagnostic devient explicitement une composante du rapport du P.L.U, comme la motivation des choix opérés pour le zonage et les servitudes d'urbanisme, c'est l'une des pièces essentielles du dossier ainsi que défini par l'article L151-4.

Formellement, le contenu du rapport est défini par l'article R151-1 du Code de l'Urbanisme:

- ▶ Il expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues
- ▶ Il analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4
- ▶ Il analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques. En outre, au titre du R151-3, il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Au titre de l'article R151-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation comporte les justifications suivantes :

- ▶ Il expose la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables
- ▶ Il justifie la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone
- ▶ Il indique la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6
- ▶ Il explique la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- ▶ Il démontre l'opportunité d'instaurer des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

Au titre de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation identifie les points suivants :

- ▶ Il donne les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Le PADD est une composante à part entière du P.L.U.

Depuis la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, le projet d'aménagement et de développement durables « *définit Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.* » (article L151-5 du Code de l'urbanisme).

La loi UH de Juillet 2003 précise que ce document doit juste présenter « *le projet communal pour les années à venir* ».

Le PADD est la «clef de voûte» du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et le règlement) doivent être en cohérence avec lui.

Depuis la loi ALUR, le PADD doit « *fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* » (article L151-6 du Code de l'urbanisme).

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et qui ont nécessité une réponse particulière.

Selon l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme. :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Le règlement

L'article L151-9 évoque désormais quatre types de zones: les zones urbaines, les zones à urbaniser et naturelles ou agricoles et forestières à protéger, que les P.L.U délimitent. Le décret du 27 mars 2001 substitue ainsi aux anciennes Zones U, NA, NB, NC et ND, les nouvelles zones U, AU, A et N (voir tableau).

Tableau de correspondance des zonages P.O.S/P.L.U	
P.O.S	P.L.U
U	U
NA	AU
NB	SUPPRIMEE
NC	A
ND	N

Zones des P.L.U. (Code de l'urbanisme article >R.151-17 / R.151-18 / R.151-20 à R.151-26)			
Zones U (zones urbaines)	Zones AU (zones à urbaniser)	Zones A (zones agricoles)	Zones N (zones naturelles et forestières)
<p>Secteurs déjà urbanisés.</p> <p>Secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p>	<p>Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation</p>	<p>Secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles</p>	<p>Secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison:</p> <ul style="list-style-type: none"> -de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique) -de l'existence d'une exploitation forestière -de leur caractère d'espaces naturels

Les documents graphiques

Le ou les documents graphiques du P.L.U doivent nécessairement faire apparaître le découpage du territoire en zones (art.R.151-14).

Mais ils peuvent aussi faire apparaître (art. R.151-9), par un tramage spécifique:

- ▶ Les Espaces Boisés Classés (art. L130-1* devenu L113-1).
- ▶ Les secteurs où les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou réglementées pour des nécessités de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, des nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou technologiques.
- ▶ Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels les constructions ou installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
- ▶ Les emplacements réservés et l'indication des personnes bénéficiaires.
- ▶ Les zones de construction avec la densité minimale pour des motifs d'architecture et d'urbanisme.
- ▶ Les zones où la délivrance des permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain.
- ▶ Les périmètres délimités par le P.D.U à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou supprimer les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (pour les bureaux notamment) ou à l'intérieur desquels les documents d'urbanisme fixent un nombre d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.
- ▶ Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

INTRODUCTION

- ▶ Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue.
- ▶ Les règles d'implantation des constructions concernant les prospectus sur voies et limites séparatives.

En outre, uniquement dans les zones U, les plans peuvent faire apparaître:

- ▶ Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application de l'article L.151-23.

En outre, et ce uniquement dans les zones U et AU, les plans peuvent faire apparaître:

- ▶ Les secteurs délimités en application de l'article L151-41-5° en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.
- ▶ Les emplacements réservés pour des programmes de logements sociaux en application de l'article L151-41-4°.
- ▶ Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés à l'article L151-41-2°.
- ▶ Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de l'article L151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale.
- ▶ Les secteurs où, en application de l'article L151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans les zones A et N, les plans peuvent :

- ▶ Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 (STECAL), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS.

Dans les zones N, les plans peuvent repérer :

- ▶ Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L151-25.

Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L151-13, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions.

Les plans peuvent identifier :

- ▶ Les secteurs où, en application de l'article L151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées.
- ▶ Les secteurs où, en application l'article L151-40, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

Les annexes

<p align="center">Composition des annexes – article R151-52 (selon le code de l'urbanisme en vigueur)</p> <p align="center">Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :</p>	<p align="center">Concernée</p>	<p align="center">Non concernée</p>
1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas		X
2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;		X
3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;		X
4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;	X	
5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28		X
6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;		X
7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;	X	
8° Les zones d'aménagement concerté ;		X
9° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;		X
10° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;		X
11° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;		X
12° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;		X
13° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;		X
14° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;		X
15° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13.		X

INTRODUCTION

Composition des annexes – article R151-23 (selon le code de l'urbanisme en vigueur)	Concernée	Non concernée
Les annexes comprennent à titre informatif également :		
1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;		X
2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;	X	
3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;		X
4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;	X	
5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;	X	
6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;	X	
7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;	X	
8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;	X	
9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;	X	
10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;		X
11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement		X

4- POURQUOI LA RÉVISION DU POS ET LA TRANSFORMATION EN PLU DE SAINT-JEOIRE?

Par délibération en date du 04 décembre 2014, il avait été prescrit la révision générale du Plan d'Occupation des Sol (P.O.S.) approuvé par délibération du 11 mai 2000.

Selon l'article L. 300-2* devenu L103-2 et L103-3 du code de l'urbanisme, la délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme, doit préciser les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

Ainsi, le Conseil Municipal a bien défini les modalités de concertation avec la population lors de la séance du 04 décembre 2014. Le propos introductif de la délibération justifiant l'utilité de la révision du POS et de sa transformation en PLU par les deux arguments suivants :

- répondre aux impératifs de développement durable
- répondre aux principes édictés par les législations et réglementations en matière d'urbanisme.

Les objectifs poursuivis :

Il convient ici de développer de manière plus détaillée les enjeux, contraintes et besoins qui sont identifiés et imposent de faire évoluer le document d'urbanisme: agriculture, patrimoine, déplacement / mobilité douce, habitat, développement économique, milieux naturels, urbanisme, etc, et ce, en présentant les raisons de ce besoin d'évolution.

Extrait de la délibération du 04 décembre 2014 sur les objectifs poursuivis :

*La commune se fixe comme objectif principal de **conforter sa vocation de pôle centre au sein du futur SCOT des 3 VALLÉES, au service notamment des communes voisines moins structurées***

Les objectifs poursuivis reposent sur les priorités suivantes :

- *de renouer avec une croissance démographique dynamique et adaptée au regard de son futur rôle dans l'armature du SCoT*
- *d'assurer un développement respectueux des espaces dédiés à l'activité agricole, des paysages et de l'environnement*
- *d'assurer une urbanisation la plus économe possible en foncier et s'inscrivant dans une logique de développement durable (en donnant notamment une priorité au déploiement et à l'organisation du chef-lieu et des hameaux les plus structurés) ;*
- *de rechercher des formes urbaines adaptées à la structure de la commune ;*
- *de conforter le niveau des services à la population (équipements publics, services marchands, commerces...);*
- *de maintenir et développer l'emploi dans la commune (entreprises, commerces, agriculture, tourisme) ;*
- *de favoriser le développement des déplacements doux ;*
- *de tenir compte, dans l'élaboration du projet de vie, de la nécessité de préserver les continuités écologiques et les secteurs de biodiversité ;*
- *de prendre en compte les risques et les nuisances ;*
- *d'identifier et préserver les éléments importants du patrimoine bâti et architectural.*

INTRODUCTION

THEMATIQUE SOCIALE :

- Renouer avec une croissance démographique plus dynamique, s'inscrivant dans les objectifs du SCOT, pour permettre à la commune :
 - •de jouer son rôle de polarité,
 - •de garantir l'usage des équipements publics
 - •et de maintenir, voire développer, les commerces et services de proximité
- Favoriser le développement de formes urbaines denses et poursuivre l'effort de diversification entamé
- Poursuivre la réalisation de logements sociaux, en déployant les outils de la mixité sociale (logements locatifs sociaux, accession sociale...)
- Établir un projet de vie tenant compte de la qualité du cadre de vie (mettre en œuvre l'aménagement du chef-lieu) et répondant aux besoins en équipements de la population actuelle et future (maison intergénérationnelle, ...)
- Développer les maillages doux et sécuriser les déplacements piétons/cycles dans les hameaux et entre les différents lieux de vie
- Organiser le développement urbain dans un souci de limiter la consommation d'espace et de préserver les rares terres agricoles :
 - •Affirmer le rôle prépondérant du chef-lieu dans l'organisation urbaine
 - •Tenir compte de l'importance du hameau de Pouilly
 - •Maîtriser l'urbanisation sur les hameaux secondaires (Cornand, Chounaz, Tour Noire...)

THEMATIQUE ECONOMIQUE :

- Maintenir et conforter les commerces et services de proximité :
 - • Centrer le développement urbain au chef-lieu pour renforcer le rôle de bourg-centre
 - • Conforter les commerces et services de proximité
- Poursuivre le développement des zones d'activités pour développer l'emploi et assurer le rôle de polarité dans le SCoT
- Continuer les efforts de valorisation et d'aménagement des abords de RD907, notamment travailler l'image des zones d'activités depuis la déviation
- Maîtriser le développement de l'offre commerciale en recherchant synergie et complémentarité avec les commerces et services de proximité implantés au chef-lieu
- Accompagner l'exploitation des carrières (SOCAVA jusqu'en 2029 et ROSSETTO jusqu'en 2036) avec vigilance
- Permettre la renaturation de l'ancien site Pechiney compte tenu de la pollution des sols existante
- Consciente de la fragilité de l'économie agricole dans un territoire fortement contraint, la commune souhaite :
 - Protéger les sites d'exploitation et les terres agricoles essentielles
 - Limiter la consommation foncière et organiser le développement urbain et économique pour préserver les espaces agricoles
- Maintenir et développer l'économie touristique, notamment le tourisme estival, le tourisme de nature, dans un souci de développement durable
- Développer de l'hébergement touristique

THEMATIQUE ENVIRONNEMENT :

- *Inscrire le projet communal dans son contexte environnemental :*
 - *Protéger les sites présentant un intérêt écologique fort, les réservoirs de biodiversité : notamment le Môle, le versant boisé Sud-Est de la Point des Brasses, les gorges du Risse,*
 - *Envisager le projet en tenant compte des dynamiques écologiques, des continuités et corridors,*
 - *Economiser m'espace pour préserver la nature ordinaire*
- *Tenir compte de la capacité des réseaux :*
 - *Conforter, étendre le réseau d'eau potable,*
 - *Adapter le développement de la commune aux capacités de la station d'épuration intercommunale de Marignier (raccordement en cours)*
 - *Tenir compte de la problématique des eaux pluviales*
- *Tenir obligatoirement compte du PPR*
- *Etablir un projet qui permette de :*
- *Préserver les paysages caractéristiques de la commune,*
- *Repérer les éléments identitaires du paysage et du patrimoine : châteaux, hameau de Pouilly, tour du clocher, église, éléments du grand paysage etc...*

INTRODUCTION

Présentation de la commune dans son contexte géographique et intercommunal

Le contexte géographique

Le contexte administratif et territorial

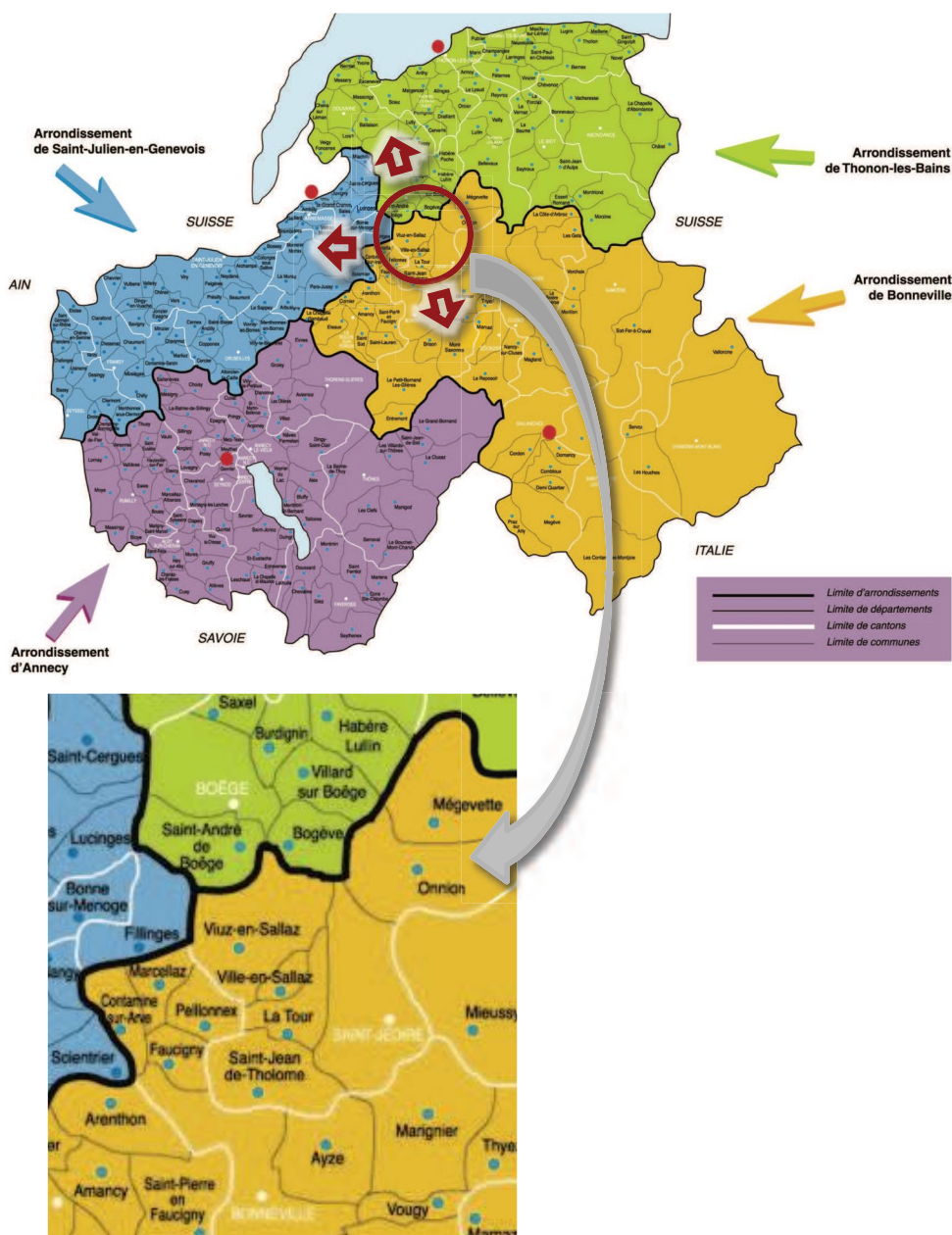
La commune se situe aux interfaces de différents contextes administratifs.

La commune de Saint-Jeoire appartient à :

- l'arrondissement de Bonneville
- au canton de Bonneville (depuis la réforme de l'organisation territoriale, le canton de Saint-Jeoire a été fusionné avec celui de Bonneville).

Saint-Jeoire occupe une position centrale et constitue un véritable « trait d'union ».

Cette position lui donne une opportunité intéressante pour développer une politique d'aménagement de l'espace, ambitieuse.



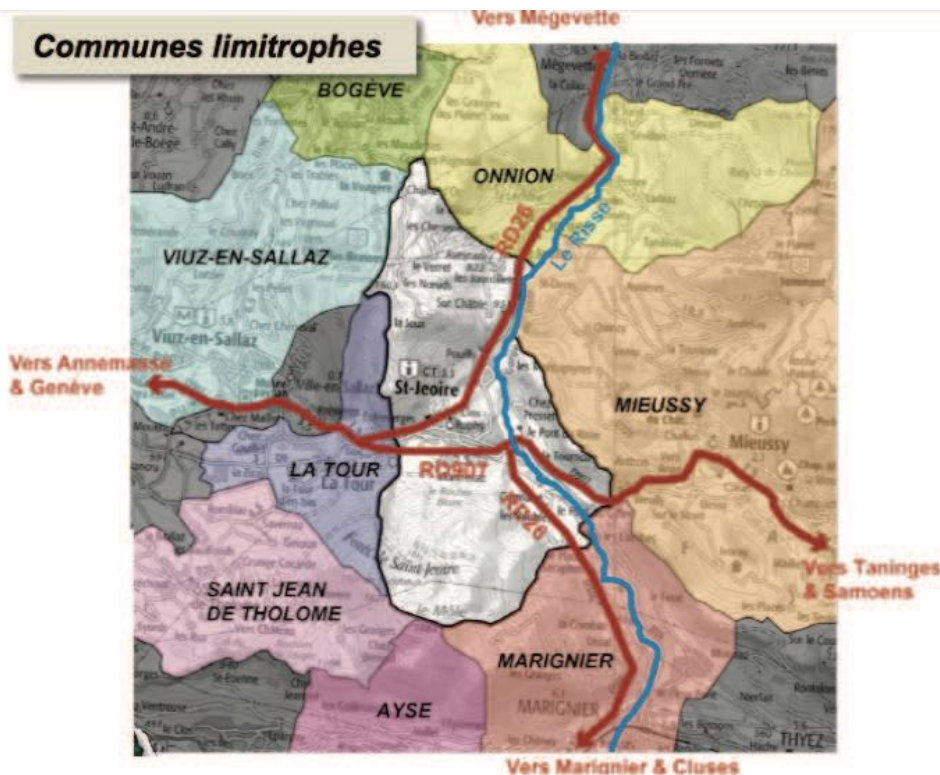
La situation de Saint-Jeoire

Saint-Jeoire est cernée par **8 communes limitrophes** :

- Bogève

INTRODUCTION

- Onnion
- Mieussy
- Marignier
- Saint-Jean-de-Tholome
- La Tour
- Viuz-en-Sallaz
- Ayse



Les communes limitrophes de Saint-Jeoire.

Saint-Jeoire occupe une position géographique stratégique, point de passage obligé de par l'importance des axes de communication qui traverse la commune.

Saint-Jeoire bénéficie d'une relative proximité des pôles d'ANNEMASSE et de GENÈVE.

Saint-Jeoire appartient à la communauté de communes des Quatre Rivières (CC4R) ; la CC4R se compose de 11 communes de :

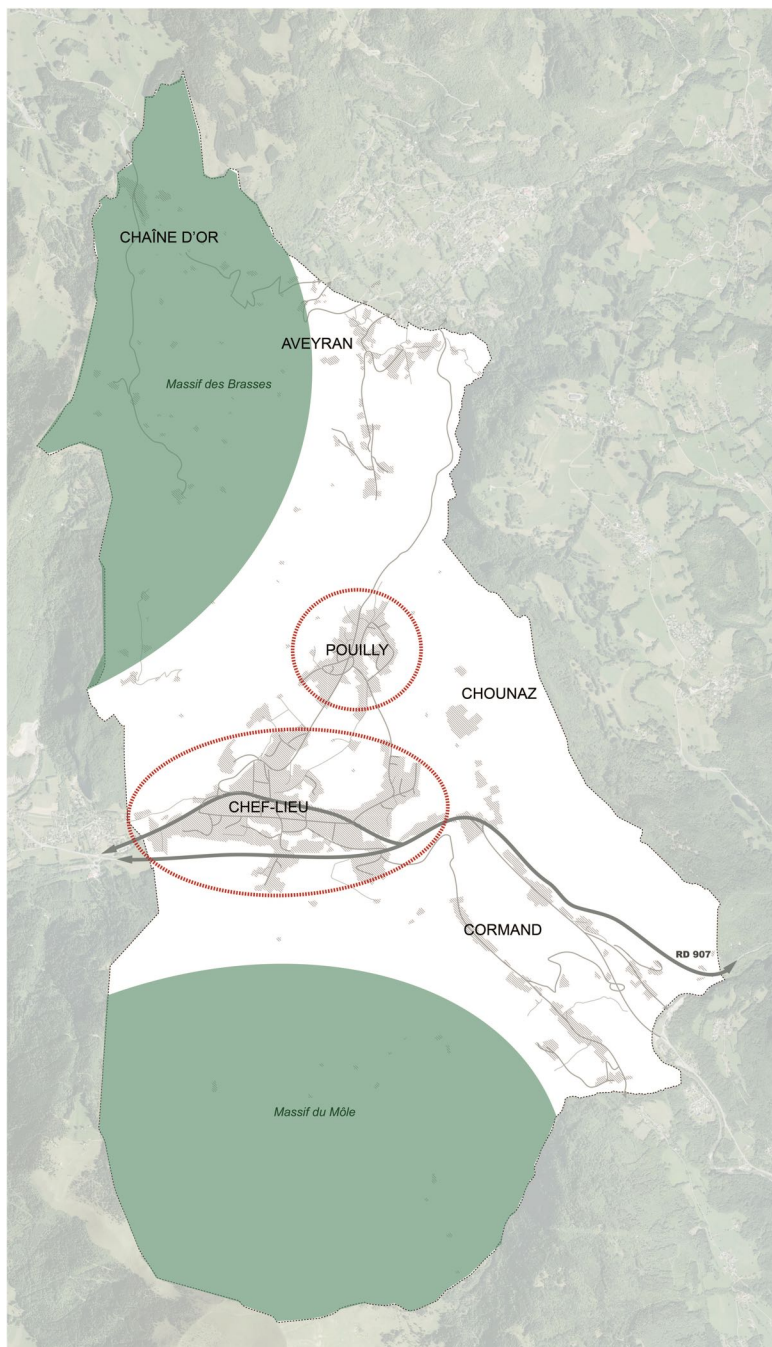
- Faucigny
- Fillinges
- La Tour
- Marcellaz
- Mégevette
- Peillonex
- Onnion
- Saint-Jean-de-Tholome
- Saint-Joie
- Ville-en-Sallaz
- Viuz-en-Sallaz

La communauté de commune des 4 rivières a été créée en 1993 puis élargie en 2010. Elle a pour objectif de réunir 11 communes voisines autour d'un projet d'aménagement et de développement commun.

D'une surface de 135 km², ce territoire principalement rural, compte au 1er janvier 2016 18 649 habitants.

- ⇒ **Saint-Jeoire, commune bourg, peut jouer un rôle déterminant dans le contexte intercommunal qui se dessine.**

Les grandes caractéristiques du territoire



La commune couvre une superficie d'environ 2273 hectares, avec un chef-lieu et plusieurs hameaux.

Quelques constats liés à une 1^{ère} approche :

- ⇒ L'ensemble du territoire communal est occupé même si le Môle et les Brasses ne comportent que peu d'habitat.
- ⇒ La commune présente une variété d'ambiances paysagères qui s'explique par la topographie accidentée et les contrastes liés aux différentes altitudes d'exposition.
- ⇒ L'existence de vastes coupures agricoles assurent des continuités de paysage.
- ⇒ La persistance des structures de hameaux dont celui de Pouilly qui fonctionne avec le Chef-Lieu.
- ⇒ Un Chef-Lieu au caractère urbain, composé d'une véritable rue principale et d'espaces publics aujourd'hui insuffisamment mis en valeur
- ⇒ Les différents hameaux restent identifiables car séparés par de vastes espaces agricoles ou des respirations paysagères encore perceptibles.

Structure générale du territoire de Saint-Jeoire

Les interfaces à enjeux du grand territoire

Dans le massif des Brasses, une partie des interfaces avec Viuz-en-Sallaz sont liées à la station de ski. Les interfaces avec Viuz-en-Sallaz sont donc liées au domaine skiable (pistes et remontées mécaniques) et une cohérence de classement des secteurs dédiés au ski sera recherché.

Saint-Jeoire entretient par ailleurs un rapport privilégié avec Onnion qui touche le hameau d'Aveyran. Ces deux entités urbaines fonctionnent ensemble et se développent parallèlement même si elles ne sont pas liées administrativement. Ce constat étaye les perspectives de développement qui pourront être retenues à Aveyran.

La Tour joue également un rôle prépondérant puisqu'elle accueille un corridor écologique en sa partie Est à proximité de la limite communale Ouest de Saint-Jeoire. Cet enjeu devra faire l'objet d'une certaine anticipation pour Saint-Jeoire qui n'est pas directement concernée par ces enjeux de corridor mais qui pourra s'inscrire dans une volonté de préservation des continuités voisines.

Les relations qu'entretient Saint-Jeoire avec Marignier, Mieussy, Ayse et Saint-Jean-De-Tholome sont liés à la protection des milieux naturels et forestiers, espaces de nature ordinaire et réservoirs de biodiversité.

Plus particulièrement pour La Tour, Onnion, Marignier et Mieussy, les enjeux sont liés à la desserte puisque la RD907 et la D26 les connecte directement à Saint-Jeoire.

Les enjeux du PLU

- ***Etre attentif aux interfaces urbaines avec les communes voisines et notamment avec Onnion.***
- ***Etre vigilant quant au traitement de l'entrée de ville à l'Ouest de Saint-Jeoire, du côté de La Tour.***
- ***Renforcer le rôle de SAINT-JEOIRE dans l'intercommunalité***

Le contexte intercommunal

Le projet d'agglomération du Grand Genève

Le projet d'agglomération s'articule autour de 3 grands volets complémentaires : l'urbanisation, la mobilité et l'environnement.

Les collectivités françaises engagées dans cette démarche sont membres de l'ARC du genevois qui constitue une agglomération de 350.000 habitants. À l'horizon 2030, selon la charte du projet, le développement de ces volets doit permettre de construire une agglomération compacte, capable d'accueillir le développement et de répondre aux besoins de mobilité sans gaspiller les ressources environnementales.

Saint-Jeoire se trouve en dehors du périmètre du projet d'agglomération du Grand Genève.

Le SCOT des Trois Vallées

Compte-tenu de sa position géographique et de l'attractivité économique de la Haute Savoie, le territoire du SCOT des 3 Vallées connaît depuis plus de 20 ans un très fort développement et est soumis à de considérables mutations.

Ce territoire a, en effet, accueilli plus de 7 000 habitants en moins de 20 ans.

Cette dynamique résidentielle a entraîné une urbanisation importante. Entre les années 1998 et 2008, 210 hectares ont été nécessaires pour accueillir cette nouvelle population. La question foncière apparaît, au regard de premières réflexions, au cœur des enjeux du territoire. Il est donc nécessaire de gérer, de maîtriser et de structurer l'urbanisation tout en répondant aux besoins en matière d'espace urbain (habitat, économie, infrastructures,...), de protection et de valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Face aux défis que doit relever le territoire, les élus des communes de la CC4R et de la communauté de communes de la Vallée Verte se sont mobilisés pour apporter une réponse conjointe à cette nouvelle dynamique.

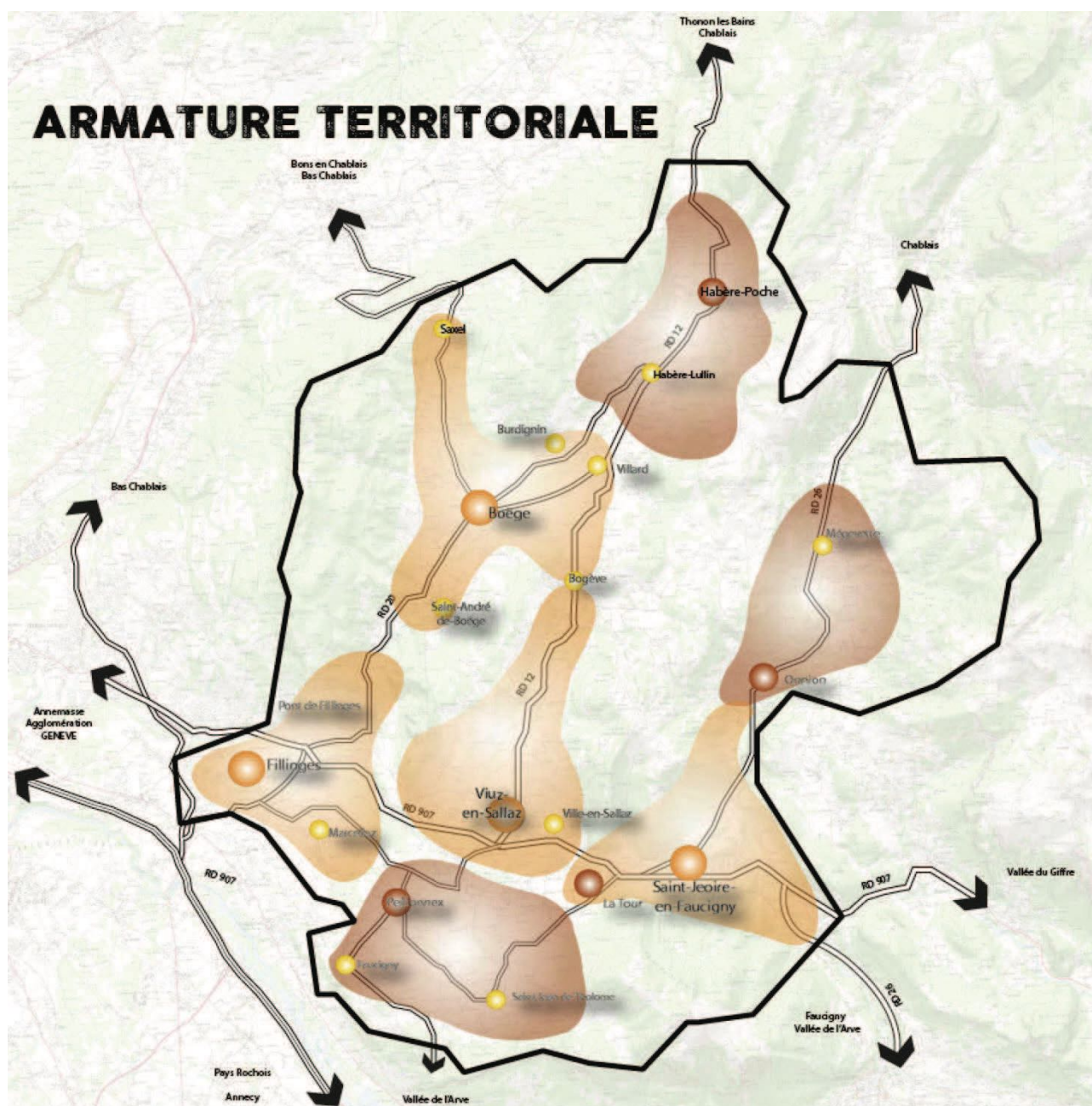
Ils ont ainsi créé le Syndicat mixte du SCOT des 3 Vallées, structure porteuse du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

L'élaboration du SCOT a été prescrite par délibération du conseil syndical du 10 octobre 2012, complétée par une délibération du 17 septembre 2014, précisant les objectifs poursuivis.

Le diagnostic a été présenté en réunion publique en octobre 2015 ; le PADD a été quant à lui rendu public en mars 2016.

Le SCoT des 3 Vallées a été arrêté le 19 octobre 2016.

Le SCOT identifie Saint-Jeoire comme « **pôle structurant du territoire** ».



Les enjeux du PLU
 • Etre en compatibilité avec les orientations du futur SCOT des Trois Vallées.

Les politiques sectorielles

A l'heure de l'arrêt du PLU, aucune démarche d'élaboration d'un PLH (programme local de l'habitat) ou d'un PDU (Plan de Déplacement Urbain) n'est en cours.

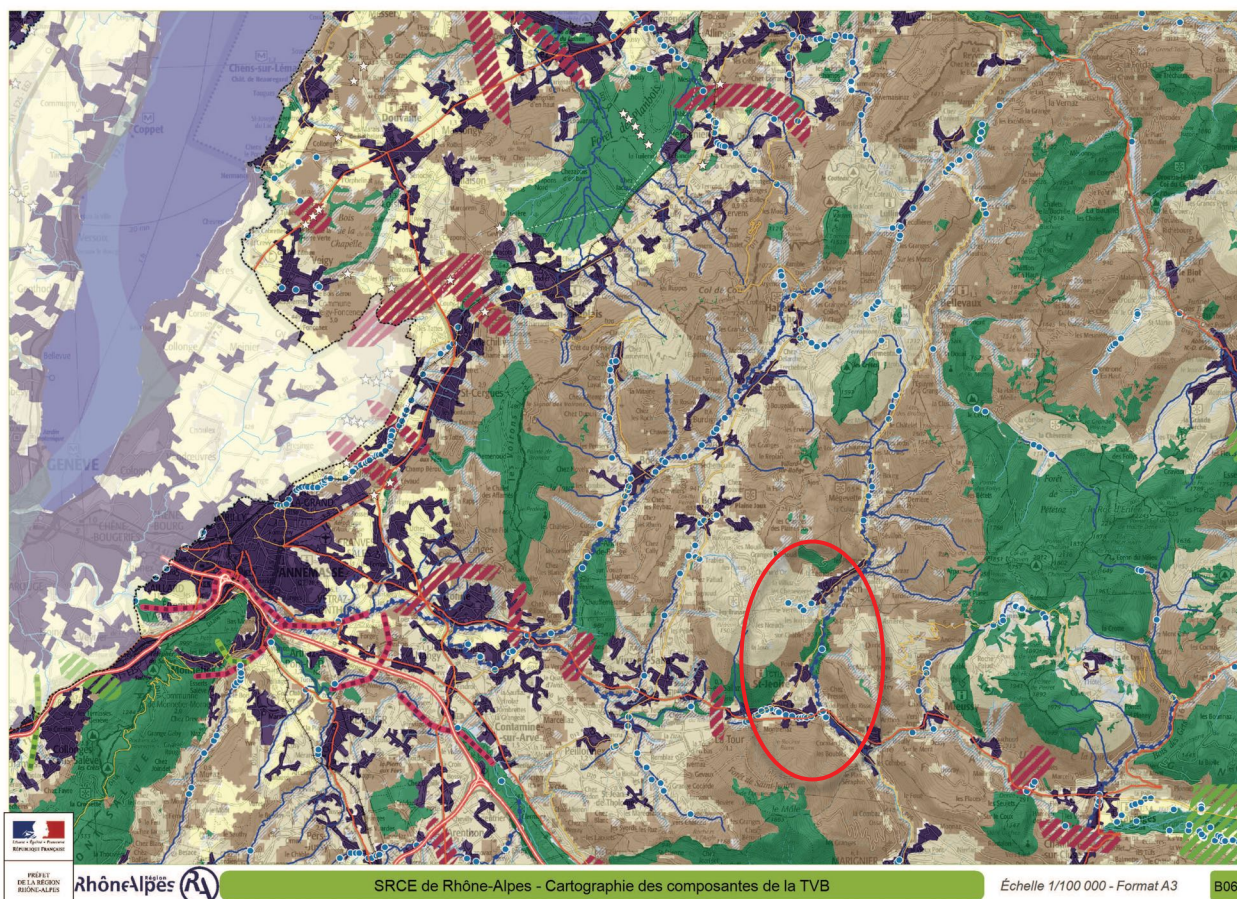
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE est un nouveau schéma d'aménagement du territoire issu des lois Grenelle qui visent à assurer la protection de certaines ressources naturelles, notamment diminuer la fragmentation écologique du territoire pour une remise en bon état écologique des habitats naturels.

En complément des politiques de sauvegarde des espaces et des espèces, la France s'est engagée au travers des lois « Grenelle de l'environnement » dans une politique de préservation et de restauration des continuités écologiques nécessaires aux déplacements des espèces. Cette politique publique, « la trame verte et bleue », se décline régionalement dans un document cadre : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

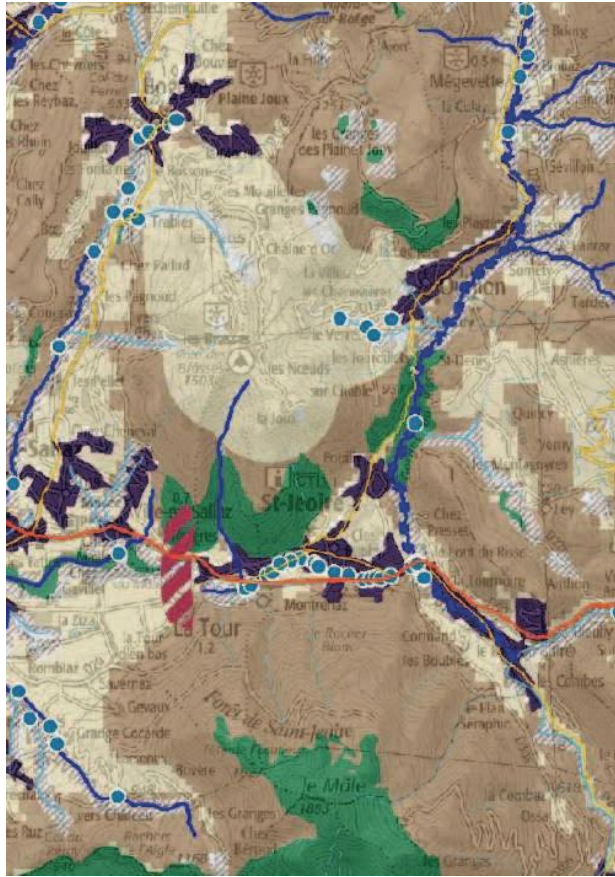
Le SRCE a aussi pour objectif d'identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui les relient. Il comprend un plan d'actions permettant de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques identifiées tout en prenant en compte les enjeux d'aménagement du territoire et les activités humaines.

En Rhône-Alpes, le SRCE a été élaboré conjointement par l'État et la Région sur le modèle de la gouvernance à cinq en associant les collectivités, les organismes professionnels, les usagers de la nature, les associations et les organismes œuvrant pour la préservation de la biodiversité et les scientifiques.



Localisation de Saint-Jeoire dans le SRCE

INTRODUCTION



Zoom du SRCE sur Saint-Jeoire

Le projet de Contrat Corridors « Bargy-Glières-Môle »

(source : <http://www.grand-geneve.org/contrats-corridors>)

Le "contrat corridors biologique" est un outil créé en juillet 2006 par la Région Rhône-Alpes. Il permet de répondre aux objectifs de maintien, de restauration des corridors biologiques et de préservation de la biodiversité.

Le contrat corridors biologiques est une convention entre partenaires privés, collectivités et associations, qui propose un programme d'actions planifié sur 5 ans divisé en quatre volets, réglementaire (REG), travaux (TRA), étude (ETU) et animation (ANI), permettant de répondre aux enjeux suivants :

- Inscrire les corridors biologiques dans les documents de planification et permettre ainsi le maintien de connexions biologiques à long terme, à différentes échelles, aussi bien locales que régionales (par exemple maintien des connexions entre le Jura et les Alpes via le Vuache et le Salève) ;
- Assurer le franchissement des infrastructures de mobilité ;
- Préserver et gérer les espaces de valeur patrimoniale ou les espaces plus ordinaires ;
- Intégrer la nature dans les espaces urbanisés ;
- Communiquer et sensibiliser sur les corridors biologiques par la mise en place d'actions envers les élus, les scolaires, les habitants, etc.

Des études ont été réalisées en 2010 et complétées et actualisées en décembre 2013 pour l'élaboration d'un contrat corridor pour le secteur Bargy-Glières-Môle. Le projet de contrat concerne 18 communes et couvre 28400 ha.

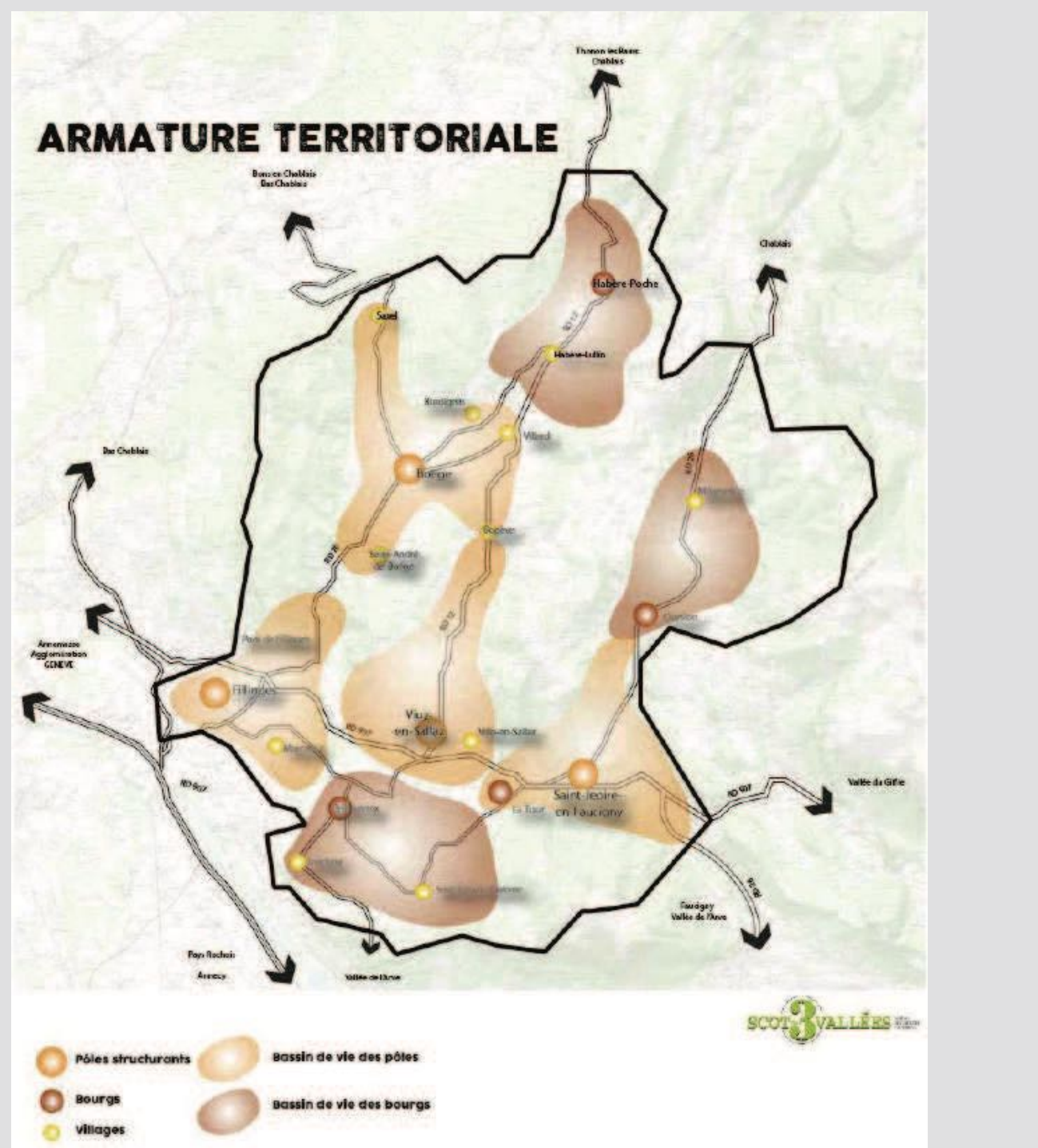
PARTIE I

Synthèse du diagnostic

Chapitre I.1 : Situation et tendance démographique

Synthèse des grandes orientations du futur SCoT

Dans son orientation I.1, le SCOT des 3 Vallées souligne dans son 1er objectif que « *l'aménagement du territoire des 3 Vallées doit respecter la hiérarchie de l'armature existante, à savoir une structuration autour de trois niveaux d'entités territoriales, les pôles, les bourgs et les villages..* »



L'orientation est déclinée dans l'objectif 1 telle que suit:

► **Accompagner la croissance démographique tout en répondant aux attentes de la population en matière d'habitat.**

Le SCOT vise un taux de croissance démographique de 1,6% à l'horizon des 20 prochaines années.

► **Coopérer avec les territoires voisins** : l'élaboration et la mise en œuvre du SCoT des 3 Vallées s'opérera en étroite collaboration avec les territoires voisins.

Etat des lieux	<p>Une croissance relativement stagnante jusque dans les années 2000. Un regain démographique entre 2011 et 2015 avec 1% de croissance.</p> <p>Une croissance essentiellement due au solde migratoire.</p> <p>Une population encore largement constituée de jeunes actifs mais un vieillissement déjà visible entre 1999 et 2011.</p>
Atouts	<p>Un contexte de reprise démographique en lien avec le solde migratoire positif qui permet d'envisager un développement futur important.</p> <p>La conjoncture économique est plus favorable qu'au début des années 2000 et Saint-Jeoire dispose actuellement de facteurs d'attractivité économiques qui peuvent justifier un rayonnement et un développement redynamisé et donc par là un certain regain démographique.</p> <p>Des équipements permettent aujourd'hui d'offrir une palette de services à la population (écoles, bibliothèque, terrains de football, de tennis, un collège...)</p> <p>Une valorisation des espaces publics redonnent à la commune des respirations et lieux de vie collectifs qui participent à son attractivité et s'avèrent être de futures atouts pour les saint-jeoiriens.</p>
Faiblesses	<p>L'augmentation croissante de la population suppose d'être particulièrement attentif au développement urbain afin de préserver l'identité de la commune et d'assurer les réponses aux attentes de la population (équipements et services...)</p> <p>Le vieillissement de la population pourrait déséquilibrer les logiques aujourd'hui en place à long terme si la commune ne cherche pas à palier le problème (fermetures de classes scolaires, un usage partiel d'équipements pour la jeunesse présents actuellement sur le territoire communal...)</p>
Enjeux	<p>Accompagner, organiser et maîtriser la croissance de la population</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour préserver le cadre de vie des générations futures, - pour permettre à la collectivité d'anticiper sur les équipements nécessaires
Objectifs Lignes directrices	<p>Le PLU devra définir des capacités d'accueil adaptées à cette croissance :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Mettre en place une stratégie de maîtrise de l'urbanisation (phasage, organisation, composition) •Développer des formes urbaines adaptées au contexte de la commune et à sa position de commune bourg à l'échelle du canton et du futur SCOT. <p>Favoriser le parcours résidentiel pour freiner le vieillissement de la population (encourager le logement social, l'accession sociale, logements plus petits...)</p>

Chapitre I.2 : URBANISME ET HABITAT

Synthèse des grandes orientations du futur SCoT

Dans son axe 1, le SCOT vise comme 2ème objectif à « **Répondre au parcours résidentiel des ménages par une diversification de l'offre.** »

L'objectif 1 « Répondre au parcours résidentiel des ménages par une diversification de l'offre » est décliné en plusieurs points :

- ▶ La production de logements à l'hectare est en moyenne de :
 - 75 logements / ha pour l'habitat collectif.
 - 35 logements / ha pour l'habitat intermédiaire.
 - 12 logements / ha pour l'habitat individuel.
- ▶ Ces objectifs de densité moyenne sont calculés selon la répartition suivante :

	De type Collectifs avec une moyenne de 75 logts/ha	De type Intermédiaires avec une moyenne de 35 logts/ha	De type Individuels avec une moyenne de 12 logts/ha
Pôles	30% (-5% max / intermédiaire pas de maximum)	45% (variable d'ajustement)	25% (+5% maximum avec l'intermédiaire pas de minimum)
Bourgs	20% (-5% max / intermédiaire pas de maximum)	45% (variable d'ajustement)	35% (+5% maximum avec l'intermédiaire pas de minimum)
Villages	10% (seuil, pas de maximum)	45% (variable d'ajustement)	45% (+5% maximum avec l'intermédiaire pas de minimum)

- ▶ Développer de manière préférentielle les logements aidés dans les centralités communales et à proximité des arrêts de transports en commun.
 - Dans les pôles, 15% de la production de logements neufs devra être composée de logements aidés (locatif et accession à la propriété).
 - Dans les bourgs, 8% de la production de logements neufs devra être composée de logements aidés (locatif et accession à la propriété)

L'objectif 2 consiste à encadrer les futurs projets d'aménagement pour améliorer leur insertion urbaine et paysagère

- ▶ Définir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour tous les tènements support de projet de plus de 6 000 m².

L'objectif 3 consiste à protéger et encadrer les enjeux liés « au cadre bâti et notamment au mode d'implantation du bâti traditionnel. »

- Apporter une attention particulière à l'aspect des constructions et de leurs abords :
- Par l'adaptation au sol en limitant :
 - Les mouvements de terrains,
 - Les surfaces minérales, au profit d'un traitement végétal notamment aux abords des voies
- Sur les zones d'activité afin qu'elles fassent l'objet d'une analyse quant à leur intégration urbanistique et paysagère.

Etat des lieux	<p>Une croissance du parc de logements qui concerne essentiellement la résidence principale.</p> <p>Une stabilité des résidences secondaires et des logements vacants (qui est un atout favorisant la rotation des ménages)</p> <p>Entre 2004 et 2015, la part de la construction individuelle représente plus de la moitié de la production du parc de logements</p> <p>Une dynamique de construction modérée de 12 logements/an</p> <p>Des logements aidés à hauteur de près de 14% en 2015.</p>
Atouts	<p>Un parc de logements collectifs existant et une production relativement importante (près de 30% de la production entre 2004 et 2015)</p> <p>Des logements sociaux présents (environ 14% du parc en 2015)</p> <p>Une diversification en cours (12% de logements intermédiaires produits entre 2004 et 2016)</p> <p>Présence de logements aidés en proportion non négligeable</p>
Faiblesses	<p>Une part de logements individuels qui reste importante dans la construction neuve.</p> <p>Encore peu d'offre en logements de plus petite taille qui ne favorise pas l'installation de jeunes actifs.</p> <p>Peu d'opérations d'ensemble permettant la réalisation la mixité des typologies de logements et la création d'espaces collectifs support de cette mixité.</p>
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre le développement de nouvelles formes d'habitat pour réduire la part des constructions individuelles (habitat intermédiaire) - Continuer les actions déjà menées en matière de logements locatifs et locatifs sociaux
Objectifs Lignes directrices	<p>Assurer la mixité sociale et la diversité des fonctions urbaines</p> <p>Encourager la production de logements intermédiaires dans les 10 prochaines années.</p>

Chapitre I.3 : Occupation humaine

I.3.1 Structure des espaces urbanisés

Etat des lieux	<p>Un Chef-Lieu urbain et structuré autour d'une voie principale : l'Avenue Trémercier poursuivie par la rue du Faucigny sur lesquelles vient s'appuyer le front bâti. Des espaces publics composent également le chef-lieu : la place du marché, la place devant la salle des fêtes ; il s'agit d'un secteur mixte puisqu'il a une vocation résidentiel, commerciale et de service.</p> <p>Le hameau de Pouilly, avec son centre traditionnel et une deuxième couronne de construction plus moderne caractérisée par de l'habitat pavillonnaire.</p> <p>Les hameaux de confortement au caractère traditionnel et moderne (Cormand, Chounaz, Aveyran) connaissent aujourd'hui un certain développement en raison de la qualité du cadre de vie qu'ils offrent.</p> <p>Les autres hameaux ne sont soumis qu'à un développement très modéré voire absent en raison de leur éloignement vis-à-vis du chef-lieu, des risques naturels qui les encerclent ou du site dans lequel ils sont implantés (proximité des carrières, du Hisson...)</p>
Atouts	<p>Chef lieu : quelques disponibilités encore mobilisables dans l'enveloppe urbaine et à proximité immédiate du cœur de village, de ses équipements, services et commerces, qui permettent de confirmer sa primauté dans la structuration urbaine de la commune.</p> <p>Pouilly:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un hameau bien structuré à proximité du chef-lieu et desservi par une voie mode doux qui double la RD 26. • Des possibilités d'urbanisation dans les périmètres urbains actuellement définis et qui permettent d'envisager un développement conséquent par opération d'ensemble sans fragiliser les espaces naturels et agricoles périphériques. <p>Hameaux de confortement:</p> <p>Des capacités d'urbanisation encore existantes, en « dents creuses » et plus ponctuellement en extension, pour les hameaux accessibles et proches du chef-lieu. Aveyran reste une exception dans cette relation au chef-lieu puisque ce hameau fonctionne avec Onnion, commune voisine à proximité immédiate. Elles pourraient permettre un développement raisonné et mesuré en limitant les nuisances pour les espaces naturels et agricoles à proximité</p> <p>Hameaux autres et habitat isolé :</p> <p>Un patrimoine souvent traditionnel et qui participe de l'identité de la commune.</p>

<p>Faiblesses</p>	<p>Chef lieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une organisation spécifique du chef-lieu, le long d'une rue commerçante et de services qui pose la question des liaisons et des stationnements (dessertes piétonnes, nouvelles voies d'accès, poches de stationnement). Une étude urbaine réalisée en 2015 permettra de palier les dysfonctionnements existants <p>Pouilly :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des secteurs de développement en dent creuse qui favorisent actuellement la réalisation d'habitat individuel. <p>Hameaux de confortement:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un nombre important de hameaux éloignés et aux accès délicats. • Des risques d'impacts environnementaux et paysagers (mitage, pollutions liées aux déplacements, à l'assainissement individuel) <p>Hameaux autres et habitat isolé :</p> <p>Pour la partie Nord de la commune, le RNU a permis une urbanisation au coup par coup qui induit une lisibilité difficile des hameaux.</p> <p>Par ailleurs, l'habitat isolé reste souvent difficile d'accès, loin du chef-lieu et principaux espaces d'attractivité.</p>
<p>Enjeux</p>	<p>Chef lieu :</p> <p>Permettre la création d'opération d'ensemble qui donnent du sens au développement général du cœur de la commune.</p> <p>Encourager la création d'espaces publics, communs et de convivialité qui accompagne le développement urbain.</p> <p>Pouilly :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Donner des priorités d'urbanisation, maintenir des respirations et des espaces tampons pour rendre acceptables les futurs développement en interne de • Veiller à éviter un développement extensif et à se donner les moyens de maîtriser l'urbanisation future pour influencer la réalisation de formes urbaines plus denses. <p>Hameaux de confortement:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'urbanisation des hameaux excentrés et moins bien desservis • Organiser l'urbanisation des hameaux bien desservis dans leurs limites bâties ou permettre les extensions mesurées dans la continuité immédiate du tissu urbain existant. <p>Hameaux autres et habitat isolé :</p> <p>Permettre des évolutions du bâti existant et combler les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine</p>
<p>Objectifs Lignes directrices</p>	<p>Affirmer la centralité du chef-lieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En imaginant l'essentiel du futur développement de l'habitat, • En développant prioritairement des formes urbaines diversifiées (imposer le logement intermédiaire dans les OAP afin de tenir les objectifs de diversification) • En poursuivant l'amélioration des services/commerces

Pouilly:

- Définir des capacités d'accueil adaptées aux perspectives de développement
- Mettre en place une stratégie de maîtrise de l'urbanisation
- Développer des formes urbaines adaptées.
- Définir des limites d'urbanisation pour préserver les espaces naturels et agricoles

Hameaux de confortement :

- Permettre une urbanisation mesurée dans les dents creuses encore disponible et rendre possible les extensions lorsqu'elles ne portent pas atteinte aux équilibres des espaces naturels et agricoles à proximité.

Hameaux autres:

- Recentrer l'urbanisation sur les hameaux les mieux desservis et qui présentent des opportunités de développement dans les limites bâties existantes

I.3.2 Les typologies d'habitat

Etat des lieux	<p>Des formes urbaines variées. En fonction des différentes périodes d'urbanisation notamment.</p> <p>Les centres des hameaux et du chef-lieu sont caractérisés par un habitat traditionnel avec des gros corps de ferme ou des immeubles collectifs traditionnels.</p> <p>Des parties plus modernes entourent les centres traditionnels, principalement caractérisés par de l'habitat pavillonnaire.</p> <p>Du bâti traditionnel de qualité qui participe de l'identité de la commune</p>
Atouts	<p>Du bâti historique et traditionnel qui confère une identité à la commune.</p> <p>Des densités importantes dans le chef-lieu</p>
Faiblesses	<p>Préservation du bâti patrimonial peu encadrée dans le POS.</p>
Enjeux	<p>Préserver le bâti patrimonial et identitaire, les périmètres de bâti traditionnel</p> <p>Anticiper les transitions entre les futures zones de développement et l'existant.</p>
Objectifs Lignes directrices	<p>Préserver l'histoire patrimoniale de Saint-Jeoire tout en permettant son développement et l'avènement de formes urbaines modernes.</p>

I.3.3 Enveloppe urbaine et consommation d'espace

Synthèse des grandes orientations du futur SCoT

Dans son axe 1, le SCOT vise comme 2ème objectif à « **Répondre au parcours résidentiel des ménages par une diversification de l'offre.** »

L'objectif 1

- Porter une réflexion sur son gisement foncier afin d'accueillir la population nouvelle tout en répondant aux besoins de la population en place

PARTIE I : SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Communes	Nombre de logements projeté sur les 20 ans d'exercice du SCoT	Assiette foncière nécessaire à l'objectif de production de logements sur 20 ans
La Tour	303	14 ha
Onnion	306	14 ha
Peillonnex	338	15 ha
Habère Poche	317	14 ha
Fillinges	769	29 ha
Saint-Jeoire	782	29 ha

- Définir une enveloppe bâtie au stade T0 en intégrant les permis accordés.
- Le volume foncier de chaque commune devra être alloué prioritairement au sein des centralités communales et des hameaux structurants, tout en respectant le maintien d'une « enveloppe bâtie » villageoise harmonieuse.
- Le volume foncier de chaque commune devra être alloué prioritairement en dents creuses avant d'être classé en extension

L'enveloppe urbaine et consommation foncière à l'échelle de la commune

Etat des lieux	<p>13,5 ha consommés entre 2004 et 2016 dont 10 ha consommés pour l'habitat.</p> <p>Une densité moyenne de 15,6 logements / hectare pour l'habitat entre 2004 et 2016. En extensif, la densité moyenne est de 12,7 logements / hectare et se caractérise principalement par du logement individuel.</p> <p>Un peu plus de la moitié de la consommation foncière totale a été réalisée sur des espaces naturels ou agricoles.</p>
Atouts	Une diversification des formes d'habitat déjà engagée.
Faiblesses	<p>Une part des logements individuels toujours importante : 59,9% de logements individuels produits entre 2004 et 2016</p> <p>Une urbanisation récente qui s'est essentiellement effectuée en extensif pour de l'habitat individuel principalement</p> <p>Le RNU a permis une urbanisation au coup par coup</p>

Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement du chef-lieu pour garantir son rôle de centralité - Influencer sur le développement des formes d'habitat pour maintenir et développer des formes plus denses, moins consommatrices de foncier.
Objectifs Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> - Recentrer l'urbanisation prioritairement sur le chef-lieu. - Poursuivre la densification et la diversification des formes d'habitat dans un souci d'économie du foncier et pour permettre à tous de vivre à Saint-Jeoire.

1.3.4 Capacité de densification et de mutation

Atouts	- Des capacités d'urbanisation sur les premières périphéries du cœur de village qui peuvent permettre de densifier, organiser et structurer, à terme, un cœur de bourg.
Faiblesses	Un territoire particulièrement contraint qui ne permet pas la mobilisation de tous les terrains immédiatement à proximité du chef-lieu. Des risques nombreux qui contraignent le développement et justifient de ne pas mobiliser certains terrains pourtant bien situés (débordement du Hisson...)
Enjeux	- Organiser l'urbanisation prioritairement dans les premières périphéries du chef-lieu et les hameaux structurants, pour limiter la consommation spatiale sur le reste du territoire. - Adapter la répartition spatiale de l'urbanisation dans un objectif de centralité.
Objectifs Lignes directrices	- Adapter les surfaces constructibles aux besoins pour les 10 prochaines années. - Favoriser la centralité.

SYNTHESE DE L'APPROCHE OCCUPATION HUMAINE : ENJEUX ET PERSPECTIVES

Synthèse du diagnostic Occupation humaine :

Saint-Jeoire possède une structuration lisible de son urbanisation : la primauté du chef-lieu, celle de Pouilly dans un second temps, puis de quelques hameaux (Cormand, Chounaz, Aveyran).

Des hameaux qui se sont développés en cohérence avec la topographie

Un développement non maîtrisé au Nord de la commune en raison de l'application du RNU.

En matière d'occupation de l'espace, il s'agit pour Saint-Jeoire de :

Définir les limites claires à l'urbanisation

Affirmer la centralité du chef-lieu, en le connectant avec Pouilly

Organiser l'urbanisation à travers la mise en place d'OAP sur les sites à enjeux (insertion paysagère, forme urbaine...)

Préserver les ouvertures paysagères constituées par les grandes prairies agricoles et les espaces naturels sensibles

Assurer prioritairement la réalisation des futurs logements dans l'enveloppe urbaine existante

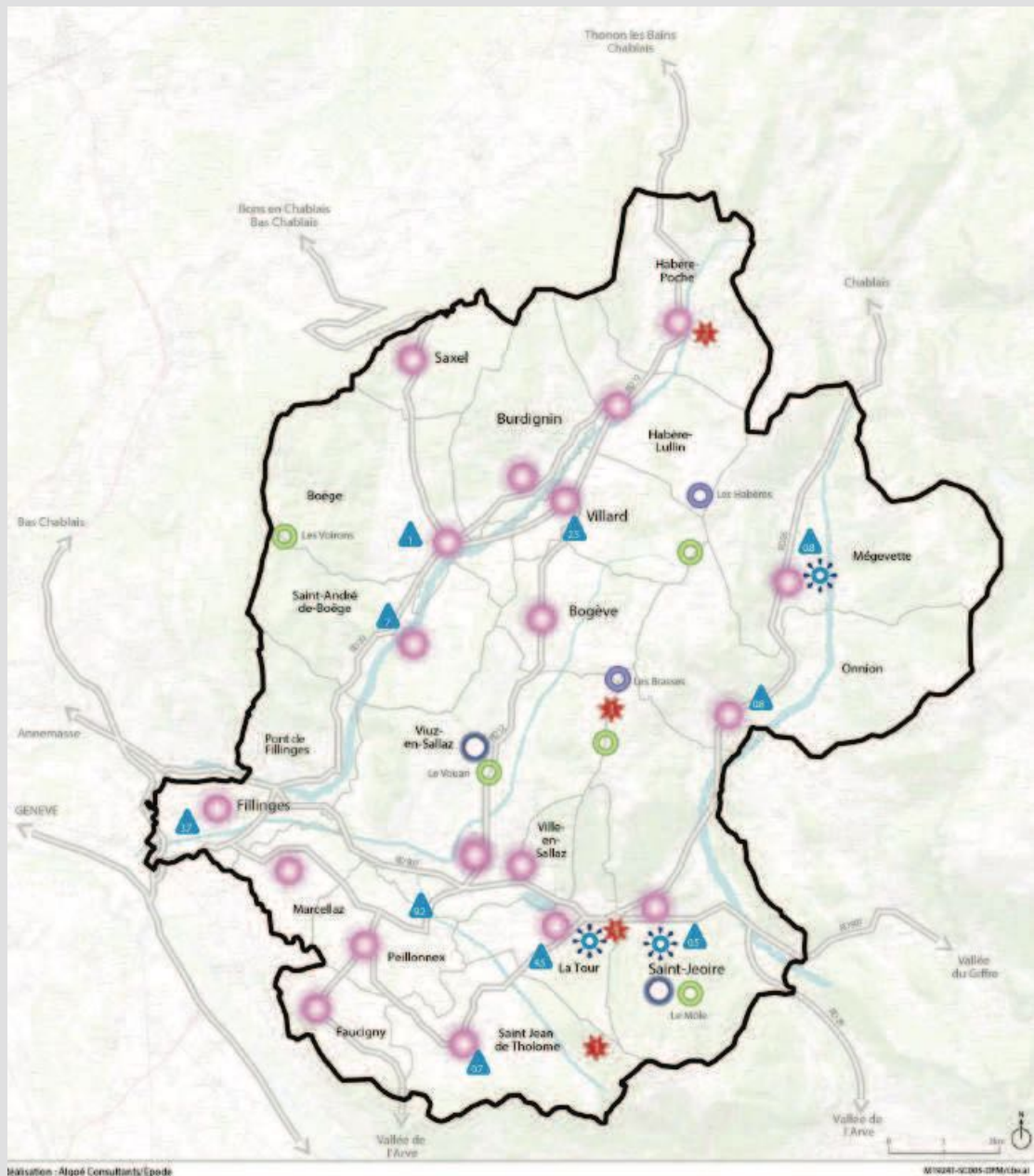
Freiner le développement de l'habitat individuel qui consomme du terrain ; développer des formes urbaines alternatives (petit collectif et intermédiaire)

De manière générale assurer une plus grande densification pour répondre au rôle de commune « pôle » à l'échelle du futur SCOT

Chapitre I.4 : Activités et emploi

Synthèse des grandes orientations du futur SCoT

Dans son axe 2, le SCOT vise comme objectif de « **Améliorer l'accueil des industriels et des artisans en offrant des conditions favorables à l'installation de nouvelles entreprises dans les ZAE, tout en permettant aux entreprises en place d'évoluer.** »



Affirmer une stratégie de développement commerciale

- Maintenir et développer les commerces et services de proximité au cœur des communes
- Confirmer le rayonnement des zones commerciales de périphérie

Affirmer une stratégie de développement des ZAE

- Potential de développement en hectar des ZAE identifié dans les documents d'urbanisme locaux et en extension projeté

Maintenir les activités de carrières sur le terrain

- Sites de carrières identifiés dans le schéma départemental

Organiser du tourisme multi-saisons

- Les sites de projets touristiques
- Les polarités touristiques (stations multi-saisons) à conforter
- Les polarités touristiques à dominante naturelle à conforter

L'orientation est déclinée en 4 objectifs :

► **Objectif 1: « Améliorer l'accueil des industriels et des artisans en offrant des conditions favorables à l'installation de nouvelles entreprises dans les ZAE, tout en permettant aux entreprises en place d'évoluer. »**

- Délimiter dans les documents locaux d'urbanisme les ZAE existantes et leur extension
- Donner la priorité à la requalification et la densification des ZAE existantes avant d'envisager dans les documents locaux d'urbanisme des extensions ou des créations de ZAE.
- Développer une offre d'environ 31 ha dont: Environ 21,5 ha mobilisables à moyen terme/ Environ 9,8 ha mobilisables à long terme
 - Autoriser la création de nouvelles ZAE dans le cas où les ZAE existantes seraient sollicitées par une entreprise pourvoyeuse d'emplois et ne pourraient répondre à la demande. Cette création de ZAE doit être soumise à l'accord du Comité Syndical du SCoT des 3 Vallées et à la réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L141-9-2° du code de l'Urbanisme.
 - Réglementer le changement de destination des bâtiments dans les ZAE dans les pièces réglementaires des documents d'urbanisme locaux.
 - Réglementer l'implantation de commerces au sein des ZAE dans les pièces réglementaires des documents d'urbanisme locaux.
 - Réglementer l'aménagement d'un logement de fonction au maximum à l'intérieur du bâti dès lors qu'il est exclusivement destiné à l'activité économique.

► **Objectif 2: « Assurer des zones d'activités économiques actuelles et futures de qualité »**

Organiser l'accessibilité interne et externe des ZAE

- Porter une attention particulière aux aspects architecturaux et paysagers en étant attentif aux questions environnementales (pollutions, nuisances...) et aux conflits d'usages aux franges des ZAE.
- Elaborer des orientations d'aménagement et de programmation sur les zones d'activité économique en extension.

► **Objectif 3: « Permettre le maintien des carrières tout en préservant les composantes environnementales et paysagères des 3 Vallées »**

- Donner les conditions favorables au maintien des activités de carrière existantes
- Réglementer les extensions des carrières existantes lors de l'élaboration des pièces réglementaires des documents d'urbanisme locaux.
- Réglementer la création de nouvelles carrières lors de l'élaboration des pièces réglementaires des documents d'urbanisme locaux.
- A la fin de leur exploitation, remettre en état les carrières existantes sous réserve du respect des prescriptions et recommandations environnementales associées.
- Conformément au SDAGE, les documents d'urbanisme locaux interdisent l'implantation de carrières dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, tout comme dans le lit mineur d'un cours d'eau et dans l'espace de fonctionnement des cours d'eau.

► **Objectif 4: « Utiliser pleinement les opportunités de déploiement des technologies innovantes de l'information et de la communication »**

Actifs et emplois de la commune

Etat des lieux	<p>Une part importante de population active et un taux de chômage qui augmente notamment en raison du contexte économique national..</p> <p>Majorité d'actifs dans le domaine de l'administration. Le commerce est également représenté (présence notamment de supermarchés pourvoyeurs d'emplois)</p> <p>Une part d'agriculteurs aujourd'hui marginale</p> <p>Une économie influencée par la présence du pôle genevois (seuls 22,4% des actifs résident et travaillent à Saint-Jeoire)</p> <p>Une économie qui reste fragile : création d'emplois ces dernières années qui concerne essentiellement l'industrie et l'artisanat. En revanche, les autres secteurs tel que le commerce perdent de la vitesse et plus globalement, la création d'entreprise diminue sur le territoire.</p>
Atouts	<p>Des emplois qui continuent de se créer mais une part de population active qui travaille à Saint-Jeoire qui diminue depuis le début des années 2000.</p> <p>Des demandes recensées sur le territoire pour des projets commerciaux et de services, signaux de la reprise potentielle mais qui ne peuvent voir le jour faute de locaux ou d'espaces dédiés.</p>
Faiblesses	<p>La forte dépendance du pôle d'emploi genevois.</p> <p>La fragilité du tissu commercial et de services de proximité qui met en péril la vitalité du chef-lieu.</p>
Enjeux	<ul style="list-style-type: none">- Favoriser le maintien d'une population active sur le territoire communal pour assurer la pérennité des équipements et des services à la population ;- Assurer la mixité sociale et fonctionnelle pour offrir à tous la possibilité de vivre à Saint-Jeoire- Créer les conditions pour permettre la poursuite de la dynamique de création d'emplois (en donnant les moyens aux entreprises de se développer et de s'installer sur la commune)
Objectifs Lignes directrices	<p>Créer les conditions adéquates au développement d'entreprises pour participer au maintien d'une population active importante et diversifiée.</p>

Dynamique des établissements économiques

Etat des lieux	<p>Une commune au développement diversifié et sectorisé spatialement. Les commerces de proximité et services sont situés principalement dans le Chef-Lieu. L'industrie est excentrée (notamment vers le Pont du Risse), l'artisanat s'étend dans la zone dédiée de la Géode.</p> <p>Environ 120 établissements inscrits au registre du commerce dont près de la moitié pour les services. Le commerce ne représente que 20% de ces établissements.</p> <p>Des créations d'entreprises qui concernent surtout l'industrie, l'administration, l'information et la communication.</p> <p>Un tissu essentiellement composé de petites et moyennes entreprises (moins de 10 personnes)</p>
Atouts	<p>Une certaine diversité avec une représentation de l'ensemble des secteurs d'activités.</p> <p>Une dynamique d'embauche qui témoigne d'une certaine reprise économique.</p>
Faiblesses	<p>Un tissu commercial en difficulté au regard des aléas économiques et des problèmes liés à leur accessibilité</p> <p>Il n'existe quasiment plus de foncier disponible pour accueillir de l'artisanat sur le territoire.</p> <p>L'industrie dispose de tènements couverts aujourd'hui par des zones de risques à prendre en compte dans le développement futur.</p>
Enjeux	<p>Assurer la mixité des fonctions urbaines, notamment pour les commerces de proximité, les services, les bureaux et l'habitat dans le chef-lieu pour en maintenir l'attractivité.</p> <p>Mettre en place des règles d'urbanisme adaptées pour créer les conditions adaptées au développement des secteurs d'activités qui aujourd'hui connaissent peu d'évolution et notamment petit artisanat et commerces de proximité.</p> <p>Créer les conditions favorables pour assurer le maintien des petites entreprises et le développement des activités artisanales.</p>
Objectifs Lignes directrices	<p>Maintenir le tissu économique existant, lui donner les moyens de se développer et de se diversifier.</p> <p>Mettre en place une stratégie de développement économique pour les différentes structures urbaines de la commune.</p>

Spatialisation des activités économiques

<p>Etat des lieux</p>	<p>Des activités économiques réparties selon leur spécificité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le chef-lieu : du commerce de proximité, des services, bureaux et locaux artisanaux de détail sont également présents dans le cœur du chef-lieu. Des rez-de-chaussée commerciaux ont changé de destination dans les dernières années, pénalisant ainsi la dynamique historiquement en place le long de la rue du Faucigny. Des problèmes liés au stationnement et à l'accessibilité douce menacent également la pérennité des linéaires commerciaux. - Aux abords de la RD907 : présence d'une zone commerciale, de plusieurs zones artisanales, d'une zone dédiée à l'industrie. Peu de disponibilités foncières à ce jour pour l'artisanat et l'industrie : la Géode n'en compte plus, de même que le secteur de Clariant. - Au Sud de la commune le long des RD907 et RD26, les activités de carrière et de concassage. - Un projet de zone artisanale porté par l'Intercommunalité de la CC4R en lien avec la future déchetterie vers le Pont du Risse, le long de la RD907. <p>Des hameaux composés de diverses activités relativement peu importantes en proportion de celles présentes dans le chef-lieu et le long de la RD907 et RD26 (gîtes, services, activités libérales).</p>
<p>Atouts</p>	<p>Une centralité économique au niveau du chef-lieu, une zone d'activités économiques pour les structures les plus importantes.</p> <p>Une structuration urbaine propice au développement de logiques commerciales de proximité et de services : la rue du Faucigny accueille d'ores et déjà des commerces en rez-de-chaussée. Des travaux (basés sur une étude urbaine de 2015) pour faciliter leur accès devront contribuer à la lisibilité de la logique commerciale du chef-lieu.</p> <p>Une desserte en place pour les zones commerciales, artisanales et industrielles, et une certaine visibilité qui représente un atout commercial.</p> <p>Des disponibilités commerciales encore mobilisables, à proximité des supermarchés existants avec un accès mutualisé.</p>
<p>Faiblesses</p>	<p>Les carrières sont situées à proximité de zones d'habitat existant et nuisent au cadre de vie des résidents.</p> <p>La Géode ne peut connaître d'expansion plus importante au regard de la topographie et des risques identifiés en partie Sud.</p> <p>Clariant ne peut pas s'étendre au Nord en raison des risques identifiés par le PPR.</p> <p>Des problèmes d'accès pour les commerces du chef-lieu (stationnement, trottoirs...)</p>
<p>Enjeux</p>	<p>Maintenir la polarité du chef-lieu en termes de services, commerces de proximité et artisanat de détail.</p> <p>Offrir des possibilités de développement des structures existantes dans les hameaux,</p> <p>Réfléchir au développement de zones d'activités artisanales.</p> <p>Permettre l'extension de la zone commerciale existante.</p>

Objectifs Lignes directrices	Mettre en place une stratégie de développement spatial des activités économiques favorisant : <ul style="list-style-type: none"> - le maintien de la polarité du chef-lieu, - le développement mesuré d'activités dans les hameaux, - un développement et une organisation qualitative des ZA
---	---

Tourisme

Synthèse des grandes orientations du futur SCoT

Dans son axe 2, le SCOT cherche « **à maintenir et à pérenniser le tissu touristique local en anticipant sur l'évolution de la demande et sur les changements thématiques** »

Objectif 2.1

- Porter une réflexion prospective sur l'immobilier des stations.
- Engager des programmes de réhabilitation sur les copropriétés existantes.
- Diversifier l'offre touristique sur les stations en développant des activités estivales.
- Coopérer et s'inscrire en complémentarité des territoires voisins.
- Les itinéraires de découverte doivent être réfléchis pour assurer des continuités entre les grands sites touristiques
- Identifier les secteurs représentatifs d'une urbanisation traditionnelle afin de les préserver et de mettre en valeur leurs abords.
- Recenser les éléments patrimoniaux identitaires à protéger et à mettre en valeur et prendre les mesures de protection des éléments patrimoniaux nécessaires

Etat des lieux	<p>Une activité touristique bien présente, notamment l'hiver à travers la station des Brasses</p> <p>Un tourisme vert existant (PDIPR...)</p> <p>Des capacités d'accueil touristique existantes (diverses typologies d'hébergement).</p>
Atouts	<p>Une historicité du tourisme avec des infrastructures existantes, principalement sur la station des Brasses.</p> <p>Un cadre paysager et environnemental propice au tourisme de proximité (le Môle, les Brasses)</p> <p>Un bâti patrimonial varié et de qualité sur l'ensemble du territoire.</p>
Faiblesses	<p>Une station qui se trouve à basse altitude.</p>

Enjeux	Réfléchir aux points d'appuis pour le développement du tourisme vert estival, Réfléchir à l'avenir de la station des Brasses en liens avec les communes du syndicat, Permettre le développement de l'hébergement touristique dans un cadre bien défini.
Objectifs Lignes directrices	Développer l'économie liée au tourisme. Lui donner une perspective dans le cadre intercommunal.

Agriculture

Synthèse des grandes orientations du futur SCoT

Dans son axe 2, le SCOT vise comme objectif « ***La valorisation non alimentaire de ces productions peut apporter des compléments de revenus, mais également concourir à la transition énergétique du territoire (...) (et à) concourir à des relations économiques entre filières (production/consommation d'énergie renouvelable)***»

Objectif 2.1

- Réglementer la localisation de l'urbanisation à proximité des exploitations présentant une activité manifeste
- Préserver les espaces agricoles d'un seul tenant, particulièrement les espaces mécanisables. .
- Les grands ensembles à risques de pression foncière identifiés dans la carte de typologie des espaces agricoles en termes de fonctionnalité ne pourront faire l'objet d'une artificialisation qu'en dernier ressort.
- Réglementer l'implantation sur des terres agricoles les unités de transformation ou de valorisation des produits.
- Porter une attention à la possibilité d'implanter dans les ZAE de l'activité de production ou de transformation liée à l'agroalimentaire
- Contrôler et réglementer dans les documents d'urbanisme locaux les changements de destination des bâtiments agricoles et de leurs parcelles de conenance
- Réglementer l'aménagement d'un local à l'intérieur du bâti dès lorsqu'il est exclusivement destiné aux actifs agricoles dont la présence permanente est strictement nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ayant une activité manifeste existant
- Réglementer les bâtiments à destination d'activités agritouristiques.

Etat des lieux	Une faible dynamique agricole. : 3 exploitations agricoles pérennes, une vers le Château de Beauregard et les deux autres à la Rache et chez Les Carrier. Une activité de stockage d'effluent, de végétaux et de foin et élevage. Un façonnage du paysage communal par la présence quasi exclusive de prairies et absence de culture.
-----------------------	---

PARTIE I : SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Atouts	Une agriculture peu dynamique. Trois exploitations pérennes.
Faiblesses	Un territoire agricole fragile. / Des terrains très convoités pour l'extension urbaine.
Enjeux	Protéger les sièges d'exploitation Maîtriser l'urbanisation pour assurer la pérennité de l'activité agricole et densifier prioritairement les espaces libres insérés dans le tissu urbain, Préserver de l'urbanisation les sièges d'exploitation, Protéger les grands espaces agricoles homogènes et des angles d'ouverture suffisants, préserver les axes de circulations agricoles
Objectifs Lignes directrices	Assurer la pérennité économique de l'activité agricole

SYNTHESE DE L'APPROCHE ÉCONOMIQUE : ENJEUX ET PERSPECTIVES

Synthèse du diagnostic Économique :

La commune, située aux portes du bassin d'emploi de l'agglomération d'Annemasse et du bassin d'emploi genevois, bénéficie d'un certain dynamisme économique. La population active est importante, mais fortement tournée vers l'extérieur, ce qui risque de transformer Saint-Jeoire en commune résidentielle.

L'industrie : Le territoire est peu marqué par l'industrie.

L'artisanat : Il joue un rôle important à l'échelle de la commune et du bassin de vie. Son développement est aujourd'hui freiné par un manque de disponibilités foncières.

Les services, commerces de proximité et artisanat de détail : Un tissu fragile, inscrit et développé dans le chef-lieu.

L'agriculture : C'est une activité qui occupe également une place importante dans la commune : elle occupe l'espace et l'entretient. Elle permet de maintenir des espaces ouverts et donc de préserver des paysages de qualité qui contribuent à l'identité et au cadre de vie de Saint-Jeoire. L'agriculture y assure donc des rôles fondamentaux : économiques et paysagers, qui tout deux sont fragilisés par l'étalement urbain.

Le tourisme : Une activité touristique tournée vers le tourisme vert et le tourisme hivernal de la station des Brassés.

Enjeux et perspectives issus de ce diagnostic :

Accompagner la dynamique du développement économique :

Conforter la structure commerciale et de service du chef-lieu

Protéger les espaces agricoles en limitant l'étalement urbain

Favoriser l'essor d'un tourisme vert de proximité

Chapitre I.5 : Equipements et réseaux

I.5.1 Equipements publics et collectifs

Synthèse des grandes orientations du futur SCoT

Dans son axe 1, le SCOT vise comme objectif de « **renforcer la qualité du cadre de vie des usagers du territoire, le SCoT vise à anticiper l'accueil des équipements structurants** »

Objectif I.3

- Réserver les espaces nécessaires au développement des équipements structurants pour le territoire.
- Eviter les coupures des espaces agricoles consécutifs à des aménagements et/ou à des opérations d'équipements du territoire

Equipements et espaces publics

Etat des lieux	<p>Un bon niveau d'équipements (collège, bibliothèque, crèche, terrains de sport...)</p> <p>Un projet de déchetterie intercommunale porté par la CC4R vers le Pont du Risse, le long de la RD907.</p> <p>Les équipements sont aujourd'hui accessibles et situés au chef-lieu.</p> <p>Des espaces publics de qualité (jardin attenant à la mairie, passerelle publique vers le supermarché permettant le franchissement du Hisson...) mais des places publiques peu valorisées et embolisées par des automobiles.</p> <p>Une réfection de l'école prévue dans le chef-lieu pour répondre à des exigences de performance énergétique.</p>
Atouts	<p>Des espaces publics existants</p> <p>Des équipements publics bien situés, pouvant encore supporter un apport de population.</p> <p>Une étude urbaine datant de 2015 permet de prévoir la requalification de la place du Marché, entre autres, et de créer des maillages piétons au cœur du chef-lieu.</p>
Faiblesses	<p>Des problèmes de stationnement à l'échelle de la commune qui pénalisent l'accès aux équipements</p>

	Des maillages piétons et cycles insuffisants entre les équipements
Enjeux	<p>Anticiper les besoins en équipements en prévoyant les réserves foncières nécessaire, en cohérence avec les perspectives démographiques envisagées.</p> <p>Requalifier les espaces publics existants qui participent à la convivialité du chef-lieu.</p> <p>Réfléchir à la qualification d'espaces publics sur le territoire afin de conférer de la qualité au cadre de vie.</p>
Objectifs Lignes directrices	Satisfaire les besoins en équipements et espaces publics en lien avec l'apport de population d'ici à 2027.

- Les enjeux du PLU*
- Assurer du lien entre les différentes polarités existantes ou à créer*
 - Effectuer une analyse de ces projets d'équipements pour évaluer leur pertinence au regard du futur projet de vie qui sera élaboré dans le cadre de la révision*
 - Prévoir de nouveaux emplacements réservés, voire de nouvelles zones d'équipements publics*
 - Intégrer les projets en cours dans le cadre de la révision du PLU, et notamment leurs impact sur le fonctionnement urbain communal*
 - Poursuivre l'amélioration et le développement d'espaces publics afin de favoriser le lien social entre les habitants.*
 - Évaluer l'opportunité d'assurer la réalisation d'espaces « ouverts » au public dans le cadre d'opérations d'urbanisation future importantes (comme par exemple des placettes et aires de jeux pour enfants, petits espaces naturels paysagers etc...).*

1.5.2 Les réseaux de transport et de circulation

Synthèse des grandes orientations du futur SCoT

Dans son axe 1, le SCOT vise comme objectif de « **anticiper et à prendre en compte les projets de développement des infrastructures de transport sur le territoire et ceux environnant à l'horizon des 20 prochaines années. Sécuriser les modes de déplacements et anticiper les pratiques** »

Objectif 1

- Implanter des plateformes de mobilité dans les pôles
- Étudier la possibilité de mettre en place des parking relais dans les pôles.
- Porter une attention particulière à la gestion du stationnement et notamment le lien avec le développement des transports en commun
- Porter une attention aux espaces publics et maîtriser le stationnement en faveur des modes doux en centre ville, centre bourg, centre village

- Etudier la mise en place de services pour les vélos (Ex : parcs relais, vélos sécurisés dans les pôles d'échanges multimodaux, places de stationnement sur la voirie, signalétique adaptée...)
- Imposer des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues pour tout projet significatif.
- Prendre les mesures de sauvegarde et/ou d'accompagnement (ex : emplacements réservés), nécessaires à la réalisation des projets de liaisons et d'itinéraires piétons et cyclables
- Mettre en adéquation la demande d'activité économique et l'offre de déplacements notamment en localisant les extensions de zones d'activités à proximité d'axes de desserte structurants.

Le réseau viaire à l'échelle du Grand territoire

<p>Etat des lieux</p>	<p>Un territoire bien desservi via la RD907 et la RD26.</p> <p>Des transports en commun peu développés sur le territoire.</p> <p>Des trottoirs existants mais les parcours piétons ne sont pas tous sécurisés. Des travaux sont déjà programmés en lien avec l'étude urbaine de 2015 pour palier le problème dans le chef-lieu.</p> <p>Absence de pistes cyclables sur le territoire communal.</p> <p>De nombreuses aires de stationnement concentrées dans le chef-lieu (aux abords des équipements notamment et sur les espaces publics centraux) et plus minoritairement à Pouilly.</p> <p>Des difficultés d'accès pour certaines zones d'habitat isolé, en particulier en période hivernale.</p> <p>Des difficultés également pour stocker la neige en période hivernale lors du déneigement, et pour stocker le bois en période estivale pour l'ONF.</p>
<p>Atouts</p>	<p>Bonne desserte viaire du territoire.</p> <p>Quelques liaisons piétonnes de qualité (passerelle modes doux vers le supermarché...)</p>
<p>Faiblesses</p>	<p>Nuisances générées par la RD907 (bruit, difficulté pour traverser cette voie dans le chef-lieu)</p> <p>Le chef-lieu est fréquemment saturé en termes de stationnement en raison des automobiles laissées à la journée sur les parkings publics et liées aux pratiques de covoiturage (en provenance d'Onnion notamment).</p> <p>Des modes doux et transports en commun peu présents sur le territoire pourtant relativement vaste.</p>
<p>Enjeux</p>	<p>Développer une alternative au tout automobile, en particulier sur les pôles de développement prioritaires (chef-lieu et Pouilly) qui restent à des distances à l'échelle des modes doux.</p> <p>Solutionner le problème du stationnement, notamment en proposant des alternatives pour le covoiturage.</p>

Objectifs Lignes directrices	Permettre une traversée sécurisée et apaisée du territoire, via des modes doux afin de proposer une alternative au tout automobile. Connecter les pôles de développement et faciliter les accès aux hameaux excentrés.
---	---

Les enjeux du PLU

Intégrer l'organisation et le fonctionnement de ces réseaux dans la réflexion sur le développement urbain communal.

Mettre en place des emplacements réservés pour améliorer le gabarit et la sécurisation piétonne des voiries principales qui seront le support de l'urbanisation future

Imposer, dans le cadre des zones d'urbanisation future, des voiries internes et des modalités d'accès dans un souci de fluidité et de sécurisation des déplacements.

Développer des liaisons douces, notamment dans les OAP afin de rendre le chef-lieu et les poles de développement plus perméables. En dehors des OAP, les modes doux resteront une préoccupation majeure du développement (en prévoyant des élargissements, la création de trottoirs et la création de parcours indépendants).

Une attention particulière devra être portée sur le maillage et les connexions entre les principaux secteurs d'habitat, les équipements publics et la desserte en transports collectifs.

Un parking de covoiturage devra être envisagé, ainsi que des aires de stationnement complémentaires afin de libérer les espaces publics aujourd'hui mobilisés par l'automobile.

I.5.3 Assainissement des eaux usées (EU)

	Point Fort	Point Faible
Zonage / SDA	<ul style="list-style-type: none"> • SDA réalisé en 2006 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage de l'assainissement non approuvé • Zonage à revoir en fonction des priorités environnementales et des secteurs de développement souhaités
Assainissement Collectif	<ul style="list-style-type: none"> • 78 % du territoire est assaini collectivement 	
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau majoritairement de type séparatif • Desservent les principales zones urbanisées de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> • Quelques tronçons restants en unitaire (travaux en projet)
STEP	<ul style="list-style-type: none"> • Abandon de la STEP de St-Jeoire (2 900 EH) d'ici fin 2015 au profit de la STEP intercommunale de Marignier (70 000 EH) 	<ul style="list-style-type: none"> • STEP de St-Jeoire saturée et obsolète • Problème de surcharge hydraulique de la STEP de Marignier lié notamment aux eaux claires des réseaux unitaires de l'ensemble des communes collectées
Assainissement Collectif Futur	<ul style="list-style-type: none"> • Projets de raccordement d'un secteur actuellement en ANC 	
Assainissement Non Collectif	<ul style="list-style-type: none"> • +/- 22 logements recensés actuellement • 62 % des installations contrôlées (au 17/09/2013) • Aptitude des sols connue pour les principaux secteurs en ANC 	<ul style="list-style-type: none"> • Certains secteurs sont dépourvus de carte des sols • De nombreuses non-conformités sur les installations contrôlées • Développement de certains secteurs limité par les possibilités d'assainissement (aptitude des sols médiocre voire mauvaise et pas de milieu superficiel récepteur)

Enjeux

Mettre en concordance les secteurs d'urbanisation avec les conditions d'assainissement.

Il s'agira de différer dans le temps, l'urbanisation des secteurs où l'assainissement est programmé à moyen et long terme.

De limiter ou stopper l'urbanisation pour les secteurs non raccordables et où l'aptitude des sols est défavorable à l'assainissement non collectif.

I.5.4 Assainissement des eaux pluviales (EP)

Synthèse: Enjeux et Actions à entreprendre

PRESCRIPTIONS :

- ➔ Dans le cadre de l'élaboration du zonage PLU, fixer les zones de protection et les reculs nécessaires par rapport aux:
 - Plan de prévention des risques
 - zones humides
 - espace de vie des cours d'eau
- ➔ Réaliser les aménagements nécessaires pour solutionner les dysfonctionnements et prévenir les risques connus sur le territoire communal
- ➔ Réaliser les préconisations de travaux pour l'ouverture à l'urbanisation des zones de développement potentiel
- ➔ Adopter un zonage de l'assainissement pour les EP assorti d'une réglementation EP incitant à la rétention systématique des EP

SUGGESTIONS:

- ➔ Compte tenu du grand nombre de dysfonctionnements connus, réaliser un schéma de gestion eaux pluviales

Enjeux

Doter le PLU d'une annexe eaux pluviales à jour avec :

Diagnostic, recommandation et travaux de gestion des eaux pluviales pour la commune et les pétitionnaires.

Évaluer l'opportunité de conditionner l'urbanisation de certains secteurs à la résorption préalable des problématiques d'eaux pluviales.

I.5.5 Alimentation en eau potable

	Point Fort	Point Faible
Ressources (QUANTITATIF)	<ul style="list-style-type: none"> Les ressources disponibles couvrent 100% des besoins actuels et sur 2025, pour une consommation moyenne. 	<ul style="list-style-type: none"> Les besoins ne seront pas couverts d'ici 2025 à 2035 tant en pointe qu'en moyenne sur l'UD Principale.
Ressources (QUALITATIF)	<ul style="list-style-type: none"> Qualité bactériologique et physico-chimique satisfaisante Désinfection au chlore au niveau des réservoirs 	
Réseau de distribution	<ul style="list-style-type: none"> Rendement du réseau satisfaisant 	<ul style="list-style-type: none"> Pas de maillage des unités de distribution à l'échelle communale Pas de maillage de sécurisation avec les communes voisines
Réservoirs	<ul style="list-style-type: none"> Sécurité d'approvisionnement suffisante 	
Défense Incendie (DECI)	<ul style="list-style-type: none"> +/- 75 PI couvrent l'ensemble du territoire urbanisé de la commune Volume de défense incendie supérieur à 120 m³ 	<ul style="list-style-type: none"> Certains PI ne sont pas conformes DECI à renforcer sur plusieurs secteurs

Enjeux

- La ressource en eau potable n'apparaît pas, aujourd'hui, comme un frein au développement. Néanmoins, il est indispensable d'être attentif à la ressource.

- Le PLU devra intégrer le schéma directeur AEP :

Bilan de la ressource en eau, évaluation des besoins

Projets d'amélioration du réseau avec coûts et programmations

1.5.6 La gestion des ordures ménagères

	Point Fort	Point Faible
Ordures Ménagères	<ul style="list-style-type: none"> Collecte en porte à porte 1 fois par semaine 	
Tri Sélectif	<ul style="list-style-type: none"> En place Collecte en Points d'Apport Volontaire 	<ul style="list-style-type: none"> Ratio de déchets recyclables collectés (/an/hab) perfectible
Compostage	<ul style="list-style-type: none"> Mise à disposition à un tarif préférentiel de composteurs individuels par le SIVOM de la Région de Cluses Compostage des déchets issus d'un restaurant sur Saint-Jeoire Projet de compostage des déchets de la cantine du collège 	
Déchetteries	<ul style="list-style-type: none"> Accès aux 2 déchetteries intercommunales Projet de 2 nouveaux sites de remplacement sur St-Jeoire et Peillonex 	
Déchets des professionnels	<ul style="list-style-type: none"> Déchets spécifiques gérés par des filières privées spécifiques Déploiement de la redevance spéciale dès 2017 	
Déchets Inertes		<ul style="list-style-type: none"> Pas de site public existant à l'échelle communale et intercommunale

Enjeux

Poursuivre avec la CC4R les travaux menés pour améliorer la gestion des déchets.

Prévoir au PLU des dispositions réglementaires adaptées permettant de répondre aux objectifs qui seront fixés

1.5.7 Réseau électrique et communication numérique

Etat des lieux	<p>Des lignes électriques de 150 kv et 225 kv</p> <p>Absence de transports de gaz sur le territoire.</p> <p>Un réseau de communication à très haut débit avec un noeud de raccordement sur la commune</p>
Atouts	<p>Une bonne couverture du territoire en termes de réseau de communication</p>
Faiblesses	<p>La couverture ADSL est aujourd'hui incomplète à l'échelle du territoire.</p>
Enjeux	<p>Permettre l'accès au réseau d'ans l'ensemble du territoire</p>

Objectifs Lignes directrices	Anticiper et permettre l'évolution des réseaux de communication et électrique en lien avec le développement du territoire.
---	---

Enjeux

Le développement urbain pourra nécessiter la création de nouvelles infrastructures d'électrification plus ou moins importantes.

Assurer le déploiement des communications numériques

SYNTHESE DE L'APPROCHE DES EQUIPEMENTS ET DES RESEAUX : ENJEUX ET PERSPECTIVES

Le niveau d'équipement de la commune est adapté aux besoins de la population et à un rayonnement intercommunal.

Réseau de transport et de circulation :

La commune est directement concernée par la présence de voies structurantes de transit. Cette situation n'est cependant pas sans impact direct sur le fonctionnement urbain.

Une position privilégiée (accès aux pôles d'emplois) mais qui génère des flux de passage importants sur la commune.

Mettre en place des emplacements réservés pour améliorer le gabarit et la sécurisation piétonne des voiries

Imposer des voiries internes et des modalités d'accès dans un souci de fluidité et de sécurisation des déplacements

Prévoir des aménagements de covoiturage ainsi que des aires de stationnement complémentaires

Assurer des connexions entre les aires de stationnement

Réseau de transports en commun :

Une desserte en transports en commun existante mais qui reste encore trop limitée.

L'assainissement :

Un réseau d'assainissement collectif de bonne qualité.

Eau potable :

Une ressource en eau qui est aujourd'hui suffisante, et des améliorations du réseau engagées.

Eau pluviale :

Un réseau bien développé sur la commune.

Gestion des déchets :

Une gestion bien développée. Projet d'une future déchetterie sur la commune.

Mettre en concordance les secteurs d'urbanisation avec les conditions d'assainissement

Intégrer au PLU le schéma directeur AEP

Poursuivre avec la CC4R les travaux menés pour améliorer la gestion des déchets

Assurer le déploiement des communications numériques

PARTIE II : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DES CAPACITES DE DENSIFICATION

I.4.2 Enveloppe urbaine et consommation d'espace

L'enveloppe urbaine

L'analyse de la consommation a été effectuée sur la base de la définition de « l'enveloppe bâtie » cernée au plus près des constructions existantes.

L'ENVELOPPE URBAINE

Éléments de méthodologie

Principes
S'appuyer sur les éléments physiques et/ou visuels, naturels ou artificiels. Tenir compte :

- des continuités bâties
- des infrastructures : routes / voies ferrées
- des parcs de propriétés, des espaces anthropisés
- des coupures créées par les cours d'eau, boisements, espaces agricoles
- du relief, rupture de pente
- **ne pas s'appuyer systématiquement sur les limites parcellaires**

Inclus dans enveloppe :

- les constructions : habitation, activités, équipements
- les abris
- les parcs des propriétés
- les équipements sportifs, les cimetières
- les aires de stationnement
- les voiries lorsqu'elles sont dans le tissu bâti
- les dépôts de matériaux,
- les déchetteries
- les carrières
- les campings
- les dents creuses si la parcelle est bordée sur au - 2 côtés.

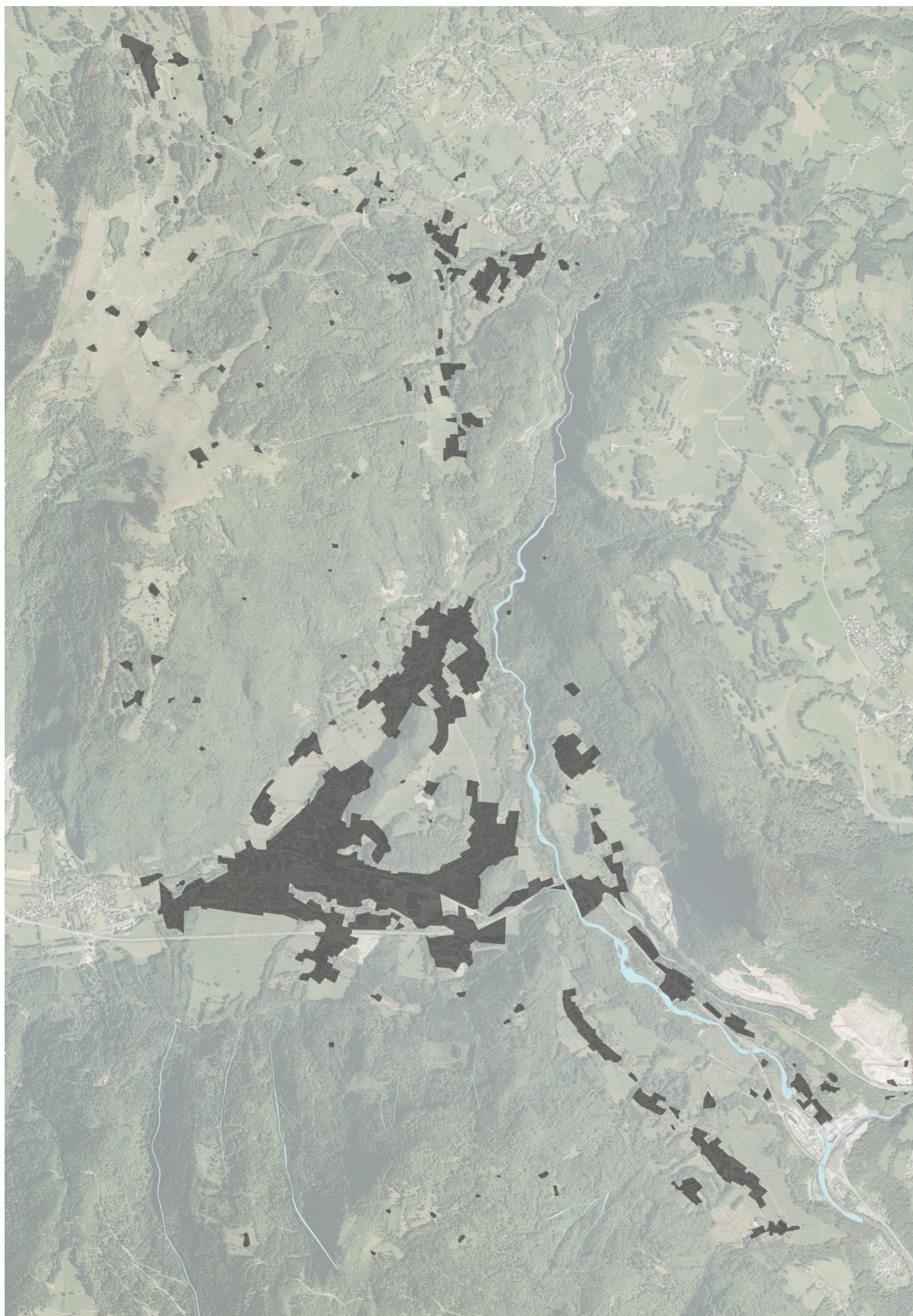
Concernant le bâti isolé, ne tenir compte que de la partie « anthropisée » et pas du parcellaire.

Non inclus :

les boisements,
les cours d'eau (sauf ceux traités en fossé ou canal)
les discontinuités bâties de plus de 50 m de distance
Les mutations du bâti
Le renouvellement urbain

En 2016, l'enveloppe urbaine de Saint-Jeoire couvre environ 158 ha, la plus grande partie de cette surface est occupée par des quartiers d'habitation ou des secteurs mixtes habitat/commerces et services.

PARTIE II : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION



Carte de l'enveloppe urbaine 2016

Éléments de méthodologie

Principes

Comptabiliser les espaces non urbanisés il y a 10 ans et qui sont désormais occupés pour obtenir un nombre d'hectares consommés par l'homme sur :

- Des espaces agricoles, naturels, forestiers, aquatiques...
- **ne pas s'appuyer systématiquement sur les limites parcellaires**

Comptabilisés :

- les constructions : habitation, activités, équipements
- les abris
- les parcs des propriétés
- les équipements sportifs, les cimetières
- les aires de stationnement
- les voiries lorsqu'elles sont dans le tissu bâti
- les dépôts de matériaux,
- les déchetteries
- les carrières
- les campings

Concernant le bâti isolé, ne tenir compte que de la partie « anthropisée » et pas du parcellaire.

Non comptabilisés :

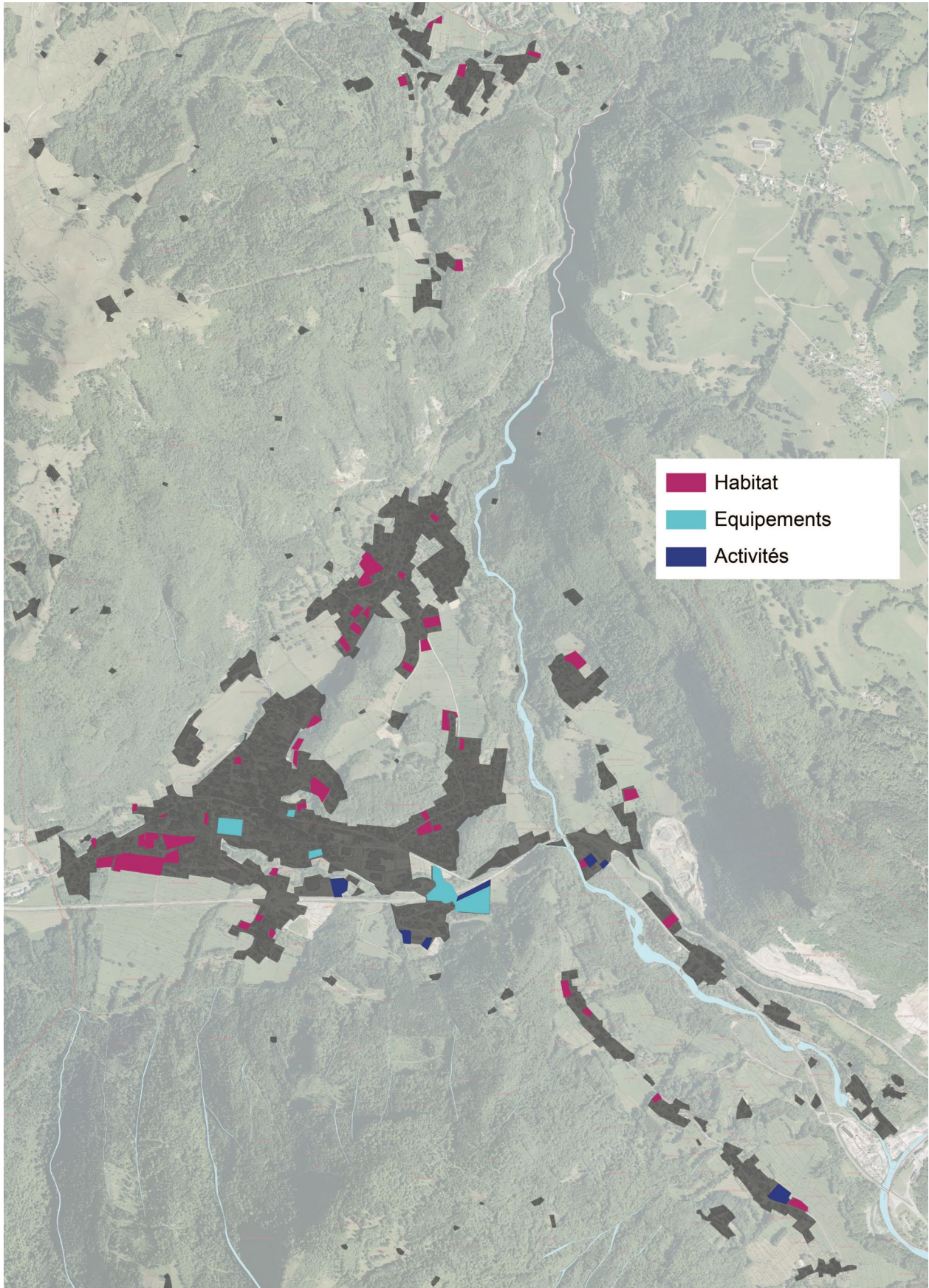
- Le renouvellement urbain
- Les mutations du bâti
- Les densifications de parcelles bâties
- Les changements de destinations du bâti (activité vers habitat par ex)

NOTA : dans l'analyse sont comptés : les opérations de renouvellement urbain, les divisions parcellaires, les certificats d'urbanisme opérationnels et les permis autorisés.

Dans tous les cas, les mutations du bâti ne sont pas décomptées : difficilement identifiable dans le registre de permis et complexe et peu fiable sur le terrain.

PARTIE II : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION

Analyse par nature des constructions réalisées



Carte de consommation d'espace entre 2004 et 2016 par vocation de constructions réalisés

La consommation foncière se répartit comme suit :

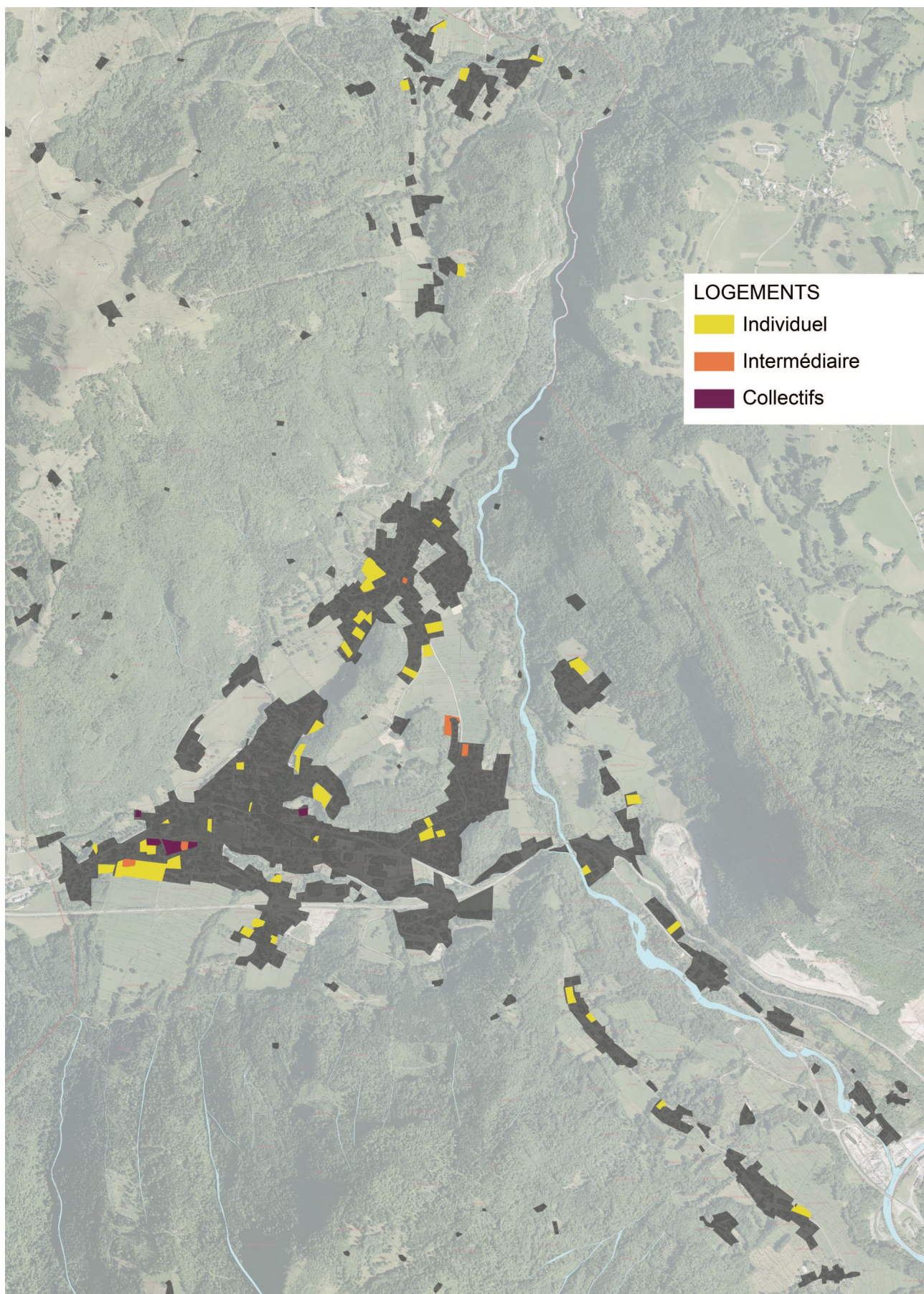
	CONSOMMATION PAR VOCATION DE CONSTRUCTIONS RÉALISÉES
ACTIVITÉS	1,9
EQUIPEMENTS	3,5 ha
HABITAT	10 ha
TOTAL	15,4 ha

La consommation pour les équipements concerne la réalisation d'infrastructures, du terrain de sport et de parcs de stationnement public ainsi que le projet de déchetterie intercommunale.

La consommation pour les activités recouvre de nouvelles constructions commerciales dans le prolongement de la zone du supermarché existant, l'implantation de nouvelles entreprises artisanales dans la zone d'activité de la Géode, au Pont du Risse et à la Faverge et les 3 lots attenants à la déchetterie intercommunale. Le permis d'aménager ayant été autorisé pour la déchetterie et la ZA attenante, ces espaces sont considérés comme consommés.

L'habitat se répartit sur l'ensemble du territoire. (cf carte page suivante).

PARTIE II : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION



Carte de consommation d'espace entre 2004 et 2016 par typologie de logements réalisées

La consommation foncière pour l'habitat se répartit comme suit :

	LOGEMENTS			
	INDIVIDUELS	INTERMÉDIAIRES	COLLECTIFS	TOTAL
NB DE LOGEMENTS	91	18	44	153
<i>% LOGEMENTS</i>	<i>59,5%</i>	<i>11,8%</i>	<i>28,7%</i>	<i>100%</i>
SURFACE	8,7 ha	0,6 ha	0,7 ha	10 ha
<i>% SURFACE</i>	<i>87 %</i>	<i>6%</i>	<i>7%</i>	<i>100%</i>
DENSITÉ (logt/ha)	10,5	30	62,9	15,3

Sur la dernière période d'analyse (2004-2016), la mobilisation a donc été de 10 ha pour une production de 153 logements soit une **densité moyenne de 15,3 logements par hectares**.

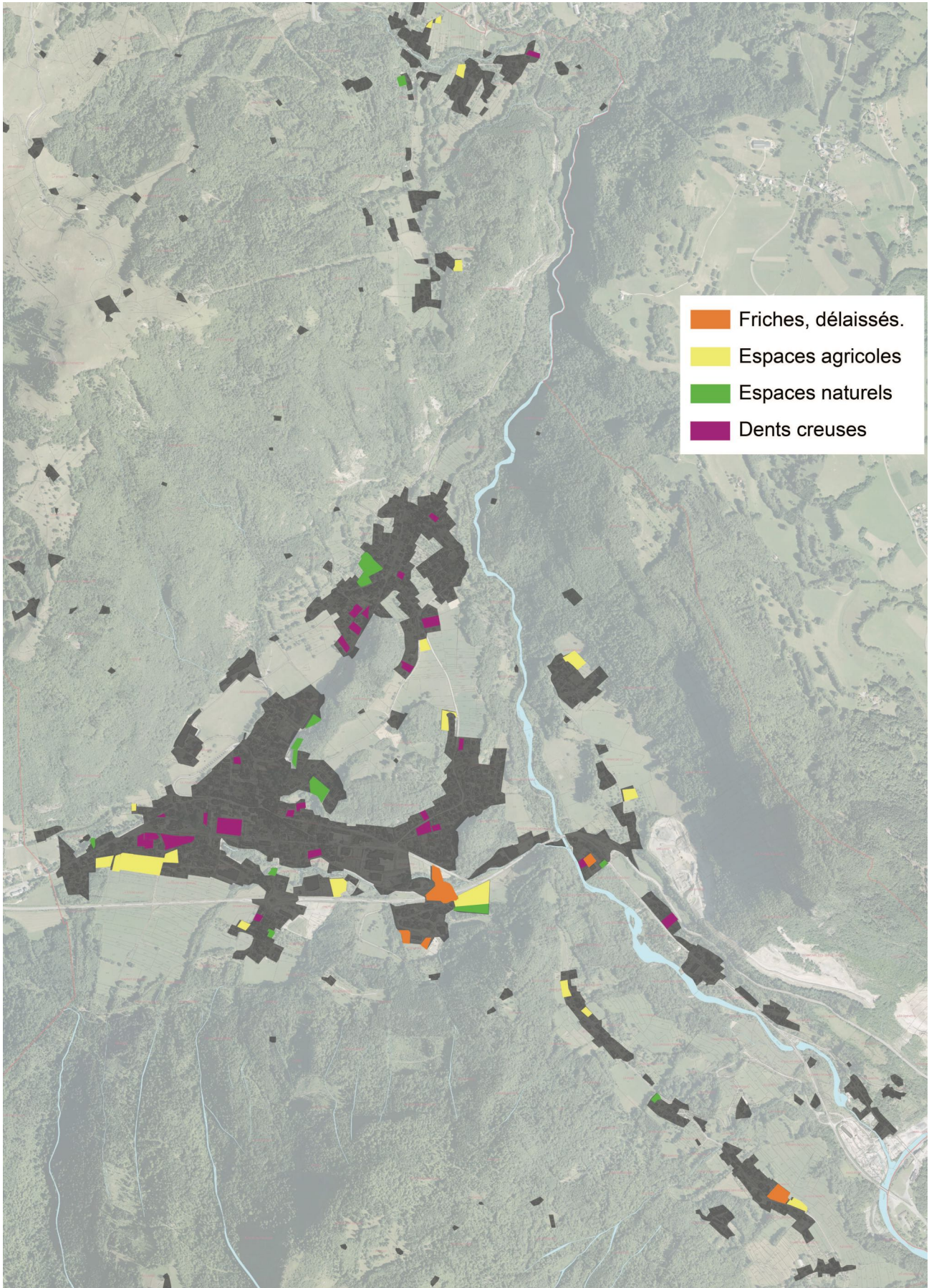
La carte montre que les logements collectifs ont été implantés dans le chef-lieu. Elle permet également de constater que la construction de logements individuels a largement contribué à l'extension de l'enveloppe urbaine, ce qui explique également la densité moyenne de 12,7 logements en extensif sur cette même période.

Le projet de PLU doit donc faire un effort pour limiter la consommation foncière dans les hameaux, secteurs sensibles du point de vue paysager.

Sur l'ensemble de la période analyse (soit environ 12 ans), la densité moyenne est de 15,3 logements par hectares (environ 153 logements sur 10 ha) soit une consommation annuelle moyenne de 0,8 ha par an.

PARTIE II : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DES CAPACITÉS DE
DENSIFICATION

Analyse par nature des terrains avant urbanisation



Carte de consommation d'espace entre 2004 et 2016 par nature de constructions réalisées

La carte ci-dessus a été élaborée à partir d'une analyse du cadastre mis à jour en 2016 comparé à la photographie aérienne de 2004. Ainsi l'analyse couvre une 12 années. Il a ainsi été constaté que 15,4 ha ont été urbanisés durant cette période.

L'analyse fine de la photographie aérienne de 2004 et l'analyse du contexte (situation dans la commune, desserte,...) permet de mettre en évidence la nature des terrains avant leur urbanisation. Cette étude donne les résultats suivants :

CONSO FONCIERE		HABITAT		ACTIVITÉS	ÉQUIPEMENTS	TOTAL	%
	Friches/délaissés	-		0,9	1,1	2 ha	13%
	Dents creuses	3,5 ha	35%		1	4,5 ha	29%
	Espaces agricoles	4,3 ha	43%	0,5 ha	1	5,8 ha	38%
	Espaces naturels	2,2 ha	22%	0,5 ha	0,4	3,1 ha	20%
TOTAL		10 ha	100%	1,9	3,5	15,4 ha	100%

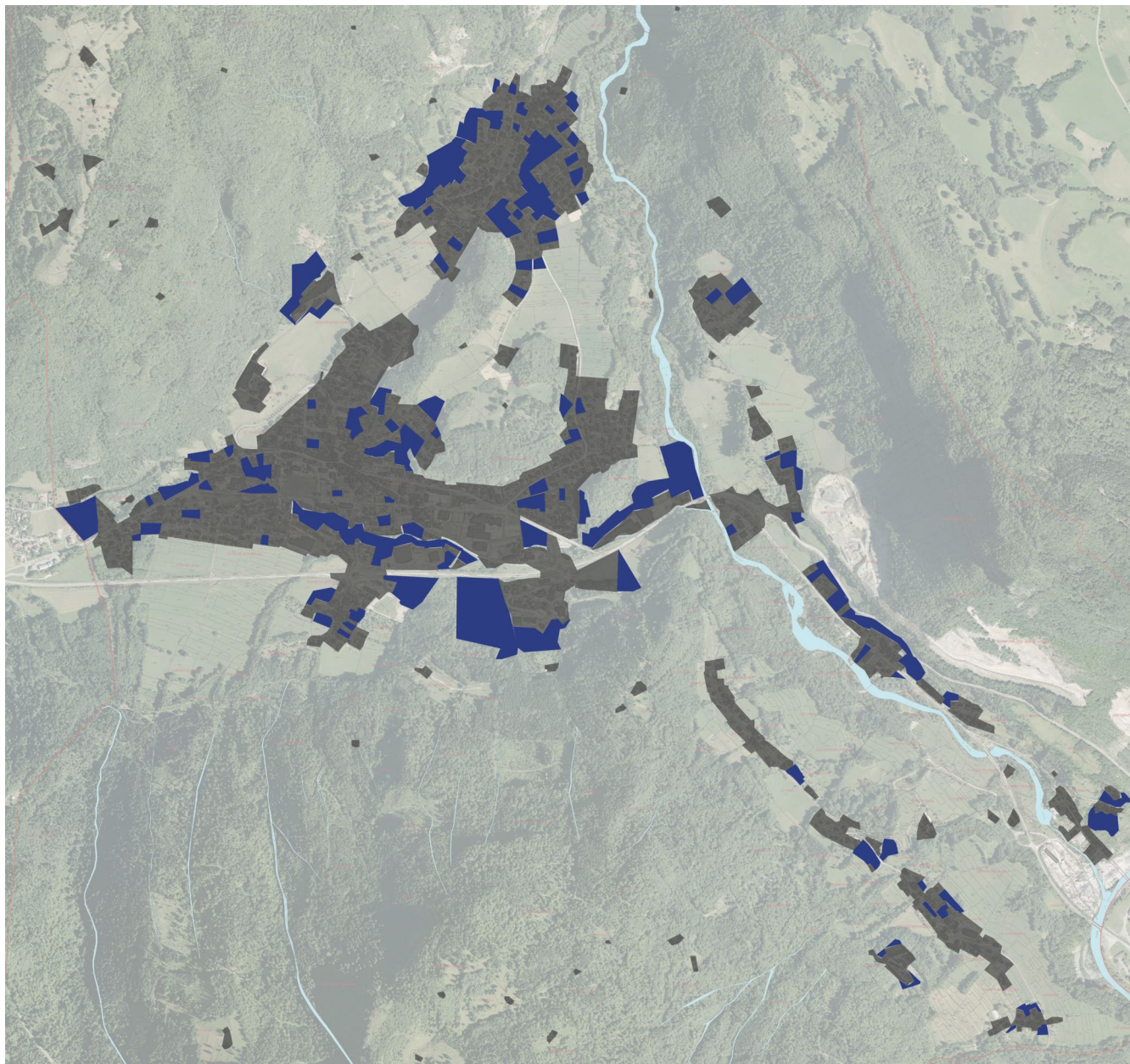
Sur les 15,4 ha consommés pour les différentes vocations :

- 29% des terrains construits sur des parcelles qui étaient déjà incluses dans le tissu bâti. On peut distinguer :
 - 78% des dents creuses mobilisées pour de l'habitat.
 - 22% des dents creuses mobilisées pour de l'équipement
- 58% des terrains construits sur les dernières années étaient des terres agricoles, des espaces naturels ou forestiers.
- L'habitat s'est développé pour 65% sur des espaces naturels ou agricoles.

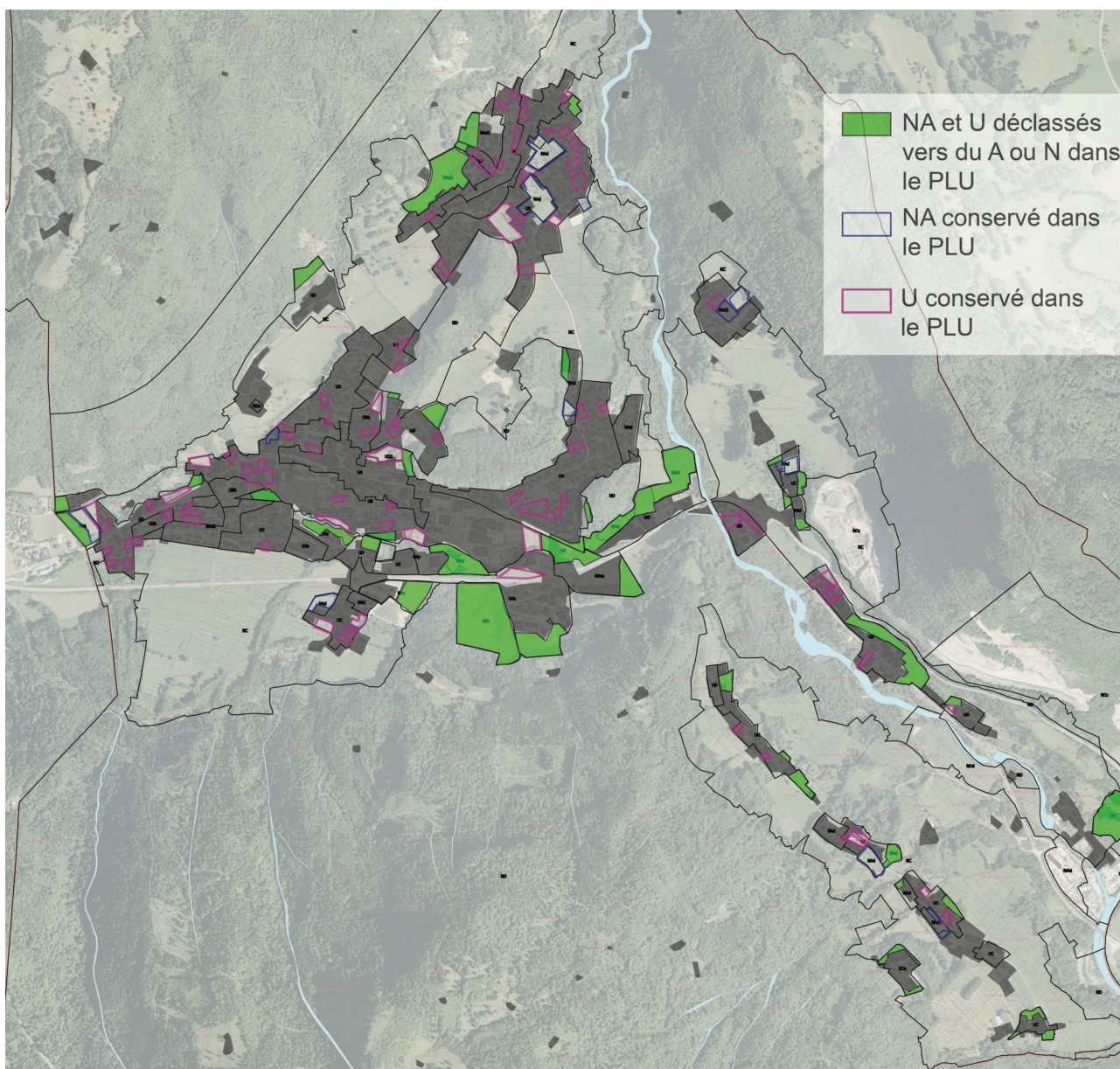
On observe l'absence d'opérations de renouvellement urbain sur le territoire.

I.4.4 Capacité de densification et de mutation

Capacités du POS opposable



Disponibilité résiduelles du POS



Disponibilité détaillées du POS

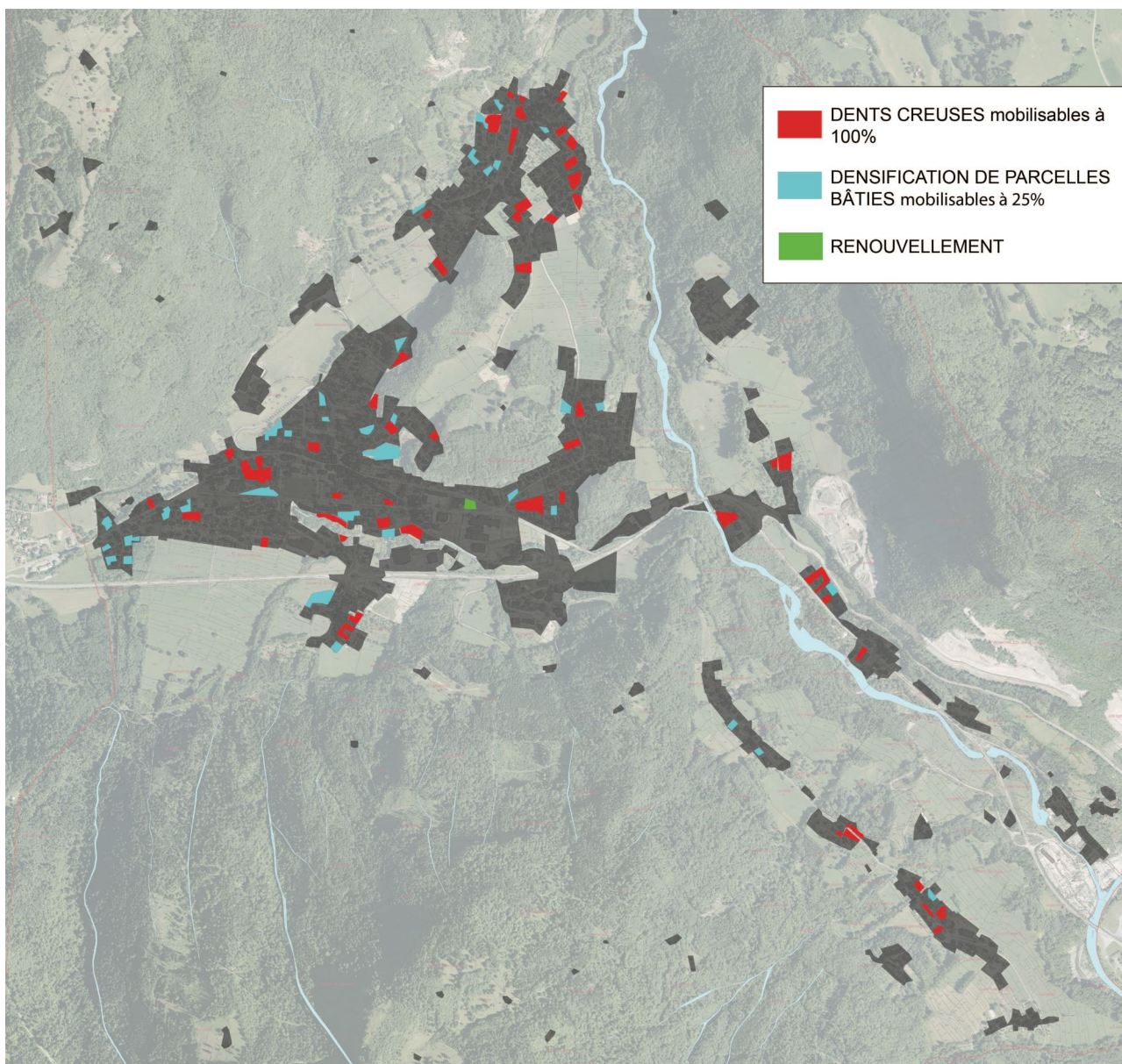
Le POS de Saint-Jeoire dispose de potentiels libres répartis comme suit :

- 25,3 ha classés NA et U au POS rendu en A et N au PLU
- 17 ha classés en U ou NA au POS et maintenus dans le PLU

> Le POS partiel comptabilise encore 42,3 ha de disponibilités.

Capacités de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine

L'analyse a été réalisée à partir de l'enveloppe urbaine actuelle, indépendamment du zonage du PLU actuellement opposable.



Carte de la mutation du bâti et de la capacité de densification à Saint-Jeoire

		Surface identifiée	% mobilisable	Surface Mobilisable	Densité logts/ha	Nb logts
	Renouvellement	0,2	100%	0,2	50	10
	Densification des parcelles déjà bâties	3,9	25%	1	12	12
	Parcelles libres dans l'enveloppe	7,2	100%	7,2	32	230
	TOTAL	11,3	#	8,4	#	252

Sur le territoire de Saint-Jeoire, la question de la densification peut être abordée selon deux axes :

- Urbanisation de dents creuses, c'est à dire l'utilisation de parcelles non bâties. Ce cas de figure peut se présenter pour plusieurs raisons : lots encore disponible dans un lotissement récent ou en cours d'urbanisation, terrain faisant l'objet de rétention foncière (spéculative ou patrimoniale /familiale). Ce potentiel représente un peu plus de ha dans la centralité.
- **Division parcellaire** : dans la centralité, comme dans le reste de la commune, certaines propriétés sont de taille importante. Il est donc possible d'envisager des divisions de ces parcelles. Toutefois, il n'est pas aisé d'estimer le potentiel urbanisable par cette pratique.

Par ailleurs, la question de la mutation peut être envisagée sur un tènement représenté sur carte ci-dessus :

- **secteur clairement identifié pour une opération de renouvellement urbain** :
 - ⇒ site de locaux techniques en entrée de chef-lieu. Ce tènement couvre environ 2000m² au cœur de la centralité, le long de l'Avenue de Trémercier. Ces locaux techniques sont vieillissants alors que le bâti constitue un élément repère au vu de sa situation. En outre, il est implanté sur un terrain plat, visible de loin depuis la RD907. Cet espace a donc clairement vocation à muter pour accueillir de l'habitat notamment et pour devenir un bâtiment signal en entrée de chef-lieu.

PARTIE III : ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE III.1 : LE DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

Préambule

Contexte de l'intervention et démarche méthodologique

En application de l'article L121.2 du code de l'urbanisme, le PLU doit déterminer les conditions permettant notamment d'assurer :

- L'équilibre entre :
 - les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
 - le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
 - une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
 - la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
 - les besoins en matière de mobilité.

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

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

L'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune de Saint-Jeoire s'est appuyée sur des données existantes (bibliographie et personnes-ressources), confortées par des journées d'observation sur le terrain effectuées au printemps 2015.

Les enjeux environnementaux ont été appréciés à partir des atouts et faiblesses du territoire au regard de chaque thématique environnementale.

Ils sont issus du croisement entre les données d'analyse du territoire et les objectifs environnementaux de référence que sont :

- les objectifs réglementaires nationaux et internationaux

- les objectifs locaux

Les écarts constatés entre la situation actuelle et les objectifs environnementaux ont permis de dégager les enjeux par thématique.

L'analyse transversale des enjeux thématiques a mis en évidence les enjeux majeurs et stratégiques en considérant les interactions plus ou moins importantes entre les différentes thématiques environnementales traitées.

Ainsi, la hiérarchisation des enjeux a pu s'établir.

L'analyse environnementale des orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a permis d'apprécier la prise en compte des enjeux environnementaux et l'opportunité du projet de vie de la commune au regard des préoccupations environnementales.

L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement a permis d'évaluer la compatibilité du PLU avec les enjeux environnementaux, ainsi que la manière dont le document prenait en compte le souci de préservation et mise en valeur de l'environnement.

III.1.1 Milieu physique

Les unités morphologiques

La commune de Saint-Jeoire occupe un fond de vallée situé à une moyenne altitudinale de 550 mètres au pied du versant sud de la montagne de Vernant, prolongement sud de la pointe des Brasses. Elle est bordée au nord par la pointe des Brasses et au sud par le Môle, point culminant de la commune à 1863 m. Le territoire communal couvre 2 275 hectares.

Les gorges du Risse, au fond desquelles s'écoule le torrent, affluent du Giffre, marquent la limite nord-est du territoire.



La pointe des Brasses vue du Môle

Les éléments de géologie

Sur le plan géologique, la commune de Saint-Jeoire est rattachée à la nappe des Préalpes Médiannes représentée par le massif des Brasses au nord et le massif du Môle au sud.

Ces Préalpes Médiannes sont constituées par une série condensée à dominante calcaire, formée durant l'ère secondaire (du Jurassique au Crétacé), et reposant sur des dolomies, des argilites, des cargneules et des gypses du Trias supérieur qui affleurent dans les massifs des Brasses et du Môle.

Dans la plaine, ces matériaux sont recouverts par les éléments du quaternaire, composés d'alluvions fluvi-glaciaires, de matériaux morainiques, d'éboulis calcaires au pied des reliefs et de dépôts alluviaux torrentiels.

Les données bioclimatiques

Les données proviennent de la station météorologique de Contamine-sur-Arve, à 450 m d'altitude.

Les précipitations ont une moyenne annuelle de 1 036 mm d'eau (moyenne établie sur 29 ans de mesures), avec des maximales entre les mois de juin et septembre. La neige est présente en hiver, de novembre à mai sur les sommets.

La température moyenne annuelle est de 10,1°C.

Les vents dominants suivent l'axe des vallées et sont orientés ouest-est et nord-ouest. Il s'agit d'un climat sec et froid en hiver, plutôt chaud et humide en été.

L'hydromorphie

Les principaux cours d'eau sont le torrent du Risse, affluent du Giffre, ainsi que le ruisseau d'Hisson qui traverse le fond de vallée avant de rejoindre le Risse en rive gauche. Plusieurs torrents drainent les pentes escarpées du Môle et de la pointe des Brasses.

Le Risse :

Le torrent prend sa source sur les contreforts de la montagne d'Hirmentaz. Après avoir effectué une boucle à 180°, il s'écoule vers le sud où il rejoint le [Giffre](#) au lieu-dit Le Pont du Giffre.

Le cours d'eau présente des fluctuations saisonnières de débit, avec des hautes eaux de décembre à mai inclus (avec un maximum en mars-avril) avant une période estivale de basses eaux. Les crues peuvent être importantes pour un aussi petit bassin.



Le torrent au pont du Risse

Le Giffre :

Le Giffre prend sa source dans le cirque du Bout du Monde sur la commune de Sixt-Fer-à-Cheval. Il est issu de la réunion de plusieurs torrents glaciaires dévalant des flancs sud des Monts Ruan de la bordure occidentale du massif de Sixt-Fer-à-Cheval.

Le Giffre rejoint l'Arve en aval de Marignier.

Le débit moyen interannuel du Giffre est estimé à 18,7 m³/s pour une surface de bassin de 325 km².



Le Giffre à l'aval de la confluence avec le Risse

La rivière présente des fluctuations saisonnières de débit caractéristiques d'un régime essentiellement nival avec une légère composante pluviale. La période de hautes eaux s'étend du printemps au début de l'été et correspond à la période de fonte nivale. Le débit mensuel moyen s'élève alors entre 29 à 38 m³. La période d'étiage a lieu en hiver de décembre à début mars, avec un débit moyen observé en janvier de 8,19 m³.

Les crues du Giffre peuvent être assez importantes.

Le Giffre et son principal affluent, le Risse, font l'objet d'un contrat de rivière qui a été signé le 06 avril 2012 comportant un programme d'actions pour la période 2012-2018 en faveur :

- de l'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines
- de la gestion des risques d'inondation
- de la gestion de la ressource
- du maintien des fonctionnalités du milieu physique
- de la mise en valeur des milieux
- de l'animation et du suivi du contrat

Le Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Arve et ses Abords (SM3A) a été désigné maître d'ouvrage des opérations liées à la gestion des inondations, à la restauration des milieux aquatiques et au volet communication.

Le Giffre est également inclus dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) en cours d'élaboration sur le bassin versant de l'Arve et porté par le Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Arve et ses Abords (SM3A). Le projet de SAGE réunit les 110 communes françaises du bassin versant et regroupe 43 structures intercommunales gérant l'eau sous tous ses aspects (eau potable, assainissement, rivières). L'objectif est de doter l'Arve et l'ensemble de ses affluents d'un outil performant permettant de préserver la ressource en eau et prévenir les conflits d'usage.

Le ruisseau d'Hisson :

Le ruisseau d'Hisson traverse le marais de l'Oasis sur la commune de la Tour, où il prend sa

source. Son tracé emprunte une pente modérée de l'ordre de 2 % sur une longueur de 5 km.

Son alimentation provient des ruisseaux du Creux de la Malachenaz et du Bois de Viuz, et des écoulements diffus le long du versant du Môle.

Il rejoint le Risse en rive droite en aval de Saint-Jeoire.



Le Hisson

L'hydrogéologie

La commune de Saint-Jeoire est concernée par la masse d'eau souterraine 6408 « Domaine plissé du Chablais et Faucigny-BV Arve et Dranse » identifiée dans le cadre de la révision du SDAGE Rhône Méditerranée.

Les principaux magasins aquifères de cette masse d'eau sont constitués par les systèmes aquifères développés dans les séries triasiques, les calcaires de la Brèche, le Malm des Médiannes et dans les calcaires tithoniques, urgoniens et sénoniens de la nappe Helvétique.

III.1.2 Biodiversité et milieux naturels

Les objectifs réglementaires :

Engagements internationaux :

- Directives Habitats et Oiseaux (21 mai 1992 et 02 avril 1979)
- Convention de Ramsar du 02/02/71
- Convention de Rio du 10/06/94 sur la diversité biologique

Engagements nationaux :

- Stratégie nationale pour la biodiversité
- Loi n°76-629 du 10/07/76 relative à la protection de la nature
- Loi du 02/02/95 relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier)
- Loi n° 2009-967 du 03/08/09 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement : elle vise à :
 - lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles
 - préserver la biodiversité notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, en constituant d'ici à 2012 une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire
- Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

Orientations locales :

SDAGE 2016-2021 du bassin Rhône Méditerranée : il décline 9 orientations fondamentales parmi lesquelles les dispositions suivantes s'appliquent aux PLU pour la thématique « Biodiversité » :

- **Orientation fondamentale n° 2** – Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques :
 - mettre en œuvre de manière exemplaire la séquence « Eviter-Réduire-Compenser (ERC)»
- **Orientation fondamentale n° 4** - Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau :
 - les PLU, doivent intégrer les objectifs de l'orientation fondamentale n° 2 relative à l'objectif de non dégradation des milieux aquatiques et la séquence « éviter - réduire – compenser ».
 - Les PLU doivent limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau.
 - Les PLU doivent limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondation dus au ruissellement.
 - Les PLU doivent protéger les milieux aquatiques, les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les champs d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés.
 - Les PLU s'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour, dans la mesure où les évolutions envisagées ont des incidences sur les systèmes d'eau et d'assainissement.
- **Orientation fondamentale n° 6** - Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides

- Orientation fondamentale n° 6A - Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques :
 - Définir les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides, littoraux et eaux souterraines. Ces espaces entrent en tout ou partie dans la trame verte et bleue.
 - Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques : les documents d'urbanisme intègrent les enjeux spécifiques des espaces de bon fonctionnement dans le diagnostic. Ils prévoient les mesures permettant de les protéger sur le long terme dans leur projet d'aménagement et de développement durable des territoires et leur document d'orientation et d'objectifs.
- Orientation fondamentale n° 6B - Préserver, restaurer et gérer les zones humides
 - Mobiliser les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides : les documents d'urbanisme intègrent dans le diagnostic les enjeux spécifiques aux zones humides de leur territoire. Ils prévoient, dans leur projet d'aménagement et de développement durable des territoires et leur document d'orientation et d'objectifs, les mesures permettant de respecter l'objectif de non dégradation des zones humides et de leurs fonctions et de les protéger sur le long terme.

Projet de SAGE de l'Arve :

- restaurer la ripisylve, en améliorant l'entretien des cours d'eau, en reconnectant les annexes aquatiques et les milieux humides au lit majeur et en luttant contre les espèces invasives
- améliorer la connaissance et la prise en compte dans les politiques d'aménagement du territoire, des espaces naturels liés aux milieux aquatiques (notamment les zones humides)
- développer des activités récréatives respectueuses comme vecteur de sensibilisation aux milieux naturels
- restaurer les habitats aquatiques et la continuité piscicole pour les espèces cibles (truites et ombres)

Contrat de rivière du Giffre et Risse : gérer la ressource en eau et les milieux en :

- maintenant les fonctionnalités du milieu physique et des écosystèmes

Projet de SCOT des Trois Vallées : préserver et valoriser la biodiversité et la richesse des milieux naturels et garantir les connexions écologiques en :

- préservant les réservoirs de biodiversité de toute urbanisation, construction et aménagement, sauf :
 - les installations et équipements légers à usage de sports et de loisirs en plein air, ou à vocation éducative et pédagogique,
 - les aménagements d'itinéraires de promenade (piétons, équestres, cyclables),
 - la réhabilitation et l'extension mesurée du bâti existant,
 - les équipements liés à l'assainissement, à l'eau potable, aux eaux pluviales, à la gestion des risques naturels
- classant les réservoirs de biodiversité en zone naturelle dans les DUL
- interdisant toute nouvelle construction dans les espaces de bon fonctionnement restreint des cours d'eau
- autorisant uniquement la réhabilitation du bâti dans le volume existant à l'intérieur de ces espaces
- proposant un zonage adapté, non constructible, non artificialisable (agricole, naturel, ou servitude environnementales, paysagères...) afin de préserver la fonctionnalité des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau
- maintenant une frange boisée le long des cours d'eau, quand elle existe, y compris lorsqu'elle est large
- interdisant la couverture des cours d'eau pérennes et temporaires par toute construction ou aménagement autre que les ouvrages d'art voués aux déplacements (ponts, passerelle...)

PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

- réglementant dans les PLU les corridors d'intérêt régional et ceux identifiés par les SCOT voisins par un zonage adapté afin d'assurer les continuités écologiques entre les territoires
- étudiant les moyens à mettre en œuvre pour restaurer les connexions menacées ou interrompues
- faisant mettre en œuvre, en cas de projet structurant (équipements, infrastructures...), des mesures compensatoires, notamment le rétablissement des continuités et fonctionnalités écologiques de ces espaces.

Les sources de données :

- Documents réglementaires et d'inventaires (DREAL Auvergne Rhône-Alpes)
- LPO de Haute-Savoie
- Contrat de rivière Giffre et Risse 2011-2017 – Etat des lieux, diagnostic – SIMM du Haut-Giffre – Août 2010
- Projet d'agglomération franco-valdo-genevoise – Etude de base pour l'élaboration d'un contrat corridors secteur Glières-Môle – Novembre 2010 et décembre 2013

Les espaces naturels d'intérêt majeur

Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)

Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limitées.
- Les ZNIEFF de type 2, qui sont de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Une procédure de modernisation de l'inventaire des ZNIEFF a été menée entre 1999 et 2004 par les services de l'Etat. A ce jour, elle est achevée en Haute Savoie.

Les données de l'inventaire sont en attente de la validation par le Museum National d'Histoire Naturelle.

Trois ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2 sont identifiées sur la commune de Saint-Jeoire.

La ZNIEFF de type 1 n° 74080003 de La Plagne, Bois de l'Herbette, le Chaffard, 226,49 hectares

Cet espace naturel représente l'extrémité inférieure et méridionale du massif des Brasses, avant-dernier chaînon de l'ouest préalpin. Etagé entre 600 et 1200 m d'altitude, il est majoritairement constitué d'un couvert forestier (chênaie-érablaie, hêtraie...) parsemé de quelques zones rocheuses. L'exposition principalement sud de l'ensemble favorise la présence des espèces

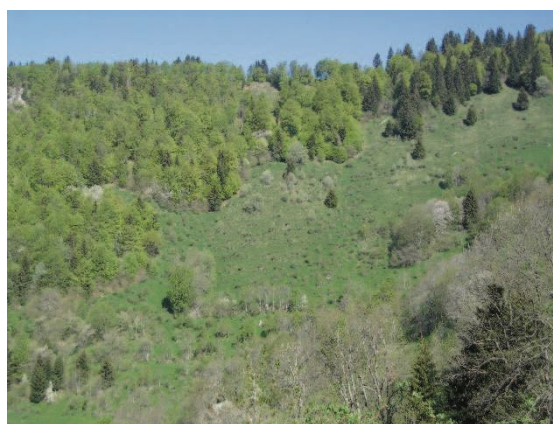
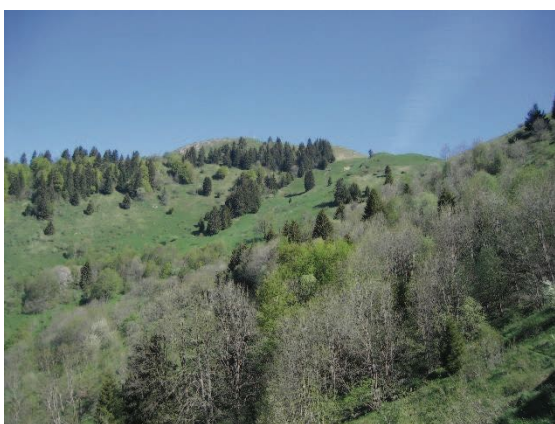
thermophiles et xérophiles telles que le lézard vert ou le papillon Apollon. Le laser siler (*Laserpitium siler*) s'y trouve en formation caractéristique, à sa plus basse altitude dans le département dans ce type d'habitat. Il est accompagné d'une orobanche parasite spécifique, tandis que le géranium noueux (*Geranium nodosum*) ici en situation excentrée par rapport à sa localisation en Haute-Savoie.

L'activité pastorale est bien présente dans ce vaste ensemble semi-naturel, avec la présence de troupeaux de génisses.



L'Herbette d'en Bas

Des indices de diminution de la pression pastorale (reconquête par la strate arbustive) s'observent dans la combe de Vernant.



La combe de Vernant et la reconquête des ligneux

Des pistes desservent les chalets d'alpage, isolés ou groupés en hameaux d'altitude. La circulation motorisée semble se limiter à un usage privé (accès aux chalets, travaux forestiers).

La ZNIEFF de type 1 n° 74080025 du Môle et son flanc sud, 879,96 hectares

Cette vaste ZNIEFF, qui s'étend également sur les communes de Bonneville, Ayze, Marignier, la Tour et St Jean de Tholomé, présente de forts contrastes entre un versant nord à forêt fraîche et résineuse et un versant sud rocheux à flore méridionale. L'étagement altitudinal jusqu'au sommet du Môle recouvert de prairies de pâturage favorise également la diversité des habitats et des espèces.

PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

On retiendra tout particulièrement la partie haute du Môle où les vastes pâturages recouverts de jonquille au printemps représentent un paysage unique en Haute- Savoie par son importance. De même, la base du massif, qui jalonne en rive droite la vallée de l'Arve, est remarquable par sa grande diversité en orchidées (plus de vingt espèces dont le sabot de Vénus), la présence de colonies d'espèces végétales méridionales rehaussées par la présence du baguenaudier, de l'épervière laineuse, de la scorsonère d'Autriche et du cirse tubéreux (dont il s'agit de la seule station départementale). Cette zone chaude et rocheuse est favorable aux reptiles dont le lézard vert et à divers oiseaux (faucon pèlerin, hirondelle des rochers, bruant fou, pouillot de Bonelli).

La ZNIEFF de type 1 n° 74080004 des gorges du Risse à l'amont de Pouilly, 99,62 hectares

Entre Onnion et Saint Jeoire, le Risse s'écoule au fond d'une gorge qui détermine deux versants opposés, boisés et semés de zones rocheuses. Aux formations végétales chaudes et xérophiles de la rive droite s'oppose le versant frais de l'autre rive. L'extrémité sud du site est marquée par la présence d'une remarquable cascade pétrifiée de tuf, moussue et suintante, quelque peu dégradée par un ouvrage hydro-électrique. Une faune variée est associée aux formations boisées et rocheuses, avec la présence du faucon pèlerin, du pouillot de Bonelli, du lézard vert, du papillon Apollon.

L'ensemble fonctionnel de la rivière Arve et de ses annexes, ZNIEFF de type 2 n° 7415 – Superficie 5 596 hectares :

Cette ZNIEFF concerne les communes riveraines du cours moyen de l'Arve entre la plaine du Mont-Blanc et la confluence avec le Rhône, ainsi que les communes traversées par le Giffre.

Cette vaste zone naturelle comprend le lit de l'Arve et du Giffre, ainsi que leurs annexes fluviales et les zones humides voisines.

En dépit des aménagements hydrauliques de grande ampleur réalisés, notamment sur l'Arve, ainsi que des modifications induites par l'extraction des matériaux alluvionnaires, l'ensemble conserve un grand intérêt naturaliste, avec une juxtaposition de biotopes humides d'eau courante ou stagnante (vasières, "îlages" graveleux, anciennes gravières...) ou beaucoup plus secs sur les terrasses latérales.

Le Giffre conserve par ailleurs un caractère torrentiel affirmé, avec un « espace de liberté » important, favorisant le maintien d'un large cordon de forêts alluviales.

Outre plusieurs types d'habitats remarquables, on observe ici une flore très représentative de certains cours d'eau alpins torrentiels (saule faux daphné et surtout petite massette, espèce en forte régression à l'échelle européenne et pour laquelle cet ensemble demeure un bastion important...).

La faune est très caractéristique, qu'il s'agisse des poissons (brochet, ombre commun...), des mammifères (castor d'Europe, putois, chiroptères...), des oiseaux (ardéidés, chevalier guignette, harle bièvre, anatidés nicheurs ou stationnant, fauvettes aquatiques...) ou des batraciens (crapaud sonneur à ventre jaune...). L'ensemble se caractérise également par une très grande richesse en libellules.

Le zonage de type II souligne les multiples interactions existant au sein de ce réseau fluvial, dont les tronçons abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables sont retranscrits par une très forte proportion de zones de type I (rives et anciennes gravières, marais, versants ou prairies sèches...).

En terme de fonctionnalités naturelles, l'ensemble exerce tout à la fois des fonctions de régulation hydraulique (champs naturels d'expansion des crues), de protection de la ressource en eau et de corridor écologique.

L'ensemble présente par ailleurs un intérêt géomorphologique (morphodynamique torrentielle...), récréatif et pédagogique, d'autant plus qu'il avoisine (surtout à l'aval) des secteurs densément urbanisés.

La pointe des Brasses et montagne d'Hirmentaz, ZNIEFF de type 2 n° 7408 – Superficie 2777 hectares:

L'ensemble présente un intérêt biologique élevé, avec une bonne représentation des formations végétales sèches, quelques zones humides remarquables, et la présence d'espèces en situation marginale (« stations abyssales » notamment).

La faune forestière est bien représentée par les ongulés, et les zones humides présentent un riche cortège de libellules.

Le zonage de type II souligne les multiples interactions existant au sein de ce réseau dont les échantillons les plus représentatifs en terme d'habitats ou d'espèces remarquables sont retranscrits par plusieurs zones de type I (tourbières, gorges, secteurs rocheux...).

Il souligne particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales :

- en tant que zone d'alimentation ou de reproduction pour de nombreuses espèces, dont celles précédemment citées
- à travers les connections existant avec d'autres ensembles naturels du Chablais.



Carte de

localisation des ZNIEFF de type 1 sur la commune de Saint-Jeoire

Les Espaces Naturels Sensibles

La Communauté de communes des Quatre Rivières (CC4R) a élaboré avec le Département de la Haute-Savoie le premier Contrat de Territoire du département qui doit aboutir à un réseau cohérent de sites à labelliser Espace Naturel Sensible (ENS).

Les grands objectifs de ce document sont :

- l'identification des sites avec leur périmètre de gestion
- la proposition d'orientations et d'objectifs pour la gestion de chaque site
- la proposition d'un programme d'action sur 5 ans sur chaque site
- la proposition d'un programme de valorisation global de ces espaces naturels

Le Contrat de Territoire porte sur 5 zones d'étude :

- Les Brasses Nord
- Les Brasses Sud
- Le Mont Vouan
- Le Môle
- Le Lac du Môle

A ce jour, un seul secteur est identifié comme ENS, il s'agit du secteur du Lac du Môle et Marais des Tattes. Il s'étend sur les communes de Peillonex, La Tour et Ville-en-Sallaz.

Quatre autres zones sont à l'étude pour un classement futur en ENS :

- la Montagne du Môle
- le Bois d'Herbette
- le plateau d'Ajon
- le Mont Vouan (essentiellement pour sa richesse archéologique)

Sur la commune de Saint-Jeoire, le secteur dit Les Nœuds, situé sur la montagne des Brasses est identifiée commune un réservoir de biodiversité. Le site accueille une pelouse sèche connue pour la présence de l'œillet superbe et du papillon apollon.

Les espaces naturels complémentaires

Les milieux forestiers

Les milieux forestiers sont particulièrement bien représentés sur la commune de Saint-Jeoire, tant sur les contreforts de la pointe des Brasses que le versant nord du Môle. L'amplitude altitudinale comprise entre 600 et 1800 mètres, ainsi que la variété des expositions et des natures de sols, favorisent la présence de groupements variés, constitués de la hêtraie, la hêtraie sapinière enrésinée d'épicéas, la chênaie-ébrablaie, l'ébrablaie à mégaphorbiaie, la pessière...



Les versants boisés du Môle

Les massifs forestiers accueillent des populations d'ongulés sédentaires ou davantage fluctuantes (cerfs, chevreuils, sangliers). Renards, martres, belettes, fouines, blaireaux, écureuils sont les autres mammifères recensés.

En lisière des prairies d'altitude du versant nord du Môle, se développent des faciès de landes à rhododendrons, favorables à des espèces comme le tétras lyre. Des travaux ponctuels de débroussaillage maintiennent les conditions d'un domaine vital (places de chant, zones d'élevage, zones d'hivernage) essentielles à la survie d'une espèce particulièrement exigeante sur la qualité de son habitat.

L'avifaune forestière est représentée par l'épervier d'Europe, la buse variable, la bondrée apivore, le pic épeiche, le pic noir, les roitelets, les grives, les mésanges...

L'importance du réseau de pistes, notamment sur le versant du Môle, est susceptible de favoriser la circulation des engins motorisés (4x4, motos et quads).

Les cours d'eau

Le Giffre

Le Giffre est une rivière à salmonidés, dominée par la truite fario.

L'étude piscicole menée dans le cadre du contrat de rivière du Giffre et Risse (Tereo – Avril 2008) avait souligné la présence de la truite fario et du chabot sur le tronçon court-circuité par les ouvrages hydroélectriques de Mieussy et Taninges. Le débit réservé réduisant considérablement la largeur mouillée et les hauteurs d'eau, rend le lit très peu attractif en aval immédiat du barrage de Taninges. Les caches potentielles pour les truites se retrouvent souvent hors d'eau ou colmatées du fait des faibles vitesses moyennes d'écoulement.

On notera enfin que ce tronçon est soumis à des altérations ponctuelles liées aux lâchers d'eau du barrage de Taninges. Les éléments polluants piégés dans la retenue sont en effet relargués brutalement et provoquent un pic de pollution pénalisant la faune aquatique.

Ce secteur, situé dans l'influence directe du barrage de Taninges, n'est pas aleviné.

Si les affluents participent au peuplement du Giffre en truites fario, ce dernier bénéficie tout de même de reproduction naturelle. Des frayères ont en effet pu être observées entre le barrage de Taninges et les gorges de Mieussy lors de suivis de reproduction réalisés par l'AAPPMA du Faucigny.

Plus en amont, sur le secteur des Vernays, où le Giffre s'écoule dans une plaine alluviale marquée par de nombreux tressages, les populations de truite fario et de chabot présentent de faibles affectifs dominés par la présence de juvéniles. Ces populations sont très loin du potentiel théorique.

L'explication se trouve en grande partie dans la mauvaise qualité d'eau chronique observée en aval de Samoëns/Morillon. La couverture algale en période hivernale est importante (eutrophisation nette) ce qui pénalise fortement la reproduction de la truite fario, déjà très aléatoire sur le Giffre.

Le potentiel biologique du Giffre est élevé et la situation observée souligne les altérations que subit le torrent (saturation de la capacité de dilution et d'autoépuration sur certains tronçons).

Une amélioration de la qualité de l'eau est possible depuis la modernisation de la station d'épuration de Morillon survenue en 2009.

Parmi les mammifères, le castor, réintroduit sur les rivières de Haute-Savoie entre 1972 et 1981, a colonisé le Giffre entre Taninges et Samoëns.

La loutre, qui fait actuellement l'objet d'un programme de connaissance de sa répartition en Haute-Savoie, est probablement présente le long du Giffre (observations entre 2000 à 2009).

Les bords du Giffre accueillent également la couleuvre à collier, la grenouille rousse et le crapaud commun.

Parmi les oiseaux, il faut citer la présence de deux migrateurs, le petit gravelot et le chevalier guignette, qui nichent sur les îles dépourvues de végétation. Le cincle plongeur et la bergeronnette des ruisseaux sont bien présents également sur le cours d'eau. A noter la présence du canard colvert, du harle bièvre et du héron cendré dans les anciennes gravières devenues plans d'eau adjacentes au Giffre.

Plusieurs espèces de libellules ont par ailleurs été répertoriées dans les bras morts de la rivière ou ses petits affluents.

Enfin, il faut souligner la présence des plantes invasives que sont la renouée du Japon et l'impatiente glanduleuse qui ont colonisé bon nombre de berges des cours d'eau haut-savoyards, dont le Giffre.

En application de la Directive Cadre sur l'Eau du 23/10/00 et sa transposition en droit français (loi du 30/12/06 sur l'eau et les milieux aquatiques), le nouveau système d'évaluation des masses d'eau apprécie la qualité écologique des cours d'eau.

L'état écologique du Giffre était qualifié de mauvais en 2009 de l'aval de la STEP de Samoëns-Morillon au Foron de Taninges et de médiocre du Foron de Taninges au Risse.

Le bon état écologique du Giffre est attendu pour 2015 ou 2027 selon les tronçons.

Le Risse

Le Risse présente de très faibles densités de truite, mais une population de chabot conforme.

Le Risse montre également des densités plutôt faibles de frayères sur les différents secteurs étudiés (4 tronçons répartis de 400 à 1200 m). Quelques géniteurs ont pu être observés sur les frayères notamment en amont de Mégevette sur des secteurs connaissant des à sec réguliers.

Le Risse est au bon état écologique.

Le ruisseau d'Hisson

Le cours d'eau est particulièrement productif du point de vue piscicole. Il représente une potentialité supplémentaire en termes de zone de reproduction et de maturation des alevins.

PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

La plaine alluviale et le cours du Hisson, dont les débits sont extrêmement faibles voire nuls en étiage, la présence de zones humides sur l'amont et de zones de frayères à truite en hiver, confèrent au Hisson une forte sensibilité naturelle.

L'état écologique du Hisson était qualifié de moyen en 2009. Le bon état écologique du Hisson est attendu pour 2021.

Les zones humides

Un inventaire détaillé des zones humides sur le domaine skiable des Brasses a été effectué en 2012 par le bureau SAGE Environnement. Au bilan, ce sont quinze zones humides dont trois mares qui ont été repérées et qualifiées sur la zone d'étude des Brasses avec des surfaces très hétérogènes puisque comprises entre 66 m² et 8083 m². Elles viennent enrichir l'inventaire départemental d'Asters qui avait identifié 7 zones humides sur le domaine skiable des Brasses.

La commune de Saint-Jeoire accueille quatre petites zones humides situées sur le domaine skiable des Brasses. Elles sont constituées de mares, de prairies humides, de magnocariçaiques et de tourbières et bas-marais alcalins.

La carte suivante présente la localisation des zones humides de la commune de Saint-Jeoire.

Commune de Saint-Jeoire
*- Les zones humides
répertoriées à l'inventaire départemental -*



Carte de localisation des zones humides répertoriées à l'inventaire départemental sur la commune de Saint-Jeoire

Les prairies agricoles

Les prairies agricoles sont formées d'une mosaïque de prairies pâturées et de prairies de fauche souvent disséminées au sein des groupements forestiers. Elles forment encore des surfaces étendues, colonisées progressivement par les extensions urbaines. Leur situation particulière, au cœur des vastes espaces forestiers, leur confère un rôle de continuités écologiques, en relation avec les réservoirs de biodiversité boisés (ou les continuum boisés).

Les prairies en extension des hameaux d'Aveyran et de Pouilly conservent encore des arbres fruitiers.

Les cultures céréalières sont représentées essentiellement dans la plaine du Hisson.



Prairie de Charny

Les prairies subalpines

Les prairies subalpines occupent les pentes supérieures des massifs du Môle et des Brasses. Ces espaces sont maintenus ouverts par les pratiques pastorales.

Sur la pointe des Brasses, des signes de déprise sont tangibles, notamment en amont des chalets de Vernant (pression pastorale insuffisante avec refus de certaines espèces et colonisation par les ronciers, puis les arbustes).

Les prairies subalpines sont le territoire de prédilection du lièvre variable, de l'hermine et de la marmotte.

Les principaux oiseaux observés sont l'accenteur mouchet, le pipit spioncelle, le traquet motteux...

La dynamique fonctionnelle des milieux naturels

Les continuités écologiques sont constituées de l'ensemble des milieux favorables à un groupe écologique donné et composées de différents éléments continus sans interruption physique.

Les corridors écologiques correspondent à des continuités réduites en surface, formant les maillons sensibles des réseaux écologiques.

Le rôle des corridors est de garantir la connectivité fonctionnelle des populations animales entre des habitats naturels. Cette connectivité agit sur la dynamique de ces populations en réduisant les probabilités d'extinction et en favorisant les recolonisations.

A l'inverse, la fragmentation d'un corridor a des effets négatifs sur les populations animales.

Le territoire de Saint-Jeoire conserve une structure spatiale rurale traditionnelle, marquée par la présence de boisements (forêts des Brasses et du Môle), de prairies de fauche et de pâture et de nombreux cours d'eau.

Les données concernant les corridors écologiques du territoire de Saint-Jeoire se sont appuyées sur plusieurs sources :

- les continuum des espaces boisés de Haute-Savoie (DDT74)
- l'étude de base du contrat corridors de l'agglomération franco-valdo-genevoise (secteur Glières-Môle)
- le contrat corridors Bargy-Glières-Môle porté par le SM3A et en cours d'élaboration
- l'atlas du Schéma Régional de Cohérence Ecologique adopté en juillet 2014

La cartographie des continuum des espaces boisés de la Haute-Savoie, ainsi le projet de contrat corridors Bargy-Glières-Môle porté par le SM3A identifient des passages de faune. Ainsi, la RD26 entre Saint-Jeoire et Onnion présente plusieurs axes de passages dont deux secteurs de collision. Ces deux derniers se situent en amont et en aval du hameau de Pouilly.

La traversée de la RD907 s'avère très compliquée pour la faune terrestre, en particulier à hauteur des carrières (contraintes topographiques additionnée à la présence d'ouvrages de protection). La RD26 après la Corbaz est également difficilement franchissable. Le Risse ne permet pas non plus de franchir la RD26 (berges souvent impraticables, absence de banquettes sous le pont, niveau d'eau et débit parfois très importants). Seule la RD D306 conservent des voies de passages encore présentes. Cet espace de déplacement, au final très peu fonctionnel est particulièrement accidentogène pour la grande faune (notamment cerfs et chevreuils) lorsqu'il est emprunté.

Le Risse présente un obstacle naturel à la franchissabilité piscicole à hauteur des gorges.

Le SRCE identifie un corridor fuseau à restaurer, situé à l'ouest du territoire communal, sur les communes de la Tour et Ville en Sallaz.

L'étalement urbain qui caractérise le fond de vallée où se développent le chef-lieu et ses extensions, freine vraisemblablement les échanges entre le Môle et les espaces naturels de la Vallée Verte.

Des perméabilités existent encore entre le Môle et la Vallée Verte, avec le franchissement du Risse, toutefois, l'habitat individuel qui se développe sur les hameaux de Cormand, la Faverge et les Beulets, fragilise progressivement ces échanges, vitaux pour le maintien de la dynamique écologique.

Les activités de carrières pénalisent également probablement les échanges entre les deux massifs.

La trame verte et bleue

L'élaboration de la trame verte et bleue d'un territoire s'appuie sur les réseaux écologiques répertoriés sur ce territoire et sa périphérie immédiate. Cette trame comprend les sites de biodiversité remarquable (les espaces naturels d'intérêt majeur) et les réservoirs complémentaires. Elle met en évidence le rôle de la « nature ordinaire » dans la connectivité des différents habitats naturels.

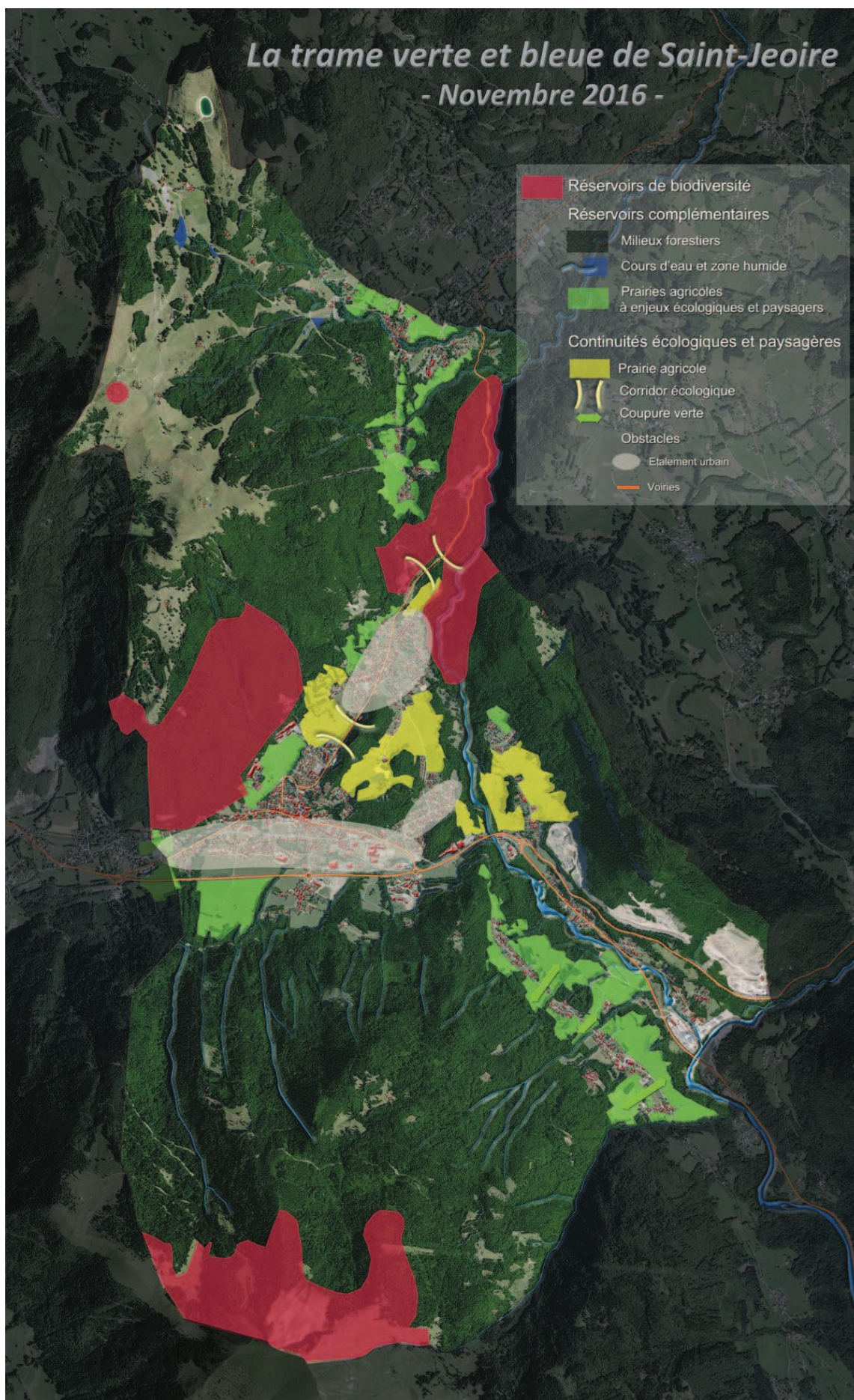
La trame verte et bleue résulte de la mise en réseau de l'ensemble des espaces verts, naturels et ruraux d'un territoire et permet d'identifier les pressions humaines qui s'exercent sur les réseaux écologiques, ainsi que les perturbations.

Sur Saint-Jeoire, les vastes ensembles forestiers des Brasses et du Môle constituent les réservoirs complémentaires aux espaces naturels d'intérêt majeur. Les prairies agricoles constituent des habitats relais, mais surtout des liaisons entre les continuums boisés. Elles sont d'autant plus stratégiques sur le territoire de Saint-Jeoire qu'elles tendent à être progressivement consommées par le développement urbain.

Les principaux cours d'eau qui traversent le territoire communal, le Risse et le Hisson participent activement à la biodiversité du territoire. Enfin, les prairies subalpines qui cumulent des usages pastoraux et récréatifs (domaine skiable) contribuent également à la fonctionnalité des réseaux écologiques du territoire.

L'étalement urbain et les principales voiries (RD 907 et RD 26) constituent des obstacles à la fonctionnalité.

La trame verte et bleue de Saint-Jeoire - Novembre 2016 -



Carte de la trame verte et bleue de la commune de Saint-Jeoire

Les pressions exercées par les activités sportives hivernales

Le domaine skiable des Brasses

Présentation :

Géré par le syndicat intercommunal du Massif des Brasses qui regroupe les communes de St Jeoire, Onnion, Viuz-en-Sallaz et Bogève, le domaine skiable des Brasses a été créé en 1973. Il occupe aujourd'hui environ 60 salariés (pisteurs, perchemens...) et 50 moniteurs de ski.

Le domaine est majoritairement fréquenté par une clientèle locale issue des villages voisins et du bassin d'Annemasse-Genève.

Le domaine skiable s'organise à partir de trois points d'accès, les Places sur la commune de Viuz-en-Sallaz, la Chaîne d'Or et le télésiège débrayable de Chenevières sur la commune de St Jeoire.

Il comprend environ 40 hectares de surfaces de pistes de ski, ainsi que 3 télésièges, 7 téléskis et 4 téléskis babys destinés à l'apprentissage.

La Chaîne d'Or qui accueille l'école de ski du domaine skiable, constitue le secteur privilégié d'apprentissage des enfants.

Une partie du domaine est située sur la commune de Viuz-en-Sallaz, avec le télésiège de Château-Cornu et les téléskis du Crépyr, des Rotys, des Lavoets et de la Pointe.

La station est certifiée ISO 9001 et ISO 14001



Les Places en juillet 2008 et en février 2009

Le domaine skiable connaît des fluctuations de fréquentation en lien avec l'enneigement.



Elèves des classes des écoles périphériques

Les pentes faciles, l'ensoleillement, les infrastructures en place (fils neige, école de ski) donnent une vocation particulière d'apprentissage à ce domaine.

Impacts éventuels sur les ressources naturelles

Les travaux de terrassement et d'engazonnement

Des travaux de reprofilage des pistes, suivis de réengazonnement, sont réalisés notamment sur les pistes enneigées par la neige de culture. Le choix des semis de gazon est effectué en concertation avec les exploitants agricoles usagers des prés en été pour le pâturage de leurs troupeaux.

Le ski hors-piste et la raquette à neige

La configuration du domaine skiable, avec des reliefs doux, se prête à une pratique étendue aux périphéries immédiates des pistes damées, principalement dans les prés et sur quelques chemins forestiers.

Le parking des Places accueille également des randonneurs en raquettes qui empruntent la route et les quelques itinéraires forestiers.

Le gros de la fréquentation en raquettes s'effectue toutefois sur le secteur nordique de Plaine Joux.

Le syndicat mixte des Brasses ne relève pas de conflits avec les associations de gestion de la faune (chasseurs, naturalistes...).

Les atouts et faiblesses

Critères d'évaluation	Atouts	Faiblesses
1 - Les espaces naturels majeurs d'intérêt	Le territoire comporte des espaces naturels à forte valeur patrimoniale identifiés au travers de procédures d'inventaires.	

PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Critères d'évaluation	Atouts	Faiblesses
2 – Les milieux naturels complémentaires	Les vastes ensembles forestiers, les cours d'eau et les prairies agricoles constituent les réservoirs complémentaires.	
3 – La dynamique écologique	Les prairies agricoles jouent un rôle stratégique dans la dynamique écologique des espaces naturels.	La fonctionnalité des échanges inter-massifs est pénalisée par l'étalement urbain et les voiries.

Les enjeux

Enjeux	Orientations possibles
La préservation des réservoirs de biodiversité et de leurs fonctionnalités.	
La préservation des espaces naturels et agricoles stratégiques pour la biodiversité du territoire et la dynamique écologique.	Proposer un zonage et un règlement spécifique à ces espaces garantissant leurs usages actuels et leur pérennité.

III.1.3 Climat – Énergie

Les objectifs réglementaires :

Engagements internationaux :

- Protocole de Kyoto de décembre 1997

Engagements nationaux :

- Loi n° 96-1236 du 30/12/96 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie
- Loi du 22/12/82 d'orientation sur les transports intérieurs
- Loi n° 2000- 1208 du 13/12/00 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)
- Loi n° 2009-967 du 03/08/09 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement : elle vise à :
 - atteindre les objectifs de qualité de l'eau de l'Union Européenne d'ici 2015
 - diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020
 - réduire de 20% les gaz à effet de serre émis par les transports d'ici 2020
 - créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun
 - créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun
- Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) :
 - - 40% de GES en 2030 par rapport à 1990 et -75% en 2050
 - - 30% de consommation d'énergie fossile en 2030 par rapport à 2012
 - porter à 32% la part d'énergie renouvelable dans la consommation finale d'énergie en 2030
 - porter à 40% la part d'énergie renouvelable dans la production d'électricité en 2030
 - - 50% de consommation d'énergie finale en 2050 par rapport à 2012
 - limiter à 50% la part du nucléaire dans la production d'électricité en 2025
 - rénover 500 000 logements par an d'ici à 2017

Orientations locales :

Projet de SCOT des Trois Vallées : être attentif à la qualité de l'air en recherchant dans les DUL un maillage de cheminements piétons et/ou cyclables pour favoriser les mobilités douces intra-communales.

Les sources de données :

- Bilan énergétique et bilan des émissions de gaz à effet de serre en Rhône-Alpes, prospective à l'horizon 2020 – Explicit
- Données de l'Observatoire de l'Énergie et des Gaz à effet de serre de Rhône-Alpes (OREGES)

Les politiques territoriales

A notre connaissance, aucune démarche communale ou intercommunale n'est en cours sur le territoire, telle qu'un Plan de Déplacement Urbain ou un Plan Climat Énergie Territorial.

Les ressources énergétiques

Pour fournir aux territoires (notamment ceux s'engageant dans des démarches de « Plan Climat Energie Territorial ») des données sur la situation de leur territoire en termes d'énergie et de gaz à effet de serre, l'Observatoire de l'Energie et des Gaz à effet de serre de Rhône-Alpes (OREGES) établit chaque année des bilans de production d'énergie, de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre.

Les données de ces bilans sont évaluées pour chaque commune du territoire régional, et permettent ainsi d'établir un "Profil Energie-Climat" pour tout territoire représentant un groupement de communes (Communauté d'Agglomération, Contrat de Développement Durable Rhône-Alpes, Parc Naturel Régional, Département, Région...).

Il a été élaboré par RhôneAlpes-Energie-Environnement, avec les données mises à disposition par les partenaires de l'OREGES. Les données relatives à la consommation d'énergie et aux émissions de Gaz à Effet de Serre ont été calculées par AIR Rhône-Alpes, partenaire de l'OREGES.

Actuellement, l'OREGES est en mesure de fournir une estimation de la production d'énergie par filière énergétique au niveau départemental.

Les données pour l'année 2010 mettent en évidence la part prépondérante de l'hydroélectricité dans la production départementale d'énergie, suivie du bois-énergie.

Les sources d'énergie renouvelable sur la commune sont potentiellement le solaire et le bois-énergie.

En 2010, 3 installations photovoltaïques et 61 m² de surface solaire thermique étaient répertoriés sur le territoire communal, ainsi que 3 chaudières individuelles au bois-énergie.

La consommation par sources d'énergie et par secteurs

L'analyse de la consommation d'énergie finale par secteur en 2010 (données OREGES) met en évidence la répartition suivante pour la commune de Saint-Jeoire :

- Transports : 40 %
- Secteur résidentiel : 40 %
- Secteur tertiaire : 20 %

Les données proviennent du rapport de présentation du projet de SCOT des Trois Vallées (Epoque – Octobre 2015) : « Hors industrie, le secteur résidentiel demeure le plus gros consommateur d'énergie sur le territoire, nettement devant les transports, puis le secteur tertiaire. L'agriculture représente une part infime de l'énergie consommée (2,1%), mais celle-ci demeure bien plus élevée que la moyenne départementale (1,2%). La comparaison avec la moyenne départementale fait ressortir les caractéristiques résidentielles et rurales du territoire. En effet, la part d'énergie consommée pour le secteur résidentiel est supérieure de 15 points à la moyenne départementale, et la part de l'agriculture est presque deux fois supérieure. Le secteur tertiaire sur les 3 Vallées représente une part deux fois moins importante que la moyenne départementale, caractéristique d'un territoire rural. La part des transports est légèrement inférieure à la moyenne départementale. »

Les produits pétroliers constituent la principale source d'énergie du territoire du SCOT des Trois Vallées, à hauteur de 43,4 % des consommations. Les énergies renouvelables thermiques représentent 26,8 % des consommations. Les énergies renouvelables thermiques sont constituées du bois de chauffage, commercialisé ou non, des déchets urbains et industriels renouvelables, de la géothermie valorisée sous forme de chaleur, du solaire thermique, des résidus de bois et de récoltes, du biogaz, des biocarburants et des pompes à chaleur.

Aucune offre en gaz n'existe sur le territoire.

La qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre

La qualité de l'air :

Il n'existe pas de station de mesure de la qualité de l'air sur la commune de Saint-Jeoire ou dans un périmètre suffisamment proche pour que les données disponibles puissent être exploitables.

Les émissions de gaz à effet de serre :

La consommation d'énergie est aujourd'hui le principal responsable de la croissance des émissions de gaz à effet de serre et du changement climatique.

Les pays industrialisés ayant ratifié le protocole de Kyoto en décembre 1997 se sont engagés à réduire d'ici 2012 leurs émissions de 5,2 % par rapport à celles de 1990. Dans le cadre du projet de loi du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1), l'Etat a fixé un objectif de réduction d'au moins 20 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020.

Les émissions de gaz à effet de serre de la région Rhône Alpes s'élevaient en 2005 à 47,6 millions de tonnes équivalent CO₂ (Mt eq CO₂), auxquelles il faut retrancher 7,7 Mt eq CO₂ absorbés par les puits de carbone (couvert végétal). Ces émissions représentent environ 8 % des émissions nationales. Elles s'élèvent à 7,3 tonnes eq CO₂ par habitant. Le CO₂ est le principal gaz à effet de serre puisqu'il représente 81 % des émissions. Le protoxyde d'azote (N₂O) représente 9 % des émissions, le méthane (CH₄) 7,5 % et les gaz fluorés 2,5 %.

Les émissions liées à la combustion de produits énergétiques représentent 76 % des émissions de gaz à effet de serre.

Les émissions de CO₂ du département de la Haute Savoie par secteur :

Source Explicit – ICE 2004 – Bilan des émissions de CO₂ par secteur en 2002 – Bilan transports par la méthode des trafics

CO₂	Résidentiel	Tertiaire	Industrie	Transports	Agriculture	TOTAL
En ktonnes	1 077,6	679,3	1 131,5	1 543,1	58,4	4 489,9
En %	24	15,1	25,2	34,4	1,3	100%

Dans le département de la Haute-Savoie, le secteur le plus émetteur de CO₂ était en 2002 celui des transports avec 34,4 %.

Les émissions de CH₄ du département de la Haute Savoie par secteur :

Source Explicit – ICE 2004 – Bilan des émissions de CH₄ par secteur en 2002 – Bilan transports par la méthode des trafics

PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

CH ₄	Résidentiel	Tertiaire	Industrie	Transports	Agriculture	TOTAL
En tonnes	146,7	45,2	58,7	432,6	5,5	688,7
En %	21,3	6,6	8,5	62,8	0,8	100%

Dans le département de la Haute-Savoie, le secteur le plus émetteur de CH₄ est celui des transports avec 62,8 %.

Les émissions de N₂O du département par secteur :

Source Explicit – ICE 2004 – Bilan des émissions de N₂O par secteur en 2002 – Bilan transports par la méthode des trafics

N ₂ O	Résidentiel	Tertiaire	Industrie	Transports	Agriculture	TOTAL
En tonnes	47	20,4	32,4	200,7	2	302,5
En %	15,6	6,7	10,7	66,3	0,7	100%

Dans le département de la Haute-Savoie, le secteur le plus émetteur de N₂O est celui des transports avec 66,3 %.

Des données concernant les émissions de gaz à effet de serre (GES) sont communiquées par l'OREGES pour l'année 2010 pour la commune de Saint-Jeoire.

Les émissions de GES par secteurs de consommation se répartissent de la façon suivante :

- les transports : 38 %
- le secteur résidentiel : 31%
- le secteur tertiaire : 15,5 %
- l'agriculture : 15,5 %

Les atouts et faiblesses

Critères d'évaluation	Atouts	Faiblesses
1- Les politiques territoriales		Aucune démarche de type PCET n'est engagée sur le territoire.
2 – Les ressources énergétiques	Des potentiels en énergies renouvelables (solaire et bois-énergie) existent sur le territoire.	Ces potentiels sont faiblement valorisés.

Critères d'évaluation	Atouts	Faiblesses
3 - La consommation par sources d'énergie et par secteurs		Les énergies fossiles constituent la principale source d'énergie du territoire.
4 - La qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre		Les consommations énergétiques sont principalement à l'origine des émissions de GES.

Les enjeux

Enjeux	Orientations possibles
La maîtrise et la réduction des consommations énergétiques.	Développement de formes urbaines économes en énergie, développement des énergies renouvelables et transcriptions dans les OAP. Schéma de mobilité douce.

III.1.4 Pollutions et qualités des milieux

Les objectifs réglementaires :

Engagements internationaux :

- Directive cadre sur l'eau 2000/60/CE du 23/10/00
- Directive 19/31 du 26/04/99 relative à l'élimination des déchets et aux ICPE
- Directive 2002/49/CE du 25/06/02 sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement
- Ordonnance n° 2004-1199 du 12/11/04 sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement
- Directive 2008/98/CE du 19 novembre 2008 relative aux déchets et abrogeant les directives 2006/12 sur les déchets, 91/689 sur les déchets dangereux et 75/439 sur les huiles usagées

Engagements nationaux :

- Loi sur l'eau du 03/01/1992
- Loi n°2006-1772 du 30/12/06 sur l'eau et les milieux aquatiques
- Loi du 15/07/75 sur l'élimination des déchets et la récupération des matériaux
- Loi du 13/07/92 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement
- Loi n°92-1444 du 31/12/92 relative à la lutte contre le bruit
- Loi n° 2005-1319 du 26/10/05 sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement
- Plan bruit du ministère de l'écologie et du développement durable, adopté le 06 octobre 2003
- Loi n° 2009-967 du 03/08/09 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement : elle vise à
 - atteindre les objectifs de qualité de l'eau de l'Union Européenne d'ici 2015
 - augmenter la part des déchets ménagers recyclables à 75 % dès 2012 et améliorer la gestion des déchets organiques

Orientations locales :

SDAGE 2016-2021 du bassin Rhône Méditerranée : il décline 9 orientations fondamentales parmi lesquelles les dispositions suivantes s'appliquent aux PLU pour la thématique « Pollutions et qualité des milieux » :

- **Orientation fondamentale n° 2** – Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques :
- **Orientation fondamentale n° 4** - Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau :
 - Les PLU doivent limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants.
 - Les PLU doivent limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondation dus au ruissellement.
 - Les PLU s'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour, dans la mesure où les évolutions envisagées ont des incidences sur les systèmes d'eau et d'assainissement.

- **Orientation fondamentale n° 5** - Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Orientation fondamentale n° 5A - Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle :
 - Les documents d'urbanisme doivent s'assurer du respect des réglementations sectorielles (directive eaux résiduaires urbaines « ERU », directive baignade, directive sur les eaux conchylicoles) et de l'objectif de non dégradation des masses d'eau, en veillant en particulier à la maîtrise de l'impact cumulé de leurs rejets dans les masses d'eau.
 - Les documents d'urbanisme doivent limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols, en réduisant l'artificialisation et en utilisant des terrains déjà bâtis (friches industrielles...).
 - Les documents d'urbanisme doivent réduire l'impact des nouveaux aménagements. Tout projet doit viser à minima la transparence hydraulique de son aménagement vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant l'infiltration ou la rétention à la source.
 - Les documents d'urbanisme doivent prévoir, en compensation de l'ouverture de zones à l'urbanisation, la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées. Sous réserve de capacités techniques suffisantes en matière d'infiltration des sols, la surface cumulée des projets de désimperméabilisation visera à atteindre 150% de la nouvelle surface imperméabilisée suite aux décisions d'ouverture à l'urbanisation prévues dans le document de planification.
- Orientation fondamentale n° 5B : lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques :
 - Les documents d'urbanisme doivent être adaptés en cas de croissance attendue de population de façon à ne pas accentuer ni les flux de pollutions ni les prélèvements d'eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état trophique des eaux.

Projet de SAGE de l'Arve :

- poursuivre et renforcer les programmes existants sur la pollution domestique et industrielle
- développer des actions nouvelles sur des sources de pollution encore méconnues : réseaux d'assainissement, pluvial, décharges, agricole, substances prioritaires
- adapter les performances épuratoires au fonctionnement hydrologique des milieux récepteurs

Contrat de rivière du Giffre et Risse : améliorer la qualité des eaux superficielles en :

- poursuivant la réduction des flux polluants d'origine domestique
- réduisant les flux polluants d'origine agricole
- évaluant mieux les flux polluants autres que domestiques et agricoles
- gérant au mieux la qualité des ressources souterraines

Orientations locales :

Projet de SCOT des Trois Vallées : protéger la ressource en eau et promouvoir une gestion durable en quantité et en qualité, en :

- réglementant dans les DUL la question des Eaux Pluviales (en précisant par exemple les secteurs d'infiltration, où la réalisation de bassins de rétention est nécessaire...)
- quantifiant les effets cumulés des différents usages de l'eau (potable, réseau neige, hydroélectricité,...) afin de préserver la dynamique fonctionnelle globale des milieux aquatiques.

Contrat de rivière du Giffre et Risse : améliorer la qualité des eaux superficielles en :

- poursuivant la réduction des flux polluants d'origine domestique
- réduisant les flux polluants d'origine agricole
- évaluant mieux les flux polluants autres que domestiques et agricoles

PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

- gérant au mieux la qualité des ressources souterraines

Orientations locales :

Projet de SCOT des Trois Vallées : protéger la ressource en eau et promouvoir une gestion durable en quantité et en qualité, en :

- réglementant dans les DUL la question des Eaux Pluviales (en précisant par exemple les secteurs d'infiltration, où la réalisation de bassins de rétention est nécessaire...)
- quantifiant les effets cumulés des différents usages de l'eau (potable, réseau neige, hydroélectricité,...) afin de préserver la dynamique fonctionnelle globale des milieux aquatiques.

Les sources de données :

- Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse – Données du système d'information sur l'eau
- Contrat de rivière Giffre et Risse 2011-2017 – Etat des lieux, diagnostic – SIMV du Haut-Giffre – Août 2010
- Suivi de la qualité des eaux des cours d'eau de Haute-Savoie – Etude des affluents de l'Arve, campagne du Conseil Général de Haute-Savoie de 2007/2008 – Bassin du Giffre - Asconit Consultant

La qualité des eaux superficielles et souterraines

La qualité des eaux superficielles et souterraines

Les eaux superficielles :

Les données disponibles concernent le Giffre, le Risse et le ruisseau d'Hisson. Elles résultent des campagnes d'analyse de la qualité de l'eau réalisées par le Conseil Général 74 et dans le cadre du contrat de rivières Giffre et Risse.

23 stations d'études situées sur le Giffre ou ses affluents ont fait l'objet de prélèvements lors de la campagne 2007/2008 et ont permis d'analyser 8 altérations :

- les Matières Organiques et Oxydables (MOOX) : DBO₅, COD, O₂ dissous, % O₂, NH₄, NTK
- les Matières Azotées (AZOT) : NH₄, NTK, NO₂
- les Nitrates : NO₃
- les Matières Phosphorées (PHOS) : PO₄
- les particules en suspension
- la Température (TEMP)
- l'Acidification (ACID) : PH
- les Effets des Proliférations Végétales (EPRV) : O₂ dissous, PH

Le Giffre :

La qualité physicochimique est globalement satisfaisante.

Concernant la qualité hydrobiologique, le diagnostic du contrat de rivière du Giffre et Risse souligne qu'au sein du débit réservé en aval du barrage de Taninges, l'évolution thermique, la concentration des polluants, la réduction des hauteurs d'eau ne satisfait plus aux exigences écologiques des taxons les plus polluo-sensibles. Les effectifs totaux et la richesse faunistique restent très bas malgré l'évolution thermique et l'enrichissement du milieu en éléments nutritifs qui

devraient permettre l'apparition de taxons moins exigeants quant à la qualité de l'habitat. La qualité biologique retenue apparaît dégradée (qualité médiocre) sur le Giffre au niveau de la station en amont immédiat de la confluence du Risse et du Giffre, située à proximité d'une carrière et au niveau d'une centrale hydroélectrique. Une dégradation moins prononcée (qualité moyenne) est enregistrée ensuite ainsi qu'en fermeture de bassin en amont du rejet de la station d'épuration de Marignier.

A ce jour, la principale source responsable de la pollution de l'eau est le déficit de collecte des eaux domestiques, et en particulier de l'assainissement collectif.

Le Risse :

La qualité physico-chimique du Risse était globalement bonne lors de la campagne 2007/2008.

Le Risse apparaît comme le cours d'eau le plus biogène du bassin versant, parmi ceux étudiés.

Les effectifs apparaissent tout à fait satisfaisants de même que la variété taxonomique. On nuancera tout de même ce constat par la qualité hydrobiologique très moyenne de la station aval. L'artificialisation du lit et son caractère rectiligne peut-être à l'origine de cette dégradation de même que la proximité d'axes de circulation.

La qualité biologique retenue au final apparaît dégradée (qualité médiocre). A noter que la qualité biologique apparaissait très bonne et bonne, respectivement, au niveau des deux stations amont. La qualité en fermeture de bassin est au final bonne attestant d'une certaine récupération du cours d'eau en terme de qualité écologique, ceci d'autant plus que la qualité biologique du Hisson, son affluent est moyenne.

Le Hisson :

La qualité physico-chimique du Hisson était globalement bonne lors de la campagne 2007/2008.

Le cours d'eau possède une qualité hydrobiologique moyenne.

En application de la Directive Cadre sur l'Eau du 23/10/00 et sa transposition en droit français (loi du 30/12/06 sur l'eau et les milieux aquatiques), le nouveau système d'évaluation des masses d'eau apprécie la qualité chimique des cours d'eau.

Le Giffre est au bon état chimique de sa confluence avec le Risse jusqu'à l'Arve. Le Risse est également au bon état chimique. L'état chimique du Hisson n'est pas qualifié.

La qualité des eaux souterraines :

Comme tout aquifère karstique, la masse d'eau souterraine 6408 est très vulnérable aux pollutions.

Ce sont principalement des pollutions d'origine bactérienne (effluents d'élevage, rejets domestiques) qui contaminent cette ressource.

En application de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), le projet de SDAGE 2010-2015 a fixé des objectifs de maintien ou d'atteinte du bon état quantitatif et du bon état chimique pour les masses d'eau souterraine, à l'échéance 2015, 2021 ou 2027 en fonction des perturbations observées.

La masse d'eau souterraine 6408 devra atteindre le bon état quantitatif et chimique en 2015.

Le mode de collecte et de traitement des eaux usées

L'assainissement collectif :

L'assainissement collectif est de la compétence de la commune de Saint-Jeoire pour la collecte, et du SIVOM de la Région de Cluses pour le collecteur de transit intercommunal ainsi que le traitement.

Les eaux usées sont dirigées vers la station d'épuration de Marignier. La capacité de cette station s'élève à 70 000 eq/hab. Elle a été mise en service en 2005, le traitement est biologique à cultures fixées. Le milieu récepteur est l'Arve.

Les boues de la STEP de Marignier sont déshydratées puis envoyées via une canalisation souterraine équipée d'une pompe de 40 bars vers l'incinérateur voisin.

Le réseau communal est majoritairement séparatif.

78 % des habitations de Saint-Jeoire sont raccordées ou raccordables à l'assainissement collectif.

Quelques habitations du hameau des Jourdillets sont raccordées au réseau d'assainissement de la commune d'Onnion.

L'assainissement non collectif :

L'Assainissement Non Collectif est de la compétence de la commune qui la délègue au cabinet Nicot Contrôle.

Globalement, d'après la carte des sols, les terrains de la commune présentent une mauvaise aptitude à l'assainissement par le sol en place (perméabilité limitée) ce qui limite l'extension urbaine des secteurs concernés.

Le SPANC assure le contrôle des installations d'assainissement non collectif.

A moyen terme, environ 20 % des habitations devraient rester en assainissement non collectif.

La qualité des sols et sous-sols

Sur le territoire de Saint-Jeoire, les bases de données disponibles (BASIAS et BASOL) recensent une ancienne tannerie.

Par ailleurs, l'ancienne usine Péchiney, située en rive gauche du Risse, dont l'activité a cessé en 1994, a semble-t-il laissé sur site divers déchets industriels (communication des élus de Saint-Jeoire).

La gestion des déchets

La gestion des déchets est de la compétence de la communauté de communes des Quatre Rivières (C4R) qui regroupe les communes de Faucigny, Marcellaz, Fillinges, Saint-Jeoire, Mègevette, Onnion, Peillonex, la Tour, St Jean de Tholomé, Ville-en-Sallaz et Viuz-en-Sallaz.

La CC4R délègue au SIVOM de la Région de Cluses, l'incinération des déchets résiduels ainsi que le tri et la valorisation des emballages recyclables.

La collecte et le traitement des ordures ménagères résiduelles

Les ordures ménagères sont collectées par une société privée et acheminées à l'usine d'incinération de Marignier gérée par le SIVOM de la Région de Cluses.

La collecte s'effectue sur la commune de Saint-Jeoire en porte à porte, deux fois par semaine. Le volume des ordures ménagères de l'ensemble des communes de la C4R s'élevait en 2015 à 4 927 tonnes, soit 264 kg/hab/an.

L'usine d'incinération de Marignier fonctionne depuis 1982. Elle a été modernisée entre novembre 1991 et décembre 2005. Depuis avril 2006, l'usine est dotée de nouveaux systèmes de traitement des fumées et d'analyseurs des rejets conformément à la réglementation.

Dans sa phase actuelle, l'usine de Marignier peut traiter 46 000 tonnes de déchets par an.

Après avoir connu un problème de saturation, l'unité de traitement est aujourd'hui à l'équilibre (utilisation à hauteur de la capacité nominale). Cette situation reste soumise aux efforts des communes et des professionnels quant à l'amélioration de la collecte sélective.

En cas de problème, de saturation ou lors des arrêts techniques, dans le cadre du partenariat régi par une convention d'inter-dépannage entre les usines d'incinération du département, il peut y avoir un report du traitement, préférentiellement vers l'usine de Passy.

Les fumées sont rejetées dans l'atmosphère, après traitement.

Les mâchefers, après refroidissement et extraction magnétique des ferrailles, sont valorisés auprès des entreprises locales de travaux publics.

Les cendres provenant de la chaudière et de l'électrofiltre sont évacuées en centre d'enfouissement autorisé. Les cendres résultant du nouveau traitement des fumées sont recyclées.

L'usine d'incinération de Marignier est dotée d'un équipement de valorisation énergétique. L'électricité produite assure l'indépendance énergétique de l'usine et de la station d'épuration voisine, le surplus de la production est revendu à EDF.

La collecte sélective des déchets

Le tri sélectif par apport volontaire aux points verts :



Containers du tri sélectif

Le tri sélectif permet sur 12 points de collecte installés sur la commune, de recueillir le verre, les cartons et les emballages plastiques et métalliques.

Le SIVOM de la Région de Cluses pilote actuellement un diagnostic concernant le tri sélectif pour

PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

le compte de la CC4R. À l'issue de cette étude, un plan de rénovation et de redéploiement des emplacements des points de tri à l'échelle du territoire pourra être mené.

En 2015, les tonnages collectés sur l'ensemble des PAV de la C4R se sont répartis de la façon suivante :

- emballages plastiques et métalliques : 106,26 t soit 6,9 kg/hab/an
- papiers et cartons : 337,42 t soit 22 kg/hab/an
- verre: 550 t soit 36 kg/hab/an

Ce qui correspond à un total de +/- 64,9 kg/an/habitant à l'échelle intercommunale

Les déchetteries :

Les habitants du territoire de la C4R disposent de 2 déchetteries intercommunales situées sur les communes de Fillinges et de Saint-Jeoire.

Ces déchetteries accueillent les objets encombrants, les gravats, la ferraille, le bois, le carton, les déchets verts, les piles, les batteries et les huiles, etc...

Ces déchets sont ensuite envoyés vers différentes filières de valorisation, de traitement et de recyclage.

L'accès aux déchetteries est réservé aux administrés des communes de la CC4R, et aux entreprises ou aux établissements dont le siège social est situé dans une de ces communes.

Les apports en déchetteries sont limités à 2 m³/jour/hab.

Le tonnage collecté en 2015 sur les deux déchetteries s'est élevé à 5 874 tonnes.

Le ramassage mensuel des encombrants :

Ce service est mis à disposition des particuliers qui ne peuvent se rendre dans les déchetteries.

Le compostage individuel :

Depuis 2009, le SIVOM de la Région de Cluses propose à la vente des composteurs individuels (de 420 L) au prix de 30 €.

191 composteurs ont été délivrés aux habitants de la commune de Saint-Jeoire depuis le début de l'opération.

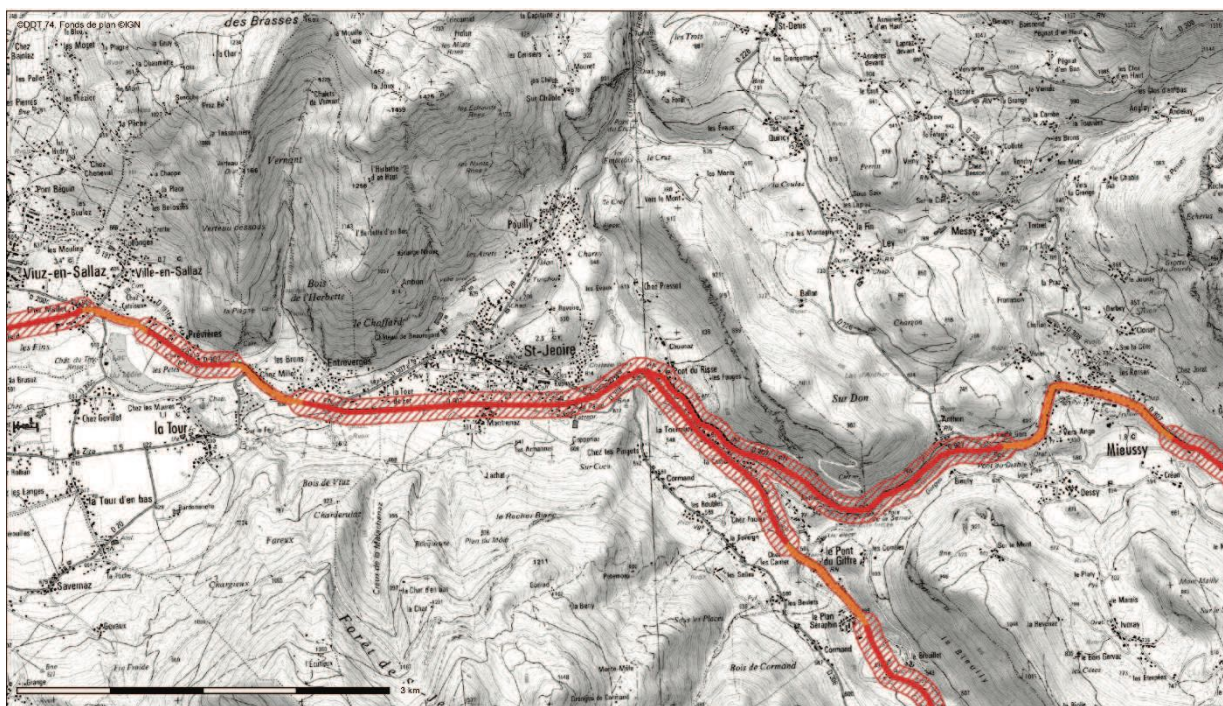
Le bruit

Les nuisances sonores susceptibles d'affecter la commune de Saint-Jeoire sont principalement liées aux infrastructures routières et aux activités des carrières (voir paragraphe suivant).

La RD 907 qui traverse la commune a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté du 06 septembre 2011 conformément à l'application du décret 95-21 du 09 janvier 1995.

Classée en catégorie 3, la RD 907 est soumise à une bande de protection de 100 mètres de large de part et d'autre des bords de chaussées, à l'intérieur de laquelle les bâtiments doivent être dotés d'équipements d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs.

La RD 26 est également classée en catégorie 3 jusqu'au Pont du Giffre.



Carte du classement sonore des infrastructures de transport

Les émissions polluantes et les rejets des activités industrielles

La commune de Saint-Jeoire accueille trois activités industrielles relevant du régime des installations classées pour l'environnement :

- la société Clariant Masterbatches
- la carrière de roches massives Rossetto
- la carrière de roches massives Socava

La société Clariant Masterbatches est spécialisée dans la production de colorants industriels.

L'usine de Saint-Jeoire produit des mélange-maîtres destinés aux marchés de l'emballage, l'automobile, l'électro-ménager et du jouet.

Le registre français des émissions polluantes souligne l'autorisation de rejets dans l'eau de substances dangereuses (plomb et zinc). D'après les élus de la commune, l'usine serait actuellement dotée d'un circuit fermé, l'eau étant prélevée sur le réseau d'eau potable.

Les deux carrières bénéficient d'une autorisation d'exploitation jusqu'en 2026. La carrière Rossetto exploite, aux lieux-dits Chounaz et la Fauge, une installation de traitement de granulats. Les matériaux proviennent des carrières Rossetto de Saint-Jeoire et la Tour, et à court terme, également de la carrière Socava à l'issue de la cessation d'activité de l'installation de Marignier.

L'ensemble des exploitations et traitement de matériaux génère des nuisances (bruit, poussières, vibrations...) qui sont prises en compte par les carriers via les autorisations d'exploitation. Une piste de liaison entre la carrière Socava et l'installation de traitement de granulats est à l'étude, elle éviterait aux camions d'emprunter la RD 907, ce qui est le cas actuellement. Les élus soulignent que l'activité de traitement de granulats génère des nuisances sonores tardives en soirée. L'arrêté d'autorisation d'exploitation est en cours d'instruction.

Les atouts et faiblesses

Critères d'évaluation	Atouts	Faiblesses
1 - Qualité des eaux superficielles et souterraines	La qualité physico-chimique du Giffre, du Risse et du Hisson est satisfaisante.	La qualité biologique du Giffre en amont de la confluence avec le Risse n'est pas satisfaisante. La principale source responsable de la pollution de l'eau est le déficit de collecte des eaux domestiques, et en particulier de l'assainissement collectif. La qualité biologique du Risse et du Hisson est moyenne.
2 - Gestion des déchets	Le tri sélectif est en place sur le territoire.	
3 - Bruit		Les RD 907 et 26 constituent une source de nuisances sonores.
4 - Emissions polluantes et rejets des activités industrielles		Les activités d'exploitation de matériaux génèrent des nuisances.

Les enjeux

Enjeux	Orientations possibles
La maîtrise des sources de pollution des cours d'eau (assainissement, rejets agricoles, ...).	Développer prioritairement l'urbanisation sur les secteurs raccordables à l'assainissement collectif.
La prise en compte dans le développement urbain des sources de nuisances sonores.	Intégrer les nuisances sonores aux projets des secteurs à orientations d'aménagement.

III.1.5 Ressources naturelles et usages

Les objectifs réglementaires :

Engagements internationaux :

- Directive cadre sur l'eau 2000/60/CE du 23/10/00
- Protocole de Kyoto de décembre 1997

Engagements nationaux :

- Loi n°2006-1772 du 30/12/06 sur l'eau et les milieux aquatiques

Orientations locales :

SDAGE 2016-2021 du bassin Rhône Méditerranée : il décline 9 orientations fondamentales parmi lesquelles les dispositions suivantes s'appliquent aux PLU pour la thématique « Ressources naturelles et usages » :

- **Orientation fondamentale n° 0** - S'adapter aux effets du changement climatique
 - Les scénarios prospectifs portant sur l'évolution des territoires (croissance démographique, évolution des activités économiques...) devront notamment être évalués au regard de leurs impacts sur la ressource en eau disponible et l'état des milieux aquatiques et de leur contribution aux objectifs du SDAGE, en tenant compte des effets du changement climatique. Ces démarches prospectives auront pour objet de préciser les mesures d'adaptation à prévoir et leurs conditions de mises en œuvre.
- **Orientation fondamentale n° 4** - Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
 - Les PLU doivent limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau.
- **Orientation fondamentale n° 5** - Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- **Orientation fondamentale n° 5E** - Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine :
 - Les documents d'urbanisme dont le périmètre inclut des zones de sauvegarde, intègrent les enjeux spécifiques de ces zones, notamment les risques de dégradation dans le diagnostic. Ils prévoient les mesures permettant de les protéger sur le long terme dans leur projet d'aménagement et de développement durable des territoires et leur document d'orientation et d'objectifs.
- **Orientation fondamentale n° 7** - Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
 - Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs fixés par le PGRE (volumes prélevables par usage, débit objectif d'étiage et niveau piézométrique d'alerte notamment) ainsi que les règles de partage de l'eau. Ils analysent l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins en eau des aménagements envisagés, en tenant compte des équipements existants et de la prévision de besoins futurs en matière de ressource en eau, des études d'évaluation des volumes prélevables globaux et des plans de gestion de la ressource en eau lorsqu'ils existent ainsi que des éléments prospectifs.
 - Les documents d'urbanisme prennent en compte les études d'évaluation des volumes prélevables globaux en définissant des règles afin de réduire l'impact des forages domestiques sur la ressource en eau.

PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Projet de SAGE de l'Arve :

- assurer la disponibilité de l'eau pour les usages et la biologie en restaurant les équilibres sur les secteurs déficitaires et en prenant en compte le changement climatique et le développement des territoires
- préserver les équilibres existants, en prenant en compte le développement urbain et touristique des territoires et en garantissant la non-dégradation des ressources.

Contrat de rivière du Giffre et Risse : assurer la gestion durable et globale des ressources en eau

Orientations locales :

Projet de SCOT des Trois Vallées : protéger la ressource en eau et promouvoir une gestion durable en quantité et en qualité, en :

- inscrivant dans les DUL des capacités de production de logements en adéquation avec les capacités d'assainissement existantes ou avec les extensions programmées du réseau collectif et non collectif
- limitant l'urbanisation dans les zones où le milieu naturel ne pourra supporter les rejets d'eaux usées à des conditions environnementales et économiques acceptables
- réglementant dans les DUL la question des Eaux Pluviales (en précisant par exemple les secteurs d'infiltration, où la réalisation de bassins de rétention est nécessaire...)
- réservant si besoin dans les DUL, les emplacements nécessaires au développement des réseaux et des dispositifs d'assainissement collectif.

Les sources de données :

Annexes sanitaires du projet de PLU

La ressource en eau

La ressource mobilisable et le suivi quantitatif

Le projet de SAGE de l'Arve a identifié les zones à enjeux pour la ressource en eau à l'échelle du bassin de l'Arve. La commune de Saint-Jeoire n'est pas concernée.

Les réservoirs naturels et artificiels

Plusieurs réservoirs d'eau sont répertoriés sur Saint-Jeoire :

- Les cours d'eau
- les aquifères souterrains
- la retenue collinaire des Brasses

Les usages de l'eau

La commune a la compétence de l'adduction et de la distribution en eau potable sur l'ensemble de son territoire. La gestion du service est confiée à une société privée (Lyonnaise des Eaux - Suez Environnement) dans le cadre d'un contrat d'affermage. La commune ne dispose pas de Schéma Général d'Alimentation en Eau Potable, ni de Schéma de distribution de l'eau potable.

La commune est alimentée en eau potable par 2 principales ressources :

- la source des Salles qui est la principale ressource gravitaire de la commune
- la source des Poses qui appartient et est exploitée par la commune d'Onnion. L'eau est directement distribuée sur une partie de Saint-Jeoire (Les Chenevières, Aveyran, Les Jourdillets, Sur Châble) après avoir été comptabilisée.

Ponctuellement, la commune peut mobiliser la source des Mouilles pour compléter la source des Salles. Cette situation reste toutefois exceptionnelle (dernière utilisation en 2009). De nombreuses habitations sont par ailleurs alimentées par des sources privées.

A ce jour, les périmètres de protection des captages font l'objet d'une DUP (Déclaration d'Utilité Publique). Des travaux de protection des périmètres doivent être finalisés.

Le rendement moyen du réseau de distribution s'élevait à 70 % en 2014.

La consommation d'eau s'élevait en 2014 à 151 959 m³.

La neige de culture

Le réseau de neige de culture s'est développé à partir de 1995, afin de pallier au déficit de l'enneigement naturel et maintenir une activité restreinte sur le domaine.

Depuis 2003, la piste rouge d'Onnion, qui longe le télésiège débrayable de Chenevières, est entièrement équipée d'enneigeurs et de canons à neige. Le secteur d'apprentissage de la Chaîne d'Or est également équipé. La piste bleue des Pauses qui rejoint la Chaîne d'Or est également équipée depuis l'automne 2008.

La station est dotée de 73 enneigeurs et d'un réseau de 5,5 km de canalisations.

Environ 8 hectares du domaine skiable sont enneigés par la neige de culture. L'objectif serait d'atteindre 12 hectares afin de conforter l'enneigement des secteurs dédiés à l'apprentissage du ski.



Enneigeurs et canon à neige

L'eau destinée à la fabrication de la neige de culture est prélevée dans une retenue collinaire de 50 000 m³ qui a été réalisée en 2010. Elle est située à proximité du parking de la Chaîne d'Or.

PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

L'autorisation de remplissage est de 85 000 m³, avec un prélèvement autorisé dans le torrent de Chenevières.

Les prélèvements industriels

Selon les prélèvements déclarés auprès de l'Agence de l'Eau, l'entreprise Clariant Masterbatches a prélevé dans le Hisson : 288 000 m³ en 2004 et 2005, 104 000 m³ en 2006 et 54 000 m³ en 2013.

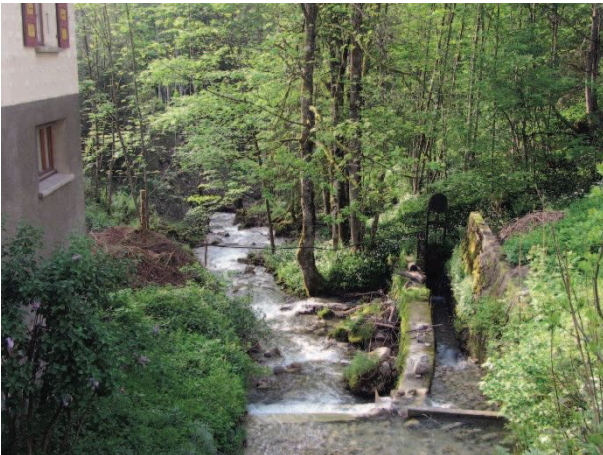
(Source : diagnostic du contrat de rivière du Giffre et du Risse).

L'hydroélectricité :

La prise d'eau de Pouilly est située sur le bief des Moulins affluent de rive droite du Risse, à l'aval du hameau de Pouilly sur la commune de St Jeoire. L'eau est dérivée vers la centrale située en bordure du Risse, soit une chute de 61 m.

La puissance maximum brute est de 60 kW, le débit d'équipement de 0,13 m³/s. S'agissant d'une installation antérieure à 1919 et dont la puissance n'excède pas 150 kW, l'autorisation en cours est sans limitation de durée.

Une seconde prise d'eau est installée sur le ruisseau d'Aveyran.



Prise d'eau sur le ruisseau d'Aveyran

La pêche :

La pêche se pratique sur le Risse, le Giffre et le Hisson.

Le canyoning :

Les élus soulignent une pratique de canyoning dans les gorges du Risse.

Les ressources du sol et du sous-sol et leur exploitation

Les ressources locales sont liées à l'exploitation du sol par l'agriculture et à l'exploitation de la forêt.

Le territoire comporte deux carrières d'exploitation de matériaux :

- la carrière Rossetto de roches massives située au lieu-dit les Quevets Nord
- la carrière Socava de roches massives située au lieu-dit les Quevets



Fronts de taille des carrières de roches massives

L'exploitation de la carrière Rossetto comprend depuis 2014 un site de production de granulats qui occupe une superficie d'environ 10,6 hectares aux lieux-dits Chounaz et la Fauge. La carrière Rossetto produit en moyenne 150 000 tonnes de matériaux par an, la carrière Socava, 250 000 tonnes. L'ensemble est destiné à alimenter le site de production de granulats.

Les atouts et faiblesses

Critères d'évaluation	Atouts	Faiblesses
1 - La ressource en eau et ses usages	La ressource est disponible et mobilisable.	
2 – Les ressources du sol et du sous-sol	Les ressources du sol et du sous-sol sont valorisées par l'exploitation agricole, sylvicole et industrielle.	

Les enjeux

Aucun enjeu ne se dégage pour la thématique Ressources naturelles et usages.

III.1.6 Risques naturels, technologiques et sanitaires

Les objectifs réglementaires :

Engagements nationaux :

- Loi du 02/02/95, relative au renforcement de la protection de l'environnement
- Loi du 30/07/03, relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la prévention des dommages
- Plan national santé environnement 2015/2019

Orientations locales :

SDAGE 2016-2021 du bassin Rhône Méditerranée : il décline 9 orientations fondamentales parmi lesquelles les dispositions suivantes s'appliquent aux PLU pour la thématique « Biodiversité » :

- **Orientation fondamentale n° 8** – Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques :
 - Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la préservation des champs d'expansion des crues sur l'ensemble des cours d'eau du bassin.

Projet de SAGE de l'Arve :

- préserver et restaurer l'espace de mobilité et de divagation des cours d'eau
- rétablir l'équilibre sédimentaire des cours d'eau
- mettre en place une politique de non-dégradation / non aggravation de la morphologie des cours d'eau : limiter l'urbanisation à proximité des cours d'eau
- réduire la vulnérabilité du territoire aux risques d'inondations et de phénomènes torrentiels et prendre en compte les objectifs de bon état écologique des cours d'eau dans les dispositifs de protection
- repenser l'aménagement du territoire face à la gestion des risques pour mieux intégrer les conséquences du changement climatique.

Contrat de rivière du Giffre et Risse : gérer la ressource en eau et les milieux en :

- maîtrisant et réduisant les risques d'inondation
- réduisant les flux polluants d'origine agricole
- évaluant mieux les flux polluants autres que domestiques et agricoles
- gérant au mieux la qualité des ressources souterraines

Orientations locales :

Projet de SCOT des Trois Vallées : intégrer la gestion des risques dans l'urbanisme et dans les projets d'aménagement

Les sources de données :

- PPR de Saint-Jeoire

Les risques naturels

La commune de Saint-Jeoire est soumise à plusieurs aléas naturels : séismes, effondrements, avalanches, glissements de terrain, chutes de blocs et crues torrentielles.

La commune est dotée d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé le 03 août 2012.

Par ailleurs, le SM3A a conduit une étude hydraulique sur le ruisseau du Hisson visant à préciser les zones de débordement du cours d'eau.

En vue de l'application de règles de construction parasismique, un « zonage sismique » de la France a été établi en 1985 et rendu officiel sous la forme d'une liste cantonale annexée au décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique. Le nouveau zonage sismique est entré en vigueur au 01 mai 2011.

Saint-Jeoire se situe dans une zone de sismicité 4, c'est-à-dire moyenne, où les règles parasismiques doivent être respectées pour la construction.

Les risques technologiques

Les risques technologiques répertoriés sur Saint-Jeoire sont liés au transport de matière dangereuse sur les voiries départementales.

Les activités des carrières, via le minage, sont susceptibles de générer des risques technologiques.

Les risques sanitaires

L'eau distribuée :

La qualité physicochimique et bactériologique de l'eau distribuée est bonne.

Les nuisances sonores

Les études conduites sur les effets du bruit sur la santé humaine soulignent que des dégradations de la fonction auditive peuvent apparaître après une exposition à un niveau élevé, en général supérieur à 85 décibels pendant plus de huit heures.

Le bruit est également source de stress pouvant être à l'origine de troubles cardiovasculaires, d'accélération du rythme respiratoire, des perturbations du système digestif, du système immunitaire et du système endocrinien.

Chez les enfants, cette perturbation hormonale peut être accompagnée d'une détérioration des capacités de mémorisation et d'accomplissement des tâches complexes.

Le bruit induit également des troubles du sommeil, dès que le niveau nocturne dépasse 45 décibels. Ces troubles ont des effets physiologiques à long terme.

Les atouts et faiblesses

PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Critères d'évaluation	Atouts	Faiblesses
1 – Risques naturels	Les secteurs d'aléas naturels sont identifiés et les risques pour l'homme réglementés.	
3 – Risques sanitaires		Les nuisances sonores peuvent avoir des incidences sur la santé humaine.

Les enjeux

Enjeux	Orientations possibles
La prise en compte des aléas naturels dans l'aménagement du territoire.	

CHAPITRE III.2 : LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

1. L'analyse transversale des enjeux et la hiérarchisation

L'analyse transversale des enjeux thématiques met en évidence les enjeux majeurs et stratégiques en considérant les interactions plus ou moins importantes entre les différentes thématiques environnementales traitées.

HIERARCHISATION	Thématiques environnementales	ENJEUX TRANSVERSAUX
1	Biodiversité et milieux naturels / Pollutions et des qualités des milieux	La préservation des réservoirs de biodiversité et de leurs fonctionnalités. La préservation des espaces naturels et agricoles stratégiques pour la biodiversité du territoire et la dynamique écologique. La maîtrise des sources de pollution des cours d'eau (assainissement, rejets agricoles, ...).
2	Climat Energie / Risques pour la santé humaine	La maîtrise et la réduction des consommations énergétiques.
3	Pollutions et des qualités des milieux /	La prise en compte dans le développement urbain des sources de nuisances sonores.
4	Risques naturels	La prise en compte des aléas naturels dans l'aménagement du territoire.

CHAPITRE III.3 : APPROCHE PAYSAGÈRE : LES ÉLÉMENTS D'IDENTIFICATION DU TERRITOIRE

III.3.1 La notion de paysage

LA NOTION DE « PAYSAGE »

Avant d'entrer dans une description du paysage de Saint Jeoire, sans doute serait-il judicieux de définir le terme "Paysage". La notion même de "Paysage" implique indiscutablement la présence d'un observateur dans un site. Sans observateur pas de regard et sans regard pas de paysage. Ce postulat de base nous invite donc à rester modeste vis-à-vis d'une tentative de description complète du paysage de Saint-Jeoire.

En effet, la variété des sites rencontrés sur le territoire communal, et la diversité des regards portés sur ce territoire par les habitants et les visiteurs, composent une infinité de perceptions, que nous sommes bien incapables de traduire de façon exhaustive par des images et des mots.

Le "Paysage" constitue pour chaque habitant une représentation personnelle de ses horizons de vie. Ainsi, à partir d'un territoire commun et d'une culture partagée se dessine une infinité de représentations, parfois très éloignées les unes des autres. Sur une même portion de territoire, le regard de l'agriculteur ne sera pas le même que celui de l'employé de bureau ou du parapentiste... Le paysage reste donc une notion éminemment subjective (liée à chaque individu), qui repose cependant sur des valeurs et des motifs reconnus collectivement. L'analyse de ces valeurs est d'autant plus difficile qu'elles évoluent dans le temps : ce qui était beau hier ne l'est pas forcément aujourd'hui...



Vue vers le Sud depuis les alpages de la Joux (1425m) en direction du village de Saint-Jeoire dominé par le Môle (1863m). Au fond on peut distinguer la chaîne du Mont-Blanc et la vallée de l'Arve (Cluses).

L'EVOLUTION DU « PAYSAGE » EST LIÉE A DEUX FACTEURS PRINCIPAUX :

- 1° - L'évolution du mode d'occupation du sol qui se traduit par la mutation de certains espaces, (une parcelle de prairie peut se transformer en un lotissement, une portion de route, une friche, ou une zone d'activité ...). Ces changements, relativement aisés à mesurer, nous offre une base objective d'étude, susceptible de nous faire prendre conscience des changements intervenus durant les cinquante dernières années.

- 2° - L'évolution du regard de la société sur son cadre de vie se traduit par l'évolution de certaines valeurs liées à des motifs du paysage. Ainsi, dans le domaine de l'architecture par exemple, les valeurs de modernité prônées dans les années 50-60 ont parfois été mises à mal dans les années 80-90 par la recherche d'une certaine authenticité (engouement pour les "vieilles pierres"...). Dans le domaine de l'environnement naturel, les marais putrides et infestés de moustiques, tout juste bon à être comblé pour accueillir des zones d'activités, sont perçues aujourd'hui comme des zones humides porteuses d'une bio diversité à protéger...



Vue du village de St-Jeoire depuis le Turchon dans les années 50 ? (d'après une carte postale)... On peut remarquer l'étendue du glacis agricole de "La Fin" qui occupe le pied du versant Nord du Môle en formant un motif remarquable du paysage de St-Jeoire.

Dans ces conditions, l'analyse paysagère menée dans le cadre de la révision du P.L.U. s'appuie sur des points de vue couramment pratiqués (bords de routes, lieux habités, belvédères remarquables...) et tente de faire émerger des "valeurs paysagères clés" reflétant la perception des acteurs locaux. Ces "valeurs clés" permettent de structurer une vision collective du territoire, nécessaire pour déterminer des enjeux pertinents, hiérarchisés et porteurs de sens pour la majorité des habitants.

Notons enfin que, quelle que soit la précision avec laquelle sera décrit le paysage de Saint-Jeoire, ce dernier ne peut servir de base unique de réflexion pour établir le plan de planification du territoire pour les dix ans à venir. Le paysage reste un indicateur parmi d'autres (données économiques, sociales, environnementales...) et doit jouer le rôle d'un révélateur d'incohérence ou d'harmonie plutôt que celui d'une dictature au nom du « beau ».

Le parti d'aménagement retenu ne peut donc être basé sur une « protection du paysage » mais bien sur une prise en compte des représentations et des symboles paysagers, de façon à accompagner harmonieusement le développement de la commune et de ses représentations.

Dans cette logique, l'étude du mode d'occupation du sol constitue une donnée objective qui permet de mesurer les équilibres entre l'espace dit "naturel", le domaine agricole, l'espace urbanisé et celui consommé par la voirie et les différents réseaux (routes, chemins, remontées mécaniques, ligne ERDF...).

III.2.2 Analyse paysagère

Le socle : topographie et hydrographie

Le modelé du territoire conditionne, pour une bonne part, la diversité des paysages produits par le développement de l'activité humaine au sein du milieu naturel.

Le tracé des torrents et des rivières, la plaine, le coteau, le versant des montagnes, portent, simplement grâce à leurs topographies, un potentiel de "Paysages" avant même le développement des strates végétales ou l'apparition de l'activité humaine.

Il semble donc intéressant, avant d'entrer tête baissée dans la complexité des structures et des motifs qui couvrent aujourd'hui le territoire communal, d'observer le sol mis à nu. La mise à jour de la géologie et du travail de l'eau marque une première étape nécessaire, pour comprendre la genèse du site et ainsi retrouver la structure naturelle des lieux.



Vue depuis la le sommet du Môle en direction de Saint-Jeoire. À l'horizon, les contreforts du Jura dominant le lac Léman.

Situé au centre d'un bassin limité au Sud par le versant austère du Môle (1863m), à l'Ouest par le massif de la Pointe des Brasses (1505m), et à l'est par la croupe régulière et boisée qui s'étend du Mont (912m) à "Sur Don" (1011m), le village de Saint-Jeoire (588m) et les principaux hameaux de Pouilly et Chounaz, occupent le vaste cône de déjection formé anciennement par l'écoulement du Risse venu d'Hirmentaz (1288m), et allant se jeter à la limite Sud-Est de la commune, au Pont du

Giffre (508m).

Cette géographie singulière, héritée de l'époque glaciaire, de la géologie et des phénomènes liés à l'érosion, supporte aujourd'hui des paysages variés qui ne laissent pas indifférent le visiteur. Si l'on imagine qu'il y a plus de 15 000 ans le Giffre s'écoulait vers l'Ouest, en direction de l'actuelle ville d'Annemasse avant qu'il ne soit "capté" par la force de l'Arve, les lieux prennent une toute autre dimension...

Au-delà de ce carrefour en creux qui façonne pour une bonne part les représentations paysagères de Saint-Jeoire, le territoire communal s'étend vers le nord en rive droite du Risse. Ces espaces riverains du coteau d'Onnion, peuvent être atteints en empruntant les gorges du Risse par la pittoresque route départementale n°26 qui joue avec l'abîme.

Le vallon perché de "Sur Châble" compose un site singulier d'environ 20 hectares qui forme une sorte de "repositoire" naturel entre le village de Pouilly, 250m plus bas, et les alpages de la Joux 550m plus haut.

Au Sud, hormis le versant nord du Môle qui couvre environ 750 hectares, le territoire communal s'étend sur près de 2 km sur la basse vallée du Risse entre le Pont du Risse et le Pont du Giffre. Cette séquence paysagère est fortement influencée par la présence des carrières qui mettent à nu le versant Sud-Ouest de "Sur Don" et marque l'entrée Sud de la commune. L'extraction de roches massives sur une hauteur de près de 300m, structurée par une succession de redans horizontaux, composent un motif du paysage visible bien au-delà des limites communales, notamment depuis la vallée de l'Arve aux travers de la vallée du Giffre.

La commune occupe une superficie totale de 2 275 ha. L'altitude du territoire passe de 500m à la confluence du Risse et du Giffre pour grimper à 1863m au sommet du Môle. Cette amplitude importante, mêlée à la géographie singulière du site offre une multitude de situations, de types de milieux naturels et d'ambiances, qui composent un potentiel paysager remarquable.

Le modelé du site dessine une entité territoriale clairement définie par ses limites naturelles. Que ce soit les lignes de crêtes du Môle, du Massif des Brasses et du Mont, ou "les verrous" du Pont du Giffre, de la Tour et des gorges du Risse, les limites communales s'inscrivent peu ou prou sur des motifs naturels aisément identifiables. Seules le tracé de la limite avec Onnion et avec La Tour, sur le flanc orientale du vallon d'Entreverges, ne semblent pas attachés à des limites naturelles.

Les horizons perçus par les habitants et les visiteurs sont essentiellement attachés :

- Au versant Nord du Môle qui s'élève puissamment jusqu'à sa ligne de crête.
 - Au versant boisé du massif des Brasses coiffé par les prairies d'alpage de la Joux et de l'Herbette.
 - Aux pentes raides et forestières qui soulignent la crête régulière qui court du "Mont" à "Sur Don".
- Ces trois horizons constituent une sorte d'enceinte triangulaire qui contribue à refermer le site sur lui-même.

Les horizons lointains apparaissent au Sud, aux travers de la vallée du Giffre qui ouvre une fenêtre sur l'extrémité Nord du massif des Aravis qui domine la vallée de l'Arve.

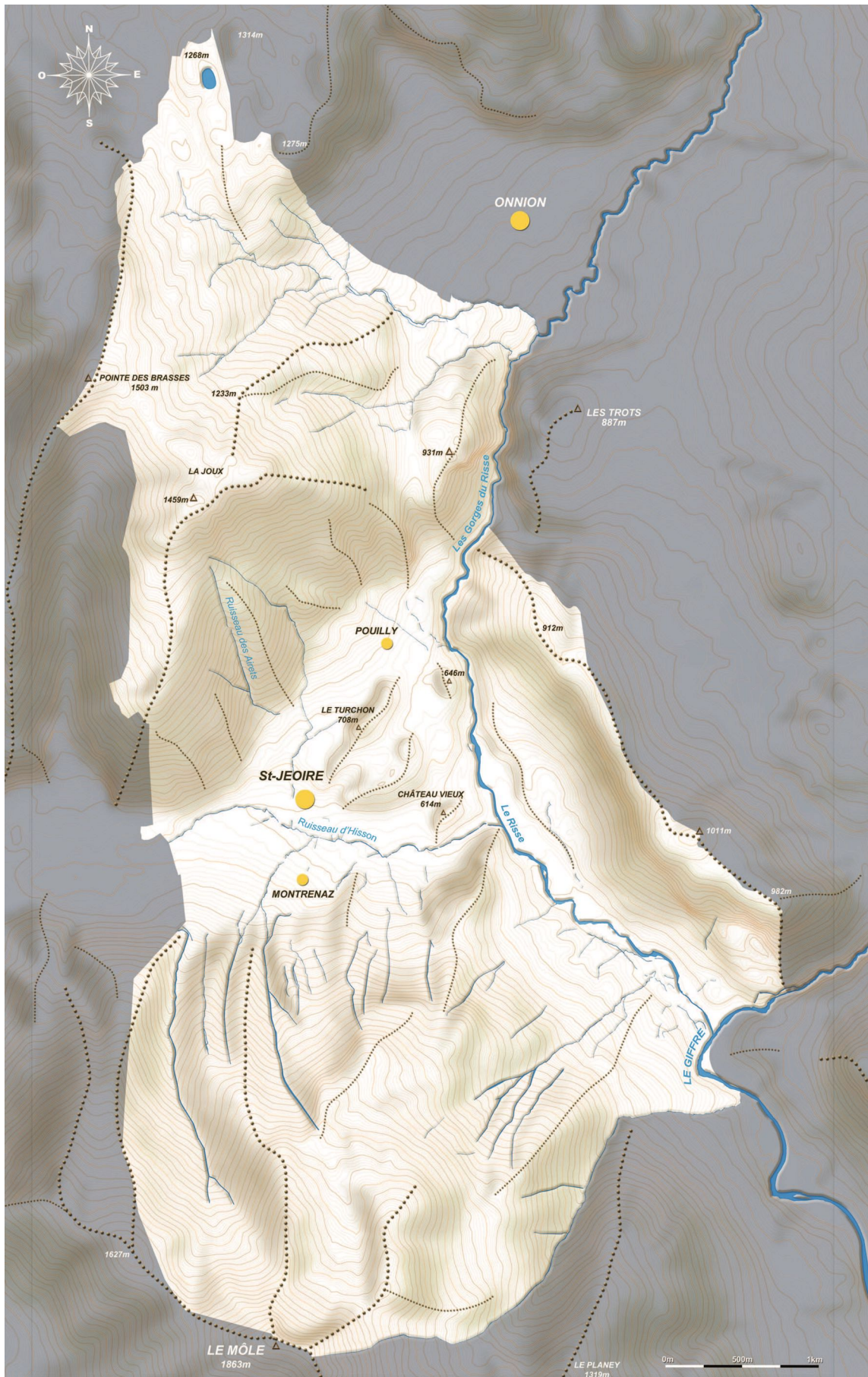
Par ailleurs, lorsque l'on atteint les hameaux des Chenevières ou de Sur Châble, un nouvel horizon apparaît à l'Est sur les différents sommets dominant les stations de Sommand et du Praz de Lys.

Le parcours des différents chemins de randonnée qui donnent accès aux lignes de crête étend les horizons qui sont alors perçus tout azimut.

PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT



Vue vers l'Ouest depuis la route des Moulins sur la ligne de crête dessinée par le massif des Brasses.



Carte représentant le relief (lignes de crête figurées en pointillés) et l'hydrographie de la commune de Saint-Jeoire.



La colline de Château Vieux vue depuis le replat de Chounaz

À l'intérieur de ces limites géographiques apparaît une micro topographie qui conditionne fortement l'organisation spatiale du village et des hameaux environnants. Une succession de "petites collines" ponctuent l'espace au nord du village, structurant ainsi des lieux offrant des ambiances paysagères singulières :



Vue vers le Sud depuis le replat de Chounaz. On peut apercevoir à l'horizon l'extrémité nord du Massif des Aravis dominant la vallée de l'Arve.

- **Le Turchon** se déploie selon un axe NE-SO sur près de 500m et sépare la plaine de Charny et celle de Pouilly en les dominant du haut de ses 70 mètres.
- **La colline boisée de Charny**, qui surplombe la sortie des gorges du Risse en marquant le rebord de la plaine agricole.
- **La colline de la Ravoire** qui domine au Sud la plaine de Charny et marque l'entrée d'une petite combe agricole qui donne accès au cœur du village de Saint-Jeoire. *Vue depuis l'alpage de la Joux sur le glacis agricole de la Fin*
- **La colline de Château Vieux**, dominant le Pont du Risse et isolant le quartier résidentiel de Clos Ruphy.



À ce quatuor de sentinelles on peut ajouter deux autres singularités topographiques remarquables :

- **Le vaste replat agricole de Chounaz**, qui marque une transition apaisée entre le versant vertigineux et boisé du Mont, et le talus raide façonné par le Risse.

- **Le cône de déjection** marquant le pied du Môle à l'aplomb du Creux de Malachenaz qui couvre au total près de 45 hectares et offre un glacis agricole d'un seul tenant de plus de 20 hectares.



Si comme nous l'avons vu précédemment, le modelé du territoire communal est, à bien des égards, remarquable, les parcours de l'eau qui en découle sont tout aussi variés. L'eau, acteur essentiel des phénomènes d'érosion, apparaît de différentes manières sur le territoire communal :

- De la gorge précipiteuse digne des plus "effrayantes" représentations des torrents alpins du 19^e siècle, au cours d'eau ondulant en fond de vallée, jusqu'à sa rencontre avec le Giffre et ses larges bancs de galets évoluant au gré des crues, **le Risse** offre des ambiances et des motifs variés qui enrichissent l'identité paysagère communal. Il représente la part du "sauvage" au sein des représentations locales.



Le ruisseau d'Hisson s'écoulant le long de la route des Moulin

- **Le ruisseau d'Hisson**, qui s'écoule d'Ouest en Est sur près de 3km pour rejoindre le Risse à l'aval de la colline de Château Vieux, montre un caractère plus urbain. Son interaction avec le village en fait un acteur incontournable dans la représentation des lieux. Autrefois domestiqué par des biefs alimentant scieries et moulins, il demeure aujourd'hui très présent dans certains quartiers

PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

du village, sans pourtant avoir réellement été pris en compte pour ces valeurs d'animation de l'espace public dans les aménagements urbains contemporains.



La Béviaire de Pouilly qui parcourt le hameau entre les maisons et les anciens ateliers.

- **La Béviaire de Pouilly** constitue un élément du patrimoine qui joue un véritable rôle d'animation du hameau. Son écoulement dans un chenal en partie découvert le long de la route du même nom, les vestiges des machineries hydrauliques et les ateliers aujourd'hui silencieux, composent une atmosphère singulière où le chemin de l'eau prend tout son sens.



Le bassin discret présent au départ de la route de Chounaz

Bon nombre de bassins et autres lavoirs ponctuent l'ensemble de la commune accentuant encore la présence sonore et rafraîchissante de l'eau dans l'espace habité. Ainsi, sur une grande partie de la commune de Saint-Jeoire, le rapport à l'eau conditionne fortement la perception des lieux. Cet "atout" du territoire, qui n'avait pas échappé aux générations plus anciennes (utilisation de la force hydraulique...) semble aujourd'hui désuet aux yeux de certains. Il serait peut être bon d'observer à nouveau cet "atout" dans le cadre de l'aménagement du territoire, l'amélioration de la

qualité du cadre de vie et la mise en œuvre de moyen de production d'une énergie dite renouvelable.

Sur ce socle géologique sculpté par le travail de l'eau et du climat, les différents motifs liés à l'épanouissement du milieu naturel (ripisylve, forêt, prairie...) et au développement de l'activité humaine (domaine bâti, réseaux, espace agricole ouvert...) composent une image paysagère dont les contours et les motifs sont aujourd'hui en pleine mutation.

Fort de ce constat, il semble utile, dans un premier temps, de décomposer l'image paysagère du site en analysant les différents modes d'occupation du sol et leur évolution durant les cinquante dernières années. Ce regard "historique" permettra de mettre à jour les principales évolutions physiques du territoire communal.

Le mode d'occupation du sol : état des lieux et évolution depuis 1950

Le couvert végétal : état des lieux

Le couvert végétal : état des lieux

Le développement et l'évolution du couvert végétal, qui occupe aujourd'hui la plus grande partie du territoire communal, est lié d'une part aux caractéristiques du milieu naturel (nature du sol, exposition, climat, présence d'eau...) et d'autre part, à l'activité humaine (exploitation agricole et forestière, développement urbain, mise en œuvre des infrastructures de transport...). Ces interactions entre l'homme et le "milieu naturel" engendrent une succession de motifs liés au végétal qui structurent, avec plus ou moins de sens, nos lieux de vie. La reconnaissance de ces principaux motifs est donc un préalable nécessaire à leur prise en compte dans la future planification territoriale de la commune.

Le couvert végétal "naturel" se caractérise par différents motifs paysagers :

• Les versants boisés du Massif des Brassés (400ha), du Mont (140ha) et du Môle (700ha) composent trois ensembles forestiers qui "encadrent" à l'Ouest, à l'Est et au Sud le "bassin" de Saint-Jeoire. Ces trois ensembles forestiers marquent les horizons de la commune en dessinant des lignes de crêtes majoritairement forestières. Par ailleurs, ces versants sont parcourus par de nombreuses pistes et chemins forestiers qui offrent aux promeneurs des points de vue surplombants sur l'ensemble du territoire communal.



PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Les versants boisés des Brasses (à gauche) et du Mont (à droite) qui se rejoignent à l'aplomb des gorges du Risse



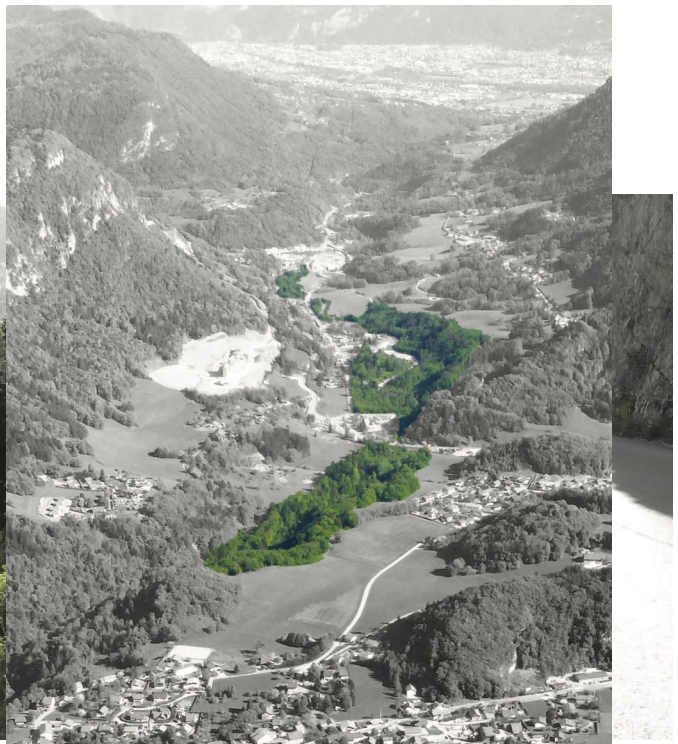
Le versant nord du Môle vu depuis Chounaz : Une ambiance austère dominée par l'arête rocheuse du sommet du Môle.

• Les gorges du Risse

Entre Onnion et Saint-Jeoire, le Risse s'écoule au fond d'une gorges qui dessine deux versants boisés, ponctués de zones rocheuses. La rive droite, baignée de soleil, est marquée par les chênes, les érables et quelques lambeaux de pelouses sèches, tandis que la rive gauche, plus fraîche est davantage peuplée de hêtres, de frênes et d'aulnes. Depuis Pouilly, le chemin qui descend au bord du Risse en le franchissant au pont du Cruz pour rejoindre le village de Quincy, permet de flirter avec ce monde sauvage.



Vue vers le Sud depuis la route départementale n°26 surplombant les gorges sauvages du Risse.



Vue depuis les alpages de l'Herbette sur le boisement accompagnant le Risse

• La ripisylve du Risse

La ripisylve (forêt linéaire aux bords des cours d'eau) qui borde le Risse et les boisements contigus qui la prolonge sur les talus, compose un motif structurant le fond de vallée entre la sortie des gorges à l'aplomb du lieu-dit "Chez Presset" jusqu'aux abords du hameau du Corbaz 2km plus à l'aval.

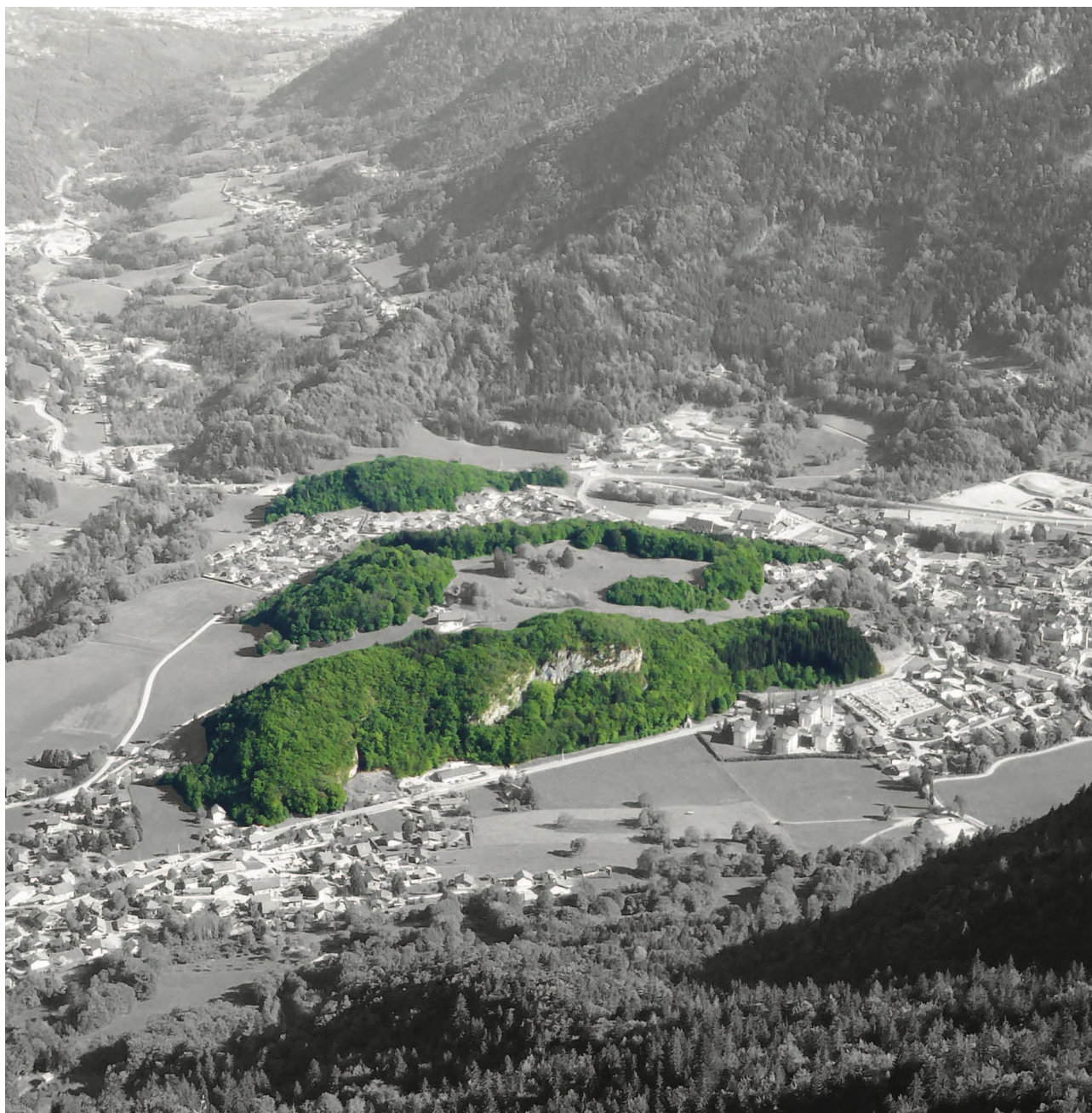
Ces boisements qui se sont établis sur les berges du cours d'eau en épousant ses méandres, sont peu parcourus par l'homme. Dans ces conditions, ils génèrent des ambiances paysagères où "la nature sauvage" continue à émerger au sein d'un espace fortement marqué par l'activité humaine (carrières). Du Pont du Risse à Corbaz, le tracé de la RD 26 flirte avec ce boisement, offrant à l'automobilistes des ambiances variant au gré des saisons.

• Les bois du Turchon, de La Ravoire et de Château Vieux

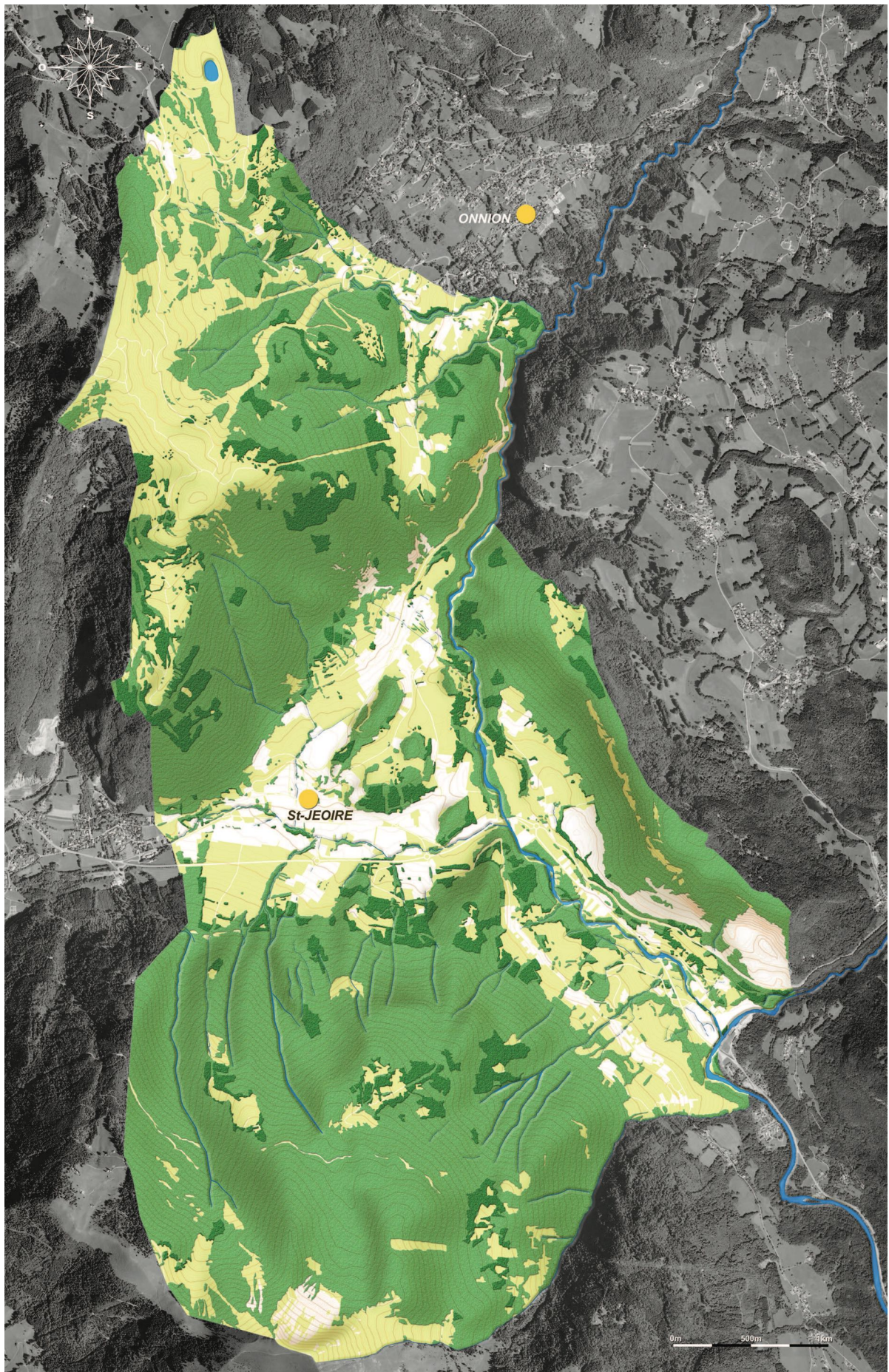
Ces boisements, qui occupent chacune des trois "collines" de Saint-Jeoire, renforcent l'exceptionnelle singularité topographique des abords du village. Sans doute que cette couverture forestière a évolué au fil du temps puisque ces trois prééminences servaient autrefois de socle à trois châteaux appartenant à la famille de Saint-Jeoire (Le château de Turchon, la maison forte de la Ravoire et le château de Saint-Jeoire, appelé également maison forte du Rocher). Aujourd'hui, ces trois entités boisées participent à la structuration du village :

- En dessinant des limites claires.
- En orientant les parcours de liaison entre les différents pôles habités du village et de Pouilly.
- En offrant des ambiances paysagères contrastées et des points de vue en belvédère.

La planification territoriale visant l'organisation du développement du village pour la décennie à venir pourrait avantageusement utiliser ces espaces forestiers et les surfaces agricoles attenantes pour pérenniser une sorte de "continuité agro forestière" entre le village de Saint-Jeoire et Pouilly.



Vue sur le triptyque forestier qui orne et structure l'extension Nord-Est du village.



Carte représentant le couvert végétal de la commune de Saint-Jeoire. En vert clair les espaces agricoles ouverts, en vert kaki les boisements, en vert plus sombre les principaux secteurs

d'extension des boisements entre 1940 et 2012.

Le couvert végétal “domestiqué” se caractérise par différents motifs paysagers :

• Les prés, les prairies et les champs constituent un ensemble d'espaces ouverts qui à la fois “donne à voir” du paysage et “se donne à voir”. À une altitude où, l'absence d'activité agricole entraîne nécessairement l'avancé de la forêt, les prés, les prairies et les champs sont autant de respirations précieuses qui valorisent grandement le cadre de vie. Saint-Jeoire offre, à ce titre, de vastes espaces agricoles ouverts de très grande qualité paysagère qui établissent une trame quasi continue entre le domaine bâti et les boisements.



Vue sur les prés de Charny depuis Charny et les alpages de l'Herbette.

• Les vergers constitués d'arbres de haute tige plantés aux abords des hameaux et des fermes isolées sont encore présents ponctuellement sur le territoire communal. Ils participent à l'animation du paysage notamment au printemps par leurs floraisons éclatantes, et à l'automne où le feuillage flamboyant des poiriers maudes ponctuent le territoire communal. Les vergers ont de tout temps animés le paysage de Saint-Jeoire comme le montre la carte postale des années 30 reproduite ci-dessous (Château de Beauregard).



Vue sur le verger de Chounaz au printemps

• Les jardins potagers ou d'agrément forment également des motifs remarquables qui accompagnent généralement l'habitat. Le développement récent du jardin d'agrément entraîne l'apparition de modèles de plantation standardisée (haie de thuya ou de laurier cerise, sapin bleu, arbustes à fleurs...) qui banalisent les lieux en uniformisant l'espace de transition situé autour de la maison d'habitation et en fermant bien souvent les horizons de l'espace public. Il reste néanmoins bon nombre de jardins potagers “traditionnels” qui animent l'espaces bâtis favorisant une certaine convivialité et offrant de grandes variations

saisonniers.



Un jardin potager au cœur du village. Un espace ouvert qui évolue au fil des saisons



Des jardins d'agrément clos de haies qui peinent à animer le bord de voies et referment les espaces sur eux mêmes



Chaine de l'Allée du Pont Béguin



Les tilleuls du Château de Beauregard

• Les arbres isolés et les alignements, ponctuent l'ensemble du territoire communal. Parfois reconnus pour leurs valeurs patrimoniales tel que le chêne séculaire qui borde l'allée du Pont Béguin, la ronde de tilleuls qui marque l'entrée du château de Beauregard ou encore, le saule ancré au pied du clocher, la place de ces arbres dans les représentations paysagères du site est le plus souvent ignorée, notamment lorsque l'on choisi d'urbaniser, de construire une infrastructure (route, lignes électriques...) ou d'étendre l'exploitation d'une carrière par exemple. Ces motifs du paysage constituent pourtant quasiment les seuls éléments qui permettent de lire aisément l'âge du lieu et son ancrage dans le temps.

L'ensemble de ces motifs paysagers, liés directement au végétal, influence grandement notre perception des lieux. Leurs caractères naturels ou domestiqués, leurs répartitions géographiques, leurs mises en scène visuelles, construisent une partie de l'identité paysagère du territoire.

Une observation attentive de l'évolution de ces motifs, du couvert et de la palette végétale

couvrant le territoire communal, permet de prendre conscience des changements qui s'opèrent et peut être d'intervenir intentionnellement pour favoriser l'émergence d'un véritable projet de territoire porteur de sens.

Le couvert végétal : évolution

Régit à la fois par des logiques naturelles et par l'action humaine, le couvert végétal représente une sorte de médiateur entre le milieu naturel et la "société des humains". À ce titre, il reflète particulièrement bien les interactions qui s'élaborent au sein d'un territoire habité.

Les principaux changements sont dus notamment à l'enrésinement de certaines parcelles agricoles, à l'enfrichement des fortes pentes et de certains secteurs d'alpage.

La diminution sensible des espaces agricoles ouverts est également parfaitement visible. Le déploiement d'activités artisanales et commerciales, le développement de l'habitat et le tracé de nouvelles routes (RD 907) se sont opérés quasi exclusivement sur des espaces agricoles ouverts de prairies, de champs et de vergers.

Ainsi, l'urbanisation progressive des espaces agricoles combinée à l'extension du couvert arboré referme progressivement le territoire en supprimant un grand nombre de vues, notamment aux abords des routes qui sont le principal vecteur alimentant notre perception paysagère des lieux. La position géographique de Saint-Jeoire, au creux d'un bassin dont les horizons lointains sont limités, accentue ce sentiment de resserrement des espaces ouverts.

L'apparition des jardins d'agrément et des "espaces-verts" liés directement au développement de l'habitat apporte de nouvelles formes et de nouveaux motifs au sein du tissu bâti. Ainsi, du jardin potager agrémenté de quelques fleurs et arbustes (pivoines, iris, hémérocailles, lilas, buis...) nous sommes passés au jardin d'agrément faisant la part belle aux variétés horticoles d'arbustes, d'arbres et de conifères souvent liées à l'incontournable haie qui clos la propriété. Cette parcellisation du territoire produit aujourd'hui, en certains lieux, un "standard urbain" dont les logiques de développement ne sont plus toujours en adéquation avec une gestion économe et raisonné du territoire.

On peut observer toutefois de nouvelles pratiques se mettre en place favorisant l'emploi de haies vives composées d'essences indigènes pour clore une propriété ou encore la plantations d'arbres fruitiers et le développement de petites parcelles de production potagères. L'émergence de ces nouvelles pratiques semble être un élément valorisant pour l'ambiance paysagère des lieux.



L'habitat contemporain : des limites qui semblent conditionnées davantage par un réflexe de propriété plutôt que par un véritable regard sur son cadre de vie.

Les réseaux : état des lieux



Carte représentant les différents réseaux d'infrastructures parcourant la commune de Saint-Jeoire. (En orange les routes départementales, en jaune, les voies communales, en vert les chemins ruraux et les pistes forestières, en mauve la ligne THT, en noir les remontées mécaniques.)

Les réseaux apparaissent essentiellement sous forme de réseaux terrestres (routes, chemins, sentiers...) et de réseaux aériens (électrique, télécommunication, remontées mécaniques...) :

• **La RD 907**, qui assure la liaison entre Annemasse et le Cirque du Fer-à-Cheval, constitue un axe de transit structurant, empruntant la vallée de la Menoge, du Foron puis de l'Hisson et du Risse avant de rejoindre la vallée du Giffre en limite Sud-Est du territoire communal, pour tracer un parcours de près de 50 kilomètres entre le bassin genevois et les sources du Giffre. Sur cet itinéraire structurant à l'échelle départementale, Saint-Jeoire apparaît en plusieurs séquences :

- **“La séquence du Bourg”**, longue d'environ 2km entre les deux carrefours avec la RD 907A, traverse le vaste glacis agricole de La Fin qui offre des vues panoramiques vers le Nord, sur le bourg de St-Jeoire et ses environs. Le carrefour giratoire de Montrenaz est marqué par la présence de l'hyper marché et la perception furtive, vers le Sud, de la rue principale du hameau bordée de vieilles bâtisses (route du Môle). Le récent carrefour giratoire de la Palud, situé plus à l'aval, donne accès à la zone d'activité de La Géode dont les bâtiments s'étagent au pied du versant boisé du Môle. Le remplacement de l'ancien pont par un simple “busage” du remblais de la route, a contribué à “effacer” le ruisseau d'Hisson, alors même qu'il participait avantageusement à la composition paysagère de l'entrée du village. La perte de noblesse des ouvrages de franchissements des ruisseaux constitue sans doute l'un des facteurs générant la perte de lisibilité des lieux.



Vue depuis la RD 907 sur le bourg de Saint-Jeoire et le château de Beauregard

- **“La séquence de l'usine”** longe le cours canalisé du ruisseau d'Hisson marquant le pied d'une façade d'usine sur plus de 200m. Cette lente descente vers le pont enjambant le Risse s'inscrit entre les versant boisés de la colline de Château Vieux au Nord et les premiers contreforts du Môle au Sud. L'étroitesse du lieu compose une ambiance fraîche et ombrée assurant la transition entre le carrefour habité du Pont du Risse et l'entrée Est du bourg de Saint-Jeoire.

- **“Le carrefour habité du Pont du Risse”** forme une séquence à part entière où les flux routier, les espaces de stationnement et la présence du carrefour giratoire construite une sorte de repère pour l'automobiliste. En effet, de ce point singulier on peut tout aussi bien rejoindre les sources du Giffre, la vallée de l'Arve au verrou de Cluses ou la ville d'Annemasse, porte d'entrée de Genève.

- **“La rampe des carrières”** permet ensuite de franchir la limite communale après un parcours de plus de 2km à flanc de coteau, sous les falaises mises à nu des carrières. La Croix de la



PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Serraz surplombant le cours du Giffre marque l'entrée de la commune de Mieussy.

La RD 26 constitue un itinéraire qui relie la vallée de l'Arve (Cluses) aux berges du Léman (Thonon), en traversant le Chablais du Nord au Sud sur un peu plus de 30 km. Concernant Saint-Jeoire, le parcours se divise en deux séquences :

- La RD 26 entre le Pont du Giffre et le Pont du Risse parcourt un peu moins de 2km. Le franchissement du Giffre ouvre de large vue à l'Est sur le versant de "Sur Don" entaillés par des carrières vertigineuses. À l'horizon, la croupe alpestre du massif des Brasses dessine une crête régulière relativement horizontale. Sur près de 300m la route s'inscrit entre deux bordures boisées avant d'atteindre une large ouverture sur une plateforme enherbée bordé par la route menant au hameau d'Anthon. Cette prairie pauvre se change bientôt en talus bordant la route, laissant apparaître sa véritable nature liée à des remblais anciens.

Le franchissement du Risse laisse entrevoir les premiers bâtiments d'habitation du hameau de La Corbaz qui font face à la voie, au-dessus du mur imposant de la terrasse qui les soutient. S'en suit une longue ligne droite de près d'1km, bordée au Nord-Est par une succession de maisons d'habitation adossées au pied du versant, et marquée au Sud tantôt par les boisements qui accompagnent le cours du Risse, tantôt par quelques bâtiments notamment au droit du hameau de La Tournoire. Des plateformes de stockages plus ou moins en déshérence et des peuplements importants de renouées invasives composent une ambiance d'abandon peu valorisante.



Vue depuis la RD 26 lors du franchissement du Risse : Une séquence animée par la présence du Risse, des carrières et de l'habitat.

- La RD 26 entre Saint-Jeoire et Onnion compose un parcours d'un peu moins de 5km qui prend naissance au pied du château de Beauregard pour venir contourner le village par le Nord en décrivant une large courbe ouverte en balcon sur Saint-Jeoire et le versant sombre et imposant du Môle.

Le tracé de la route dessine ensuite un axe parfaitement rectiligne sur près de 700m qui marque le pied du versant occidental du Turchon avant d'entrer dans le hameau de Pouilly. La première partie de cette séquence est marquée par le cimetière et la présence de quatre immeubles d'habitats collectifs qui se dressent sur le replat agricole. La petite chapelle du Turchon marque l'angle Sud d'une vaste prairie de plus de 11 hectares qui s'étale entre le piémont du versant des Brasses et le rocher du Turchon. Cette large ouverture en bord de route (près de 200 m) constitue un enjeu important en terme de paysage dans la mesure où il organise la transition entre le quartier Nord du village et la limite Sud du hameau de Pouilly.



Vue vers le Nord en direction du village de Pouilly sur le vaste espace agricole qui s'étale entre le piémont du versant des Brasses et le Turchon.

L'entrée du hameau de Pouilly est marquée par le récent aménagement de deux trottoirs agrémentés de plantations qui révèle l'importance des déplacements piétons entre le village et Pouilly. La traversée du hameau, longue de plus de 600m, se caractérise par un bâti résidentiel contemporain peu dense. Le vieux bourg de Pouilly, traversé par la rue des Tovets reste peu perceptible depuis la RD 26. Contrairement à son front Sud aux contours indécis, l'entrée Nord du hameau est clairement identifiée. L'automobiliste passe en quelques secondes de l'espace bâti aux ambiances forestières et vertigineuses des gorges du Risse qu'il ne quittera plus sur près de 2km. La sortie de la gorge est marquée par le talweg du ruisseau d'Aveyran, largement comblé par les aménagements routiers successifs, qui laissent aujourd'hui la place à une aire de stationnement et un point de collecte des déchets. La voie entre ensuite sur le coteau habité d'Onnion qu'elle rejoint 500m plus loin.

- La RD 306 (Route de Cormand) qui permet de rejoindre Marignier par un parcours surplombant la vallée du Giffre en rive droite, au pied du versant forestier du Môle, constitue un parcours relativement "confidentiel", emprunté essentiellement par les gens du cru. Autrefois, ce parcours était ponctué par quatre hameaux distincts (Cormand, Les Boubles, La Faverge, Les Beulets), séparés par des espaces agricoles relativement vastes faisant le lien entre la lisière aval de la forêt du Môle, et les boisements marquant les talus de la vallée du Risse et du Giffre. L'urbanisation contemporaine en bord de route et le reboisement des pentes les plus raides ont refermés progressivement les vues latérales en générant une sorte de hameau rue qui s'étend sur près de 1,5 km. Dans cet environnement bâti, quelques séquences agricoles parviennent encore à exister aux yeux de l'automobiliste :

- À la sortie Sud de Cormand, la prairie de "La Pose" (2 ha à l'amont de la route) et le "Verger de l'Huche" à l'aval, composent, avec la présence de l'ancien bâtiment de ferme, une transition relativement ouverte de 150m de large entre Cormand et Les Boubles.
- Entre les Boubles et La Faverge, l'espace de transition est beaucoup plus ténu dans la mesure où la coupure d'urbanisation s'exerce sur moins de 100m. Toutefois, la forte présence des lisières arborées confère au lieu une image dominante de prés et de forêts.
- Enfin, le vaste espace agricole de plus de 20 hectares qui occupe la terrasse dominant le Giffre et remonte au pied des pentes boisées du Môle compose une véritable "coupure verte" entre les hameaux de La Faverge et Les Beulets. Cette ouverture agricole structurante est cependant fragilisée par les constructions et la plateforme de stationnement aménagées en bord de route.

- La route de Chounaz débute à proximité du carrefour du Pont du Risse et permet d'atteindre la terrasse de Chounaz, adossée à l'Est au versant du Mont et dominant le cours du Risse. Cette route en cul-de-sac, prolongée cependant par un chemin rural qui conduit à Ley ou à Quincy,

PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

permet de découvrir un lieu singulier de Saint-Jeoire. Cette espace légèrement dominant, un peu "détaché du monde", animé par son château et bien exposé offre une ambiance particulière, perceptible tout au long du parcours de la route. Le vaste espace agricole en pente douce qui souligne la lisière boisée participe grandement à la qualité paysagère des lieux. L'extension des installations de la carrière au Sud a fragilisé sensiblement l'intégrité du site en occupant environ 8 ha d'anciennes prairies agricoles.



• Les itinéraires à caractère urbain se déploient essentiellement dans le village de Saint-Jeoire et au sein du hameau de Pouilly. La route du Môle, dans sa traversée de Montrenaz, définit également une certaine ambiance "urbaine" au droit du bâti ancien.

La RD 907A (Rue du Faucigny), qui traverse le bourg d'Est en Ouest, constitue l'artère principale sur laquelle s'est édifiée la structure urbaine historique du village.

L'axe rectiligne, hérité du tracé de l'ancienne voie ferrée Annemasse-Sixt (1892), est aujourd'hui appelé Avenue des Colombiers, Avenue Gaspard Monge et Rue des Écoles. La géométrie régulière de ce tracé, bien qu'elle soit susceptible de porter une structure urbaine clairement lisible, ne semble pas parvenir aujourd'hui à "ordonner" les lieux traversés, et peine à offrir des espaces publics valorisants.

Pourtant, les rues "transversales" de la Place de l'Hôtel de Ville, de Melchior de St-Jeoire, de Jean Dussaix, de La Vieille Route composent une trame relativement dense capable de porter une structure urbaine très qualitative.

Les extensions contemporaines du village (secteur du cimetière, secteur de Château Vieux, secteur de La Fin...) se caractérisent par des formes urbaines conventionnellement liées aux lotissements de maisons individuelles : rues bordées de haies, impasses semi privatives, trottoirs minimalistes...).

Concernant le hameau de Pouilly, la Rue des Tovets associée à la Montée des Nants, à l'Impasse de Peramioux et à la Route de la Béviaire, composent un ensemble de parcours urbains très qualitatifs. Le bâti ancien, son ordonnancement, la présence de l'eau, les fenêtres paysagères et le relatif calme qui baigne les lieux confèrent à ce hameau une identité valorisante.



Vue depuis la Route du Faucigny au droit de la Mairie et du bureau de poste



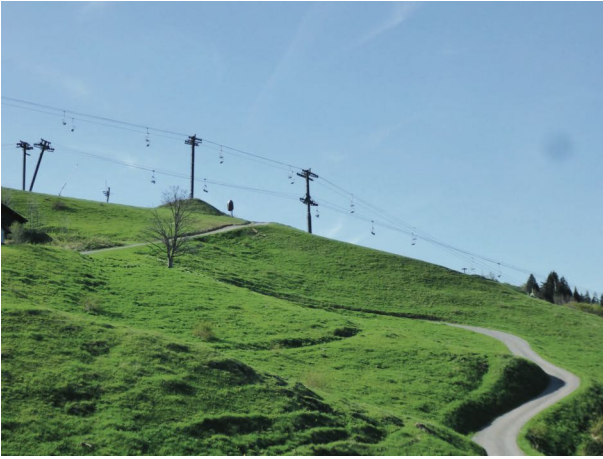
Vue vers le Nord depuis le Chemin de la Fin

• Les chemins ruraux, pistes forestières et autres sentiers permettent notamment aux piétons et aux cyclistes de parcourir le territoire communal des berges du Risse aux alpages de La Joux ou de l'Herbette. La multiplicité de ces itinéraires, dont les tracés souvent très anciens ont permis aux Saint-Jeoiriens de domestiquer les lieux, constitue un véritable patrimoine collectif qui favorise l'émergence de représentations paysagères qualitatives. Le maintien de ces parcours, leur entretien et parfois leur redécouverte, sont par ailleurs susceptibles de répondre parfois aux usages contemporains de déplacements.



Vu depuis au-dessus Corbaz depuis le chemin qui mène à Anthon.

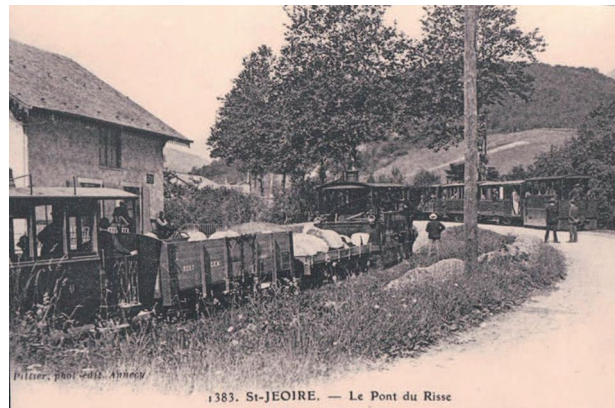
• Les remontées mécaniques, les lignes électriques, les antennes liées notamment au réseau de téléphonie mobile, composent des motifs du paysage parfois fortement visibles. Le modelé accidenté du territoire de Saint-Jeoire permet d'estomper la présence de ces infrastructures. Ce sont donc essentiellement les lignes de crêtes qui sont susceptibles de participer à la mise en scène de ces éléments du paysage contemporain. À ce titre, le tracé éventuel de nouveaux réseaux ou la mise en place de pylônes supports d'antennes peuvent constituer parfois un enjeu paysager.



Les réseaux: évolution

Les différents réseaux qui irriguent aujourd'hui la commune de Saint-Jeoire sont les témoins de plusieurs formes de mutations du territoire :

- La ligne de tramway d'Annemasse à Sixt mise en service en 1892, électrifiée en 1933 fut fermée définitivement le 14 mai 1959. Les infrastructures et quelques bâtiments liés à la gare sont encore visibles aujourd'hui.



- La RD 190 relie la RD 26 depuis l'entrée d'Onnion jusqu'au départ du télésiège de Chenevières. Ces travaux de viabilisation ont été réalisés dans les années 1973 à 1975 en coordination avec la construction du télésiège. Ce nouveau parcours, long d'environ 1,5 km a modifié considérablement le coteau agricole préexistant. Le pouvoir d'attraction du domaine skiable via l'accès par le télésiège de Chenevières a dynamisé l'urbanisation du secteur à la fois sur la commune de Saint-Jeoire et celle d'Onnion.

- La portion de la RD 907 (environ 2 km) qui contourne aujourd'hui le village a été réalisée en 1984-85 simultanément avec la viabilisation de la zone artisanale de La Géode. Ce nouveau tracé a permis de délester une partie de la circulation automobile qui traversait autrefois le village en fixant un itinéraire de transit plus directe et plus fluide. Avec ce parcours, la perception des entrées du village a été modifiée. Malgré les efforts déployés à l'Ouest pour assurer la connexion au village par un passage sous voie, il semble qu'aujourd'hui l'accès au centre bourg soit plus lisible

depuis le carrefour giratoire de Montrenaz, marqué notamment par l'hypermarché et l'extension du bâti à l'aval du hameau de Montrenaz. Dans cette logique, la rue Melchior de Saint-Jeoire permet un accès direct au cœur du village (Place de l'Église). L'entrée Est au niveau de "La Palud" propose des caractéristiques paysagères davantage liées à l'activité et à l'industrie. Le positionnement de la future déchetterie intercommunal et des espaces bâtis attenants va sans doute amplifier ce caractère.



Le nouveau tracé de la RD 907 : une partition du glacis agricole de la Fin

Concernant le réseau de voies communales, l'évolution s'est opérée essentiellement le long des voies existantes sous forme de voiries privées (maisons individuelles, lotissements...). Ces voies ont pris naissance au gré des opportunités foncières sans véritablement répondre à un souci de maillage cohérent du territoire. Le schéma "en arêtes de poisson voir en "cul de sac" figuré par une "raquette de retournement" est relativement courant sur la commune.

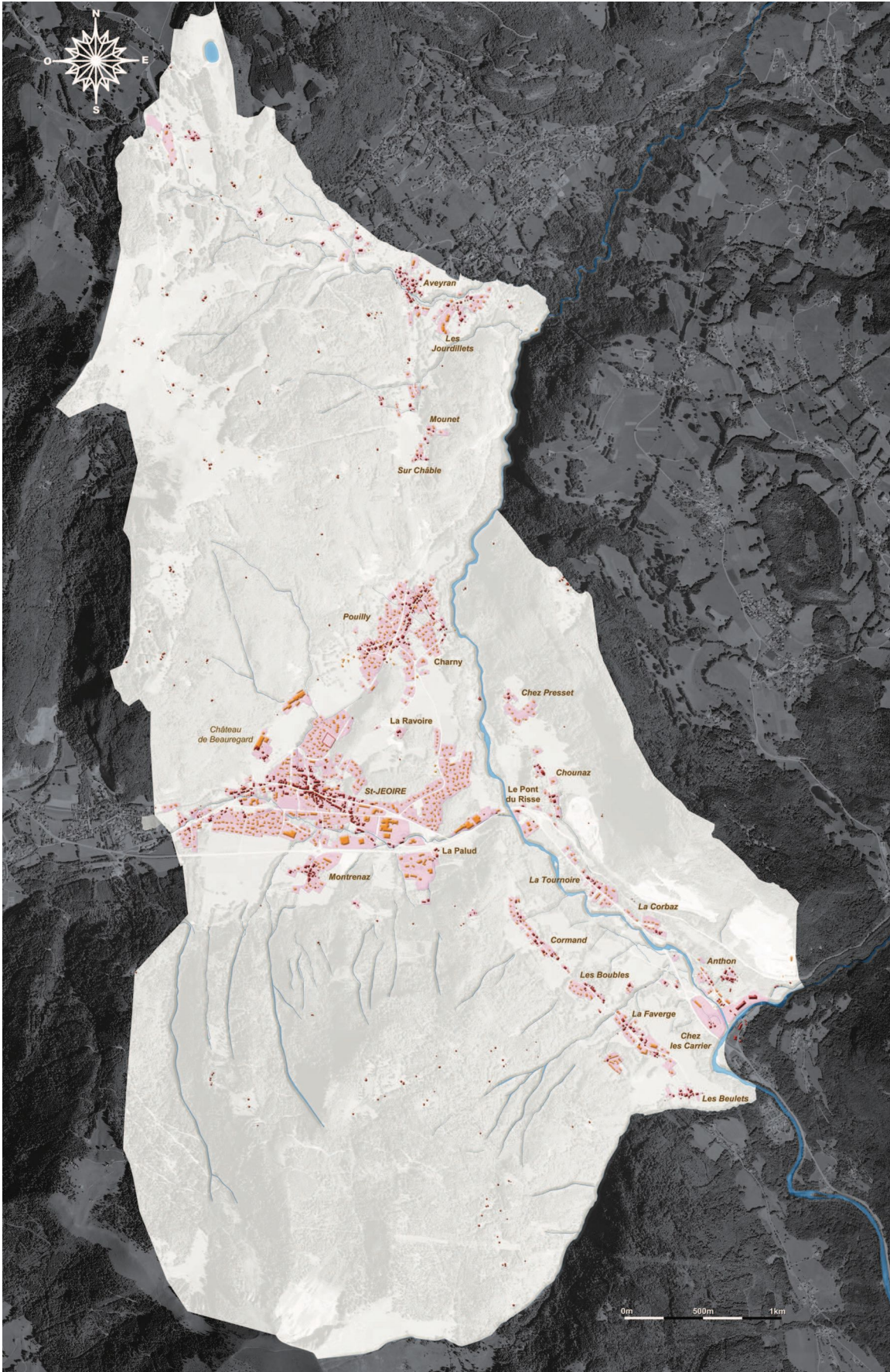
L'augmentation du trafic et les nuisances qui l'accompagnent (bruit, poussières, insécurité...) sont sans doute un des facteurs essentiels affectant le changement de perception des lieux et de notre paysage quotidien, bien au-delà des changements intervenus formellement dans le gabarit des routes, la signalétique ou l'éclairage public...

La variété des itinéraires qui traversent aujourd'hui la commune participe de sa richesse paysagère, tant comme motif que comme vecteur de paysages.

Le maintien, la redécouverte et l'enrichissement de cette diversité des parcours, par une gestion adaptées des infrastructures, et la mise en œuvre de projets ambitieux et innovants en termes de déplacement (parcours cycle et piéton...), peuvent générer des représentations valorisantes du site, source de qualité du cadre de vie.

Au contraire, l'absence de prise en compte du rôle des parcours existants dans l'élaboration de la qualité du cadre de vie futur, est susceptible d'appauvrir les représentations paysagères des lieux, en effaçant progressivement les vues qui ont permis l'émergence de l'identité paysagère du site.

Le domaine bâti : état des lieux



Carte représentant le domaine bâti de la commune de Saint-Jeoire. (En rouge sombre les bâtiments présents en 1936, en orange les bâtiments apparus depuis 1936, en rose le domaine bâti).

Le bâti constitue, du point de vue du paysage, le signe le plus visible de la présence humaine sur un territoire. À ce titre, son omniprésence ou au contraire son absence conditionne fortement notre perception et, par voie de conséquence, notre représentation d'un endroit, d'un lieu, d'un site ou d'un territoire.

Le "domaine bâti" regroupe à la fois la construction et les espaces dont la fonction est directement rattachée à cette dernière. Le jardin d'agrément, les surfaces de stationnements, les "espaces-verts" sont autant de motifs qui, du point de vue du paysage, génèrent des représentations faisant appel à des modèles directement attachés à l'architecture.

Compte tenu du développement de l'urbanisation, de la présence d'espaces agricoles remarquables et de l'aspiration d'une majorité d'habitants à vivre dans un environnement de qualité, il semble essentiel de définir l'étendu et les limites de l'urbanisation que nous sommes capables d'intégrer, de façon à maintenir des représentations paysagères du territoire communal variées et valorisantes.

Plusieurs critères peuvent être pris en compte pour l'analyse paysagère du domaine bâti :

- L'implantation des constructions, en définissant une localisation dans le site et un rapport au sol particulier génère des situations multiples. Le bâti se fait discret ou au contraire ostentatoire, le rapport au lieu s'établit dans l'harmonie ou la confrontation...
- La volumétrie des constructions institue une sorte de "hiérarchie" en jouant sur l'impact visuel du domaine bâti dans le paysage susceptible ou non d'établir des repères.
- La typologie architecturale nous renseigne sur l'âge de la construction, sa fonction et parfois, une part de la personnalité de ses occupants...
- La densité des constructions et la taille du noyau bâti nous indiquent enfin le statut des lieux (habitat isolé, hameau, village, bourg ...).

Dans cette logique d'analyse, le territoire de Saint-Jeoire offre des situations variées où le bâti agit dans le paysage, tantôt comme un révélateur mettant en scène les qualités géomorphologiques du site (ex : Le château de Beaugard), tantôt comme un élément perturbateur qui fragilise les valeurs paysagères en effaçant la lisibilité des lieux (ex : extension du bâti au Sud-Ouest de Pouilly).



- ***Le cœur du bourg*** possède une forte identité liée d'une part à sa structure urbaine ancienne où l'œil averti peut encore déceler la diversité des époques de construction, et d'autre part à la qualité architecturale de plusieurs édifices repères. Les particularités géographiques du site localisé sur une voie fréquentée dès l'époque romaine au carrefour de trois vallées, confèrent au lieu des qualités stratégiques indéniables. Le bourg était autrefois entourés de murailles et protégé par trois châteaux prenant position sur chacune des trois collines dominant le bourg :

PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

- Le château de Turchon au Nord Est aujourd'hui disparu,
- La maison forte de la Ravoire,
- Le château de Saint-Jeoire appelé aussi maison forte du Rocher également détruite.

On peut ajouter à cela le château de Beauregard (XIII^e siècle) adossé aux pentes de l'Herbette, au Sud-Est le château de Cormand qui contrôlait la route de Marignier, à l'Est le château de Chounaz dominant la vallée du Risse. Le nombre d'édifices à valeur historique témoigne de la richesse du passé de Saint-Jeoire. L'église actuelle, dédiée à Saint Georges, a été bâtie entre 1856 et 1858. Le clocher portait la date de 1173, il fut coiffé par une flèche couverte de tavaillons en 1741, remplacé par un dôme en 1756 puis couvert de mâchicoulis en 1878 (aspect actuel).

Cette valeur du tissu bâti historique perdure aujourd'hui encore, même si les qualités de l'espace public ne sont plus totalement à la hauteur de la valeur architecturale passée. Hormis les principes de densification susceptible d'être mis en œuvre au sein de l'enveloppe bâtie actuelle pour favoriser une restructuration urbaine du bourg, la requalification générale des espaces publics et des parcours liés notamment aux pratiques piétonnes constituent un enjeu essentiel pour redécouvrir les lieux et leurs qualités.

• Les différents lotissements de maisons individuelles développés le long de la route de Charny, au Sud de l'Avenue des Colombiers ou encore aux abords du cimetière, génèrent des ambiances et une qualité d'espaces publics relativement banales. Les limites de ces extensions urbaines, parfois diffuses et mal contrôlées, contribuent à fragiliser la lisibilité paysagère en estompant la limite entre le domaine bâti, l'espace agricole et le couvert forestier.



• Le village de Pouilly, édifié historiquement de part et d'autre de la Rue des Tovets sur près de 600m, s'est progressivement développé pratiquement tous azimuts. Du pied du versant des alpages de La Joux à l'extrémité Nord du Turchon en passant par la plaine agricole de Charny, l'ensemble des espaces périphériques du vieux village a été investi par l'urbanisation contemporaine. Même si les qualités paysagères et géomorphologiques du site permettent de supporter cette diffusion du bâti sur l'espace agricole, l'étalement des maisons d'habitation au Sud du village, le long de la RD 26 et du chemin de la Ravoire, contribuent aujourd'hui à fragiliser la qualité paysagère des lieux concernés (plaine agricole de Charny et glacis agricole situé entre Pouilly et Beauregard Nord). Dans cette logique, le front bâti diffus esquissant la limite Sud du village de Pouilly devra être maintenu dans ses emprises actuelles en veillant à maintenir l'intégrité des deux espaces agricoles riverains.



• Les formes bâties développées en périphérie du carrefour giratoire de Montrenaz (lotissement de maisons individuelles, hypermarché, garage automobiles...) composent aujourd'hui une des images principales de l'entrée Sud du Bourg. Le domaine bâti joue un rôle indéniable de repère sur cette séquence de la RD 907. Dans cette logique, il semble important que le développement futur de ce secteur prenne en compte l'image et la mise en scène de l'entrée du bourg. La présence des fronts bâtis de Montrenaz sera révélée par les espaces agricoles riverains tandis que les bâtiments d'activités devront présenter une réelle qualité architecturale pour établir un premier plan valorisant tout en laissant apparaître au Nord, la silhouette patrimoniale du bourg ancien.



Vue vers le Nord-Est au droit du giratoire de Montrenaz : Les prémices d'une entrée de ville ponctuée de bâtiments d'activités.

• Le secteur du Pont du Giffre qui marque l'entrée Sud du territoire communal offre une généreuse ouverture visuelle pour les automobilistes arrivant de Marignier. Le Giffre et sa confluence avec le Risse jouent bien entendu un rôle prépondérant dans cette mise en scène. Les différentes plateformes utilisées aujourd'hui en aire de stockage ou de transformation de matériaux sont peu perceptibles depuis les RD 26 et 907 tout comme le hameau d'Anthon et la succession d'anciens bâtiments ponctuant la Route de l'Usine. La présence imposante des fronts de tailles de la carrière focalise ici toute l'attention de l'observateur.

Toutefois, lorsque l'on emprunte la route de l'usine et que l'on monte à Anthon, un tout autre monde apparaît. L'activité passée de l'usine électrochimique édifiée à partir de 1897 semble parfois encore présente. Un parfum d'abandon règne en ces lieux où l'industrialisation du début du 20^{ème} siècle a laissé la place à l'extraction de roches massives. Ce site, autrefois caractérisé par la rencontre de deux cours d'eau impétueux qui façonnaient la plaine au gré de leurs humeurs en un tressage entremêlé de fils d'eau, s'est effacé sous les remblais et le remodelage régulier du versant de la montagne par l'homme.



Les différents hameaux ponctuant le territoire communal, essentiellement ceux situés sur la route

de Cormand ont vu leurs limites s'étendre. Ainsi, Cormand, Les Boubles, La Faverge, se sont étoffés en prolongeant la structure urbaine linéaire existant initialement. Cette dynamique produit aujourd'hui une sorte de "couloir bâti" sur près de 1,5 km peu valorisant du point de vue du paysage. Un phénomène similaire s'est également produit aux abords de la RD 26 entre La Corbaz et le Pont du Risse.

Les secteurs de Chounaz, de sur Châble et du hameau d'Aveyran ont été peu modifiés par les extensions bâties contemporaines.

Le domaine bâti: évolution

Durant les cinquante dernières années, le développement du domaine bâti à l'intérieur de la commune a été relativement important. Les évolutions observées s'exercent à la fois sur la consommation de l'espace et sur la multiplication des formes et des typologies architecturales.

La superposition des photographies aériennes de 1936 et du cadastre des parcelles bâties de 2015 permet de visualiser les secteurs où l'urbanisation contemporaine est la plus active, comme le montre l'extrait de carte du bourg de Saint-Jeoire présenté ci-dessous.



En orange les parcelles bâties présentes en 2015, en rouge celles existantes en 1936 (Photographie aérienne © IGN)

Cette extension du bâti contemporain fragilise par endroit la lecture paysagère du territoire.

Si l'on admet que les motifs agricoles structurant l'espace perdent progressivement de leur lisibilité, il faut bien reconnaître que le tissu bâti contemporain n'offre pas encore une hiérarchie, une densité et un maillage lisible en tout point du territoire communal.

La perte de la valeur paysagère d'un lieu se développe souvent dans le cas d'une urbanisation mal maîtrisée qui supprime peu à peu les vues latérales animant, aujourd'hui encore, l'espace public constitué par les routes et les chemins.

L'urbanisation contemporaine, en imposant une typologie architecturale et une organisation urbaine en rupture avec les modèles ancestraux a progressivement produit une nouvelle image paysagère de Saint-Jeoire. Cet état de fait n'est pas, du point de vue du paysage, une catastrophe

PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

en soi, pourvu que le modèle d'urbanisation contemporaine développé soit porteur de sens et de qualité de cadre de vie.

La consommation "sans compter" de l'espace agricole pour le développement du domaine bâti semble aujourd'hui en recul. Dans cette logique, la prise en compte des valeurs paysagères d'un site et surtout, la reconnaissance des éléments qui portent ces qualités, peuvent permettre d'orienter les choix futurs d'urbanisation et de planification du développement de l'activité humaine sur le territoire.

La structuration et la mise en scène de l'espace bâti en cours de développement, la définition de limites claires pour chacun des "quartiers" émergents et surtout, le développement d'un réseau de mobilité douce dans les espaces proches du bourg et en liaison avec Pouilly, permettront sans doute d'accompagner positivement l'image paysagère de la commune.

Les représentations

Ainsi, après avoir examiné le mode d'occupation du sol et son évolution, il reste à aborder les différentes représentations que le territoire communal a été capable de générer au fil du temps.

La commune de Saint-Jeoire ne présente pas, aujourd'hui, de motif paysager emblématique capable de générer une identité paysagère singulière reconnue au-delà des frontières communales. Bien évidemment les représentations du territoire communal véhiculées par les habitants composent une identité paysagère mais, cette "image commune des lieux" ne se diffuse pas au-delà d'une population locale. Ce constat ne signifie pas pour autant que le paysage de Saint-Jeoire est "banal".

Le bourg a fait l'objet par le passé de nombreuses représentations. Le nombre important de cartes postales produites durant la première moitié du 20^{ème} siècle témoigne de ce phénomène. La position du bourg sur le parcours touristique d'Annemasse (Genève) à Sixt-Fer-à-Cheval a sans doute contribué à l'élaboration de représentations paysagères durant le 19^{ème} et la première moitié du 20^{ème} siècle. On peut ainsi reprendre le texte du Baron Achille RAVERAT paru en 1872 et qui décrit ainsi son passage à Saint-Jeoire :

"En suivant la route tracée sur la rive gauche du Giffre et contournant le Môle, à la base duquel sont cachés dans la verdure les hameaux de Vernand, Rippes, la Pallud, on retrace la rivière près des hameaux d'Anthon, et l'on arrive à l'entrée du vallon de Saint-Jeoire. Ce vallon, remarquable par ses vergers, est arrosé par la Risse, qui dévale avec bruit les hautes montagnes de Jambaz, et par l'Isson, qui naît modestement au pied des collines de la Tour.

Saint-Jeoire, petite ville située à la base septentrionale du Môle et à la base méridionale du Vambron, non loin du Giffre, sur la route de la Tour et de Viuz-en-Salaz, est une ancienne terre érigée en fief apanagiste au profit des cadets de la famille de Faucigny. On n'y voit d'autre édifice digne d'attention que l'église moderne, qui offre le style ogival de la première époque. Ses nefs sont imposantes. Un bas-relief, représentant saint Georges terrassant le dragon, orne le tympan du grand portail ; ce bienheureux est le patron de la ville. En face de l'église, se dresse, isolée, une grosse tour carrée, seule partie conservée de l'ancien sanctuaire ; c'est l'un des plus purs spécimens de style romano-byzantin que nous ayons observés en Savoie. Construit d'une pierre de Tuf, toute rongée, corrodée, ce bâtiment acquiert de cette circonstance une physionomie de délabrement et de vétusté singulière. Ayant perdu sa destination primitive, il sert aujourd'hui d'entrepôt à la pompe à incendie de la ville.

Le château de la Fléchère, situé en haut de la ville, à mi coteau, constitue une résidence aussi belle que confortable. Celui de la famille de M. le baron Forestier, placé plus bas, au milieu d'un grand parc, a beaucoup moins de caractère ; c'est une bonne et grosse maison bourgeoise, sans goût, mais aussi sans prétention.

(.../...) Saint-Jeoire vît naître le père de Gaspard Monge, l'auteur de la géographie descriptive. Au dire de ses biographes, Jacques Monge, dédaignant la charrue que conduisait ses parents, partit très jeune de Saint-Jeoire pour aller en France gagner sa vie, comme la plupart de ses compatriotes. (.../...)

M. Germain Sommeiller, l'un des ingénieurs qui ont opéré le percement des Alpes pour le passage du chemin de fer, naquit aussi à Saint-Jeoire. Il y est mort en juillet 1871, après avoir attaché son nom à l'une des œuvres les plus grandioses des temps moderne.

Dans la combe de la Risse, intéressante à tous les points de vue, on trouve d'abord la jolie chapelle gothique de Notre Dame du Torchon, érigée par M. et Mme Forestier qui y sont ensevelis. Elle est placée à l'angle de la route et d'un sentier qui gravit un rocher isolé où sont accumulées les ruines de l'ancien château fort du Torchon, jadis apanage de cette famille.

Après cette chapelle, vient le hameau de Pouilly, ravissant de fraîcheur ; puis, heureux contraste, les rochers se rapprochent et forment un défilé, où la grâce s'efface devant la sévérité. La Risse mugit dans un lit profond ; la route, de nouvelle création, ménagée sur des corniches bordés de parapets, passe sur des ponts hardis, puis sous un tunnel de 80 pas de long ; au-delà elle pénètre dans un riant bassin au centre duquel sont éparpillés l'agreste village d'Onion, Ressay, Tigny, Frassette, et autres hameaux qui en dépendent. (.../...)

De Saint-Jeoire, nous redescendons l'Issoire jusqu'à son confluent avec la Risse, au hameau du Martinet, où l'on voit d'importantes scieries ; puis, laissant sur la droite cette rivière se jeter dans le Giffre à Anthon-Dessous, nous regagnons la route de Taninges à Anthon-Dessus. Cette route, resserrée entre le mont Chounaz et le Giffre, gravit doucement la longue montée de la Serra ; elle est monotone, dépourvue d'ombrage et de sources pour égayer l'œil et l'oreille du voyageur, et au besoin pour le désaltérer. Mais si vous vous approchez du lit profondément encaissé du torrent, vous l'apercevrez se frayant un passage à travers mille obstacles, cataractes, tines, surplombs, cavernes et autres phénomènes naturels. Ce défilé se nomme l'Engouffre. (.../...) Extrait de : "Promenades historiques, pittoresques et artistiques en Genevois, Sémine, Faucigny et Chablais " par le Baron Achille RAVERAT - LYON - 1872

Les représentations actuelles de la commune reposent essentiellement sur quelques silhouettes de bâtiments emblématiques tels que le château de Beauregard, l'église et la tour dressée sur la place. Des vues sur les gorges du Risse constituent également une référence au patrimoine naturel du site.

Les représentations paysagères émergentes sont délicates à énoncer, toutefois l'aspiration de notre société pour aller vers une plus grande prise en compte du milieu naturel et du cadre de vie dans les aménagements futurs, permet de redécouvrir peu à peu les richesses naturelles des lieux.

Ainsi, la richesse du domaine forestier, la valeur des cours d'eau du Risse et du ruisseau d'Hisson, les qualités de la trame agricole qui met en scène les singularités du relief, la présence de bâtiments patrimoniaux, l'émergence de modèles architecturaux contemporains sont autant de motifs potentiellement porteurs de valeurs paysagères fortes.



Reproduction de cartes postales du début du 20^{ème} siècle et des années 50 montrant la place du bourg.

Les enjeux paysagers

Définir des enjeux paysagers reste une tâche délicate, dans la mesure où il semble nécessaire d'anticiper les évolutions de notre société en se plaçant simultanément sur deux plans :

- Un plan physique défini par des logiques d'aménagement du territoire qui génère des formes et des espaces palpables, fonctionnels...
- Un plan intellectuel, où les repères culturels constituent autant de filtres capables de conditionner notre "vision" du territoire.

Dans la mesure où nous sommes bien incapables de décrire quelles seront nos références culturelles d'ici vingt ans, (ce qui était jugé comme "beau" hier ne l'est pas forcément aujourd'hui mais le redeviendra peut-être demain...), il semble qu'il soit judicieux de se positionner d'une part en fonction des valeurs culturelles contemporaines (de façon à être compris par la majorité de la population), et d'autre part, dans le cadre de principes d'aménagements dit "durables" afin de pérenniser notre système de développement.

La perception d'un même territoire par chacun d'entre nous et la multiplicité des représentations paysagères qui en découlent montrent à quel point ce domaine est subjectif.

La définition des enjeux liés à la perception du cadre de vie passe donc également par la construction collective d'une "vision du territoire".

Cette vision collective du territoire, pour être efficace et infléchir certains choix, doit être lisible par le plus grand nombre. Elle doit s'appuyer sur des motifs et des "émotions paysagères" faciles à appréhender.

Parmi ces motifs paysagers, on peut citer :

Les espaces agricoles ouverts : entre lieux de production et urbanisations potentielles

À une latitude et une altitude où, naturellement, la forêt domine, l'activité agricole a ouvert l'essentiel des vues qui nous permettent aujourd'hui d'admirer de larges panoramas à la fois sur des horizons lointains et sur le territoire de Saint-Jeoire. La mise à nu et, d'une certaine façon, la domestication du relief par des générations d'agriculteurs ont façonnés peu à peu notre espace de vie et le regard que l'on porte sur lui. Le contraste entre le modelé varié des prairies et des champs, les forêts qui couvrent les pentes du Môle et du massif des Brasses, et les boisements qui soulignent les "collines" façonnant le Nord du village, constituent sans doute l'un des attraits du paysage de Saint-Jeoire.

Aujourd'hui, bien que l'activité agricole montre toujours une belle vigueur, le développement du tissu bâti durant ces trente dernières années a mis à mal, dans certains secteurs, la fragile

“harmonie paysagère“ qui régnait.

Cette tendance, particulièrement présente sur les secteurs de Charny, Beauregard Nord et La Fin, devra être examinée avec soin afin de recomposer dans l’avenir, des limites claires entre les domaines bâti, agricole et forestier.

Si l’on admet que l’activité agricole a un rôle à jouer sur le territoire communal (valeur de production, valeur environnementale, valeur patrimoniale, production d’espaces de respiration, de détente...), alors, il semblerait intéressant de définir “les unités agricoles“ à préserver.

Les espaces agricoles présents sur la commune offrent des typologies paysagères variées qui appellent une prise en considération différente dans le cadre de l’aménagement du territoire :

- Les espaces agricoles ouverts de grandes dimensions. Ces vastes espaces ouverts garantissent d’une part, la pérennité de l’activité agricole en favorisant une exploitation optimisée des surfaces (mécanisation, déplacement aisé des troupeaux...) et d’autre part, clarifie la lisibilité paysagère à l’échelle du grand territoire et compose des espaces de respiration valorisant pour la qualité du cadre de vie.

- Les espaces agricoles ouverts de moyennes et petites dimensions enclavés dans le tissu bâti (ex : Route de Cormand) ou cernés de boisements. Ces espaces, considérés parfois comme des terrains constructibles potentiels, peuvent représenter parfois une réelle valeur paysagère (percée visuelle en bord de route, espace récréatif nécessaire à la vie du hameau...). La pérennité de l’activité agricole sur ce type d’espace est fortement compromise (rapport de voisinage, éloignement du siège d’exploitation, petite dimension des parcelles...). Dans ces conditions et si le lieu est considéré d’intérêt collectif, le maintien d’un espace ouvert à dominante végétale devrait être pris en compte par la collectivité. Plusieurs outils peuvent être employés pour cela. Le classement en zone agricole, l’achat de foncier, la définition de principe d’aménagement soucieux de la mise en scène des lieux et de la qualité des espaces publics (orientation d’aménagement et de programmation...), sont autant de principes susceptibles d’être mis en œuvre par la collectivité.

Hormis leurs rôles de production et de structuration de l’espace habité, les ouvertures agricoles associées aux cordons boisés et aux forêts, créent un réseau “agri-environnemental“ garant du maintien de la bio-diversité. Cette dimension “écologique“ de l’espace agricole, qui favorise notamment le déplacement de la faune terrestre, est un facteur important à prendre en compte si l’on veut maintenir la diversité de la faune et de la flore du territoire communal.



La plaine agricole de Charny : Un espace de grande qualité paysagère menacé de disparition ?...

Les coupures d'urbanisation et les fenêtres paysagères : entre espace ouvert structurant et continuité de l'urbanisation .

Les coupures d'urbanisation tout comme les fenêtres paysagères au sein du tissu bâti, constituent un motif urbain et paysager parfois discret mais souvent essentiel à la structuration du cadre de vie.

Autrefois, la structure paysagère de la commune de Saint-Jeoire était clairement établie : le bourg et le village de Pouilly, les hameaux d'Aveyran, de Montrenaz, de Chounaz et d'Anthon, le chapelet bâti de Cormand. La perte de valeur de certaines parcelles agricoles et la proximité des viabilités (routes, réseaux d'eau...) tend progressivement à constituer une trame bâtie continue le long des réseaux existants.

Cette réalité, outre le fait qu'elle constitue à terme un couloir bâti peu valorisant sur le parcours journalier des Saint-Joriens, est susceptible de générer des problématiques liés à la fois au milieu naturel (déplacement de la faune sauvage...) et à l'activité humaine (déplacement des troupeaux, accès aux parcelles agricoles, enclavement du domaine forestier...).

Le mitage par l'urbanisation d'une partie du territoire de Saint-Jeoire mêlé à la progression du couvert forestier efface peu à peu les limites territoriales façonnées par plusieurs siècles d'agriculture.

Cette mutation n'est pas négative en soi. En revanche, et du point de vue du paysage, elle peut être vécue négativement parce que d'une part :

- Elle ne parvient plus à porter nos représentations paysagères pittoresques issues d'une certaine vision de la "ruralité" et d'autre part
- Elle n'est pas capable de projeter dans l'avenir une nouvelle représentation valorisante de notre cadre de vie que nous pourrions nous approprier.

Dans ce contexte délicat, il semble donc essentiel que les coupures d'urbanisation deviennent en fait des "coutures" d'urbanisation : des espaces qui, en mettant en scène les limites d'urbanisation, deviennent des "lieux-repères", reconnus de tous.

La désignation du lieu a, de tous temps, été liée à l'occupation humaine : pas d'hommes, pas de toponyme...

Autrefois, dans la mémoire paysanne, chaque parcelle appartenait à un lieu-dit. Aujourd'hui ces toponymes ont pour la plupart disparu de notre langage courant hormis pour les désignations cadastrales. Seul reste le nom des lieux habités (village, hameaux, lotissements...). Sur la commune de Saint-Jeoire, on peut remarquer que certains lieux habités sont difficiles à nommer. Pour le visiteur, les limites du hameau de Cormand, par exemple, sont délicates à situer... Cette "dilution" des lieux constituant le territoire communal peut être pris comme un indicateur de perte de lisibilité paysagère. Dans cette logique, la reconquête des espaces ouverts situés entre les "pôles bâtis" peut permettre de "reconstruire" une chaîne de repères susceptible de renforcer la lisibilité paysagère du territoire communal.



Le secteur du Chaffard, : une limite d'urbanisation à structurer entre les communes de Saint-Jeoire et de La Tour.

Les parcours : entre fonction de transit et espace public

L'ensemble du réseau viaire, qu'il soit représenté par des sentiers, des pistes forestières, des chemins, des routes, constitue à la fois un motif et un vecteur de paysage. Dans un territoire où les terrains et les vues se privatisent peu à peu, la route et les voies de communication en général représentent, hors du bourg, l'essentiel de l'espace public aménagé.

C'est pourquoi, entre les fonctions d'accueil des moyens de transport et son statut d'espace public donnant à voir un paysage, la route est un enjeu fondamental pour produire, demain, un cadre de vie et un paysage de qualité.

Dans cette logique, le maintien de séquences routières aux caractéristiques variées (ambiance de hameaux, de belvédère...) est un point fondamental si l'on veut fabriquer à terme des représentations du territoire (paysage) quotidiennement attractifs.

La perte d'ouvertures paysagères générée par une urbanisation continue en bord de route est un phénomène présent sur la commune. Ainsi, des prés disparaissent parfois derrière des "murs verts" sensés garantir la tranquillité et l'intimité des résidents.

Dans ce contexte, la sensibilisation de la population et des professionnels de l'aménagement semble un élément de nature à faire évoluer cette idée reçue qui établit qu'il est nécessaire de clore uniformément sa parcelle.

PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

À l'échelle du piéton, le réseau constitué de chemins, de sentiers ou plus simplement de trottoirs, est un élément qui conditionne la perception des lieux et donc les représentations positives ou négatives qui en découlent. Bien que des efforts aient été réalisés sur la commune, (trottoir piéton à l'entrée Sud de Pouilly, abords de la mairie...) bon nombre de parcours à l'intérieur même du bourg ne répondent pas aux qualités d'usage nécessaire au développement des pratiques piétonnes de déplacement.

Bien que le flux automobile de transit ait été déplacé hors du bourg, l'hégémonie de la place de l'automobile au détriment de celle du piéton demeure en bien des endroits. Un aménagement raisonné de l'espace public, passant prioritairement par l'inventaire, la hiérarchisation et la requalification des parcours piéton au sein du bourg, permettrait sans doute d'initier la dynamique de revalorisation urbaine dont Saint-Jeoire a besoin.



Rue du Faucigny : une belle structure urbaine où le piéton peine à trouver sa place



Route du Môle à Montrenaz : une relation piétonne avec le centre commercial et le cœur du bourg mal



Route de Pouilly : un espace piéton aménagé qui valorise le déplacement piéton entre le bourg et

La limite de l'urbanisation : situation et statut

Le fait de différencier sur un fond cadastral les futures fonctions de chacun des espaces qui compose le territoire, induit inévitablement le tracé de limites. Si ces lignes sont relativement faciles à mettre en place sur le papier, leurs statuts et leurs valeurs paysagères au sein du territoire ne se construisent pas aussi aisément.

PARTIE III : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Les limites dessinées par la topographie (ligne de crête), l'hydrographie, la forêt sont directement dépendantes des conditions dictées par le milieu naturel (nature géologique, qualité des sols, type de climat...). L'activité agricole, hormis les cultures "hors sol" (importation massive d'aliment pour le bétail) et les élevages en batterie, ne peuvent ignorer bien longtemps le fonctionnement du milieu auxquels ils sont liés. C'est pourquoi, la plupart des motifs paysagers produits par l'agriculture, notamment sur la commune de Saint-Jeoire, garde une certaine cohérence "naturelle" et forme une structure paysagère lisible et généralement valorisante.

En revanche, les limites dessinées par l'urbanisation contemporaine, dégagées des contraintes de sol par les avancées techniques et technologiques, ne dépendent plus que de la volonté humaine et des critères économiques. Lorsque l'on connaît les possibilités de "divagation" de ces deux critères, il n'est pas très surprenant que l'on découvre aujourd'hui une certaine anarchie dans nos paysages fortement urbanisés.

Dans ce contexte, le choix des futurs espaces à urbaniser et le tracé de leurs limites devront être fixés en tenant compte de plusieurs critères si l'on veut tenter de rétablir une certaine cohérence paysagère.

Parmi ces critères, on peut citer :

- La prise en compte du relief naturel qui est susceptible de composer, particulièrement en zone montagnarde, différents plans visuels permettant de mettre en scène notre cadre de vie.
- La prise en compte d'une chronologie du développement afin d'éviter que la maison individuelle, positionnée en limite de zone constructible, ne soit isolée pendant 20 ans au milieu des prés.
- La définition d'un statut clair de la limite lui permet d'acquérir, au fil du temps, une valeur "sur le terrain", reconnue par la majorité des habitants. L'utilisation de limites physiques, (rupture de pente, bord de ruisseau, route...) quand cela est possible, ou la définition d'une fonction (route, desserte agricole, chemin de randonnée...) constituent des principes de structuration de l'espace susceptible de résister au temps, et d'acquérir ainsi une valeur patrimoniale...

Ces trois critères, qui peuvent sans doute être enrichis, permettent de composer des limites claires du point de vue du paysage. Toutefois, la situation et le tracé ne suffisent pas à garantir une certaine harmonie paysagère, l'organisation de l'espace bâtie que l'on va générer intervient également sur la valeur de nos représentations. L'urbanisation autour d'axes et de parcours ouverts sur le paysage (zone d'activité aux abords de la RD 907...), la répartition de la densité bâtie et des espaces publics sont autant de facteurs susceptibles de favoriser l'émergence de représentations paysagères valorisantes.



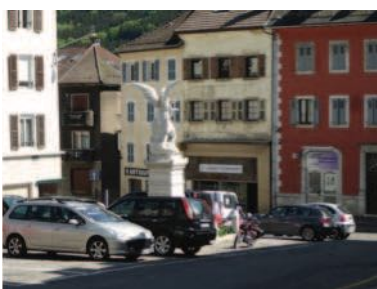
Développement de maisons individuelles au pied du glacis agricole de La Fin : Comment fixer les limites de l'extension ?

Le patrimoine bâti : une valeur historique à redécouvrir

Les multiples châteaux, maisons fortes et autres demeures présents sur le territoire communal ainsi que le tissu bâti issu de la structure urbaine médiévale, remaniée par les édiles municipaux après 1815, composent un ensemble bâti de grande qualité. Les formes urbaines qui se sont stratifiées au fil du temps à Saint-Jeoire constituent aujourd'hui une opportunité de développement à l'heure de la densification du bâti et de la valorisation de l'espace public. Une rapide chronologie des étapes de développement du bourg au 19^{ème} et 20^{ème} siècle démontre le dynamisme ancien des Saint-Joriens comme un clin d'œil à l'avenir...

- 1819 construction de la première Mairie,
- 1841, école des garçons régit par les frères de la Ste Famille de Belley
- 1843, école des filles dirigée par les sœurs St Joseph d'Annecy
- 1851 puis en 1888, transfert du cimetière,
- Entre 1856 et 1858, construction de la nouvelle église,
- 1861, début des travaux de la nouvelle mairie-école,
- 1866, ouverture d'un bureau de télégraphie
- 1878, requalification du clocher,
- 1892, le bourg est traversé par le tramway Annemasse-Samoëns (3 arrêts : St Jeoire gare, St-Jeoire Ville, Pont du Risse)
- 1901, installation de l'éclairage public
- 1903, construction du groupe scolaire laïc
- 1910, adjonction d'un cours complémentaire (collège)
- 1926, adduction d'eau potable

Contrairement à de nombreux villages de Haute-Savoie, le bourg de Saint-Jeoire possède une véritable charpente urbaine, susceptible d'être redécouverte et valorisée dans le cadre du développement futur du territoire. La mise en valeur des édifices historiques tout comme la requalification des quartiers anciens constituent une opportunité pour redorer l'image et donc les représentations paysagères de Saint-Jeoire.



III.3.3 Conclusions

Si l'on considère que la valeur paysagère d'un territoire est directement liée aux représentations véhiculées par les habitants et les visiteurs, on peut en déduire que là où le cadre de vie est jugé agréable par ses habitants, le paysage produit est valorisant.

En conséquence, la qualité du cadre de vie est un élément essentiel dans le processus de production de paysage habité valorisant. Cet état de fait impose donc que les critères environnementaux, définis notamment dans le cadre du plan de développement et d'aménagement durable, soient pris en compte.

Le respect et la gestion des zones naturelles d'intérêts écologiques (ZNIEFF, biotope, couloir écologique, ripisylve...), et la mise en place de principes de développement de l'activité humaine respectueux de l'environnement, (qualité de l'air, de l'eau, du sol, de l'ambiance sonore, traitement des déchets, principe de réversibilité...) constituent l'un des fondements d'une identité paysagère riche et valorisante.

De l'attention portée sur l'équilibre entre l'espace forestier, l'espace agricole ouvert et l'espace bâti, ainsi que sur le statut et la qualité des limites qui assurent la transition entre ces différents espaces, dépendent la force du territoire à générer une image paysagère riche, structurée et pérenne.

L'explication des processus sociaux et culturels qui nous conduisent à porter tel ou tel jugement de valeur sur les motifs qui composent notre paysage contemporain reste bien incertaine.

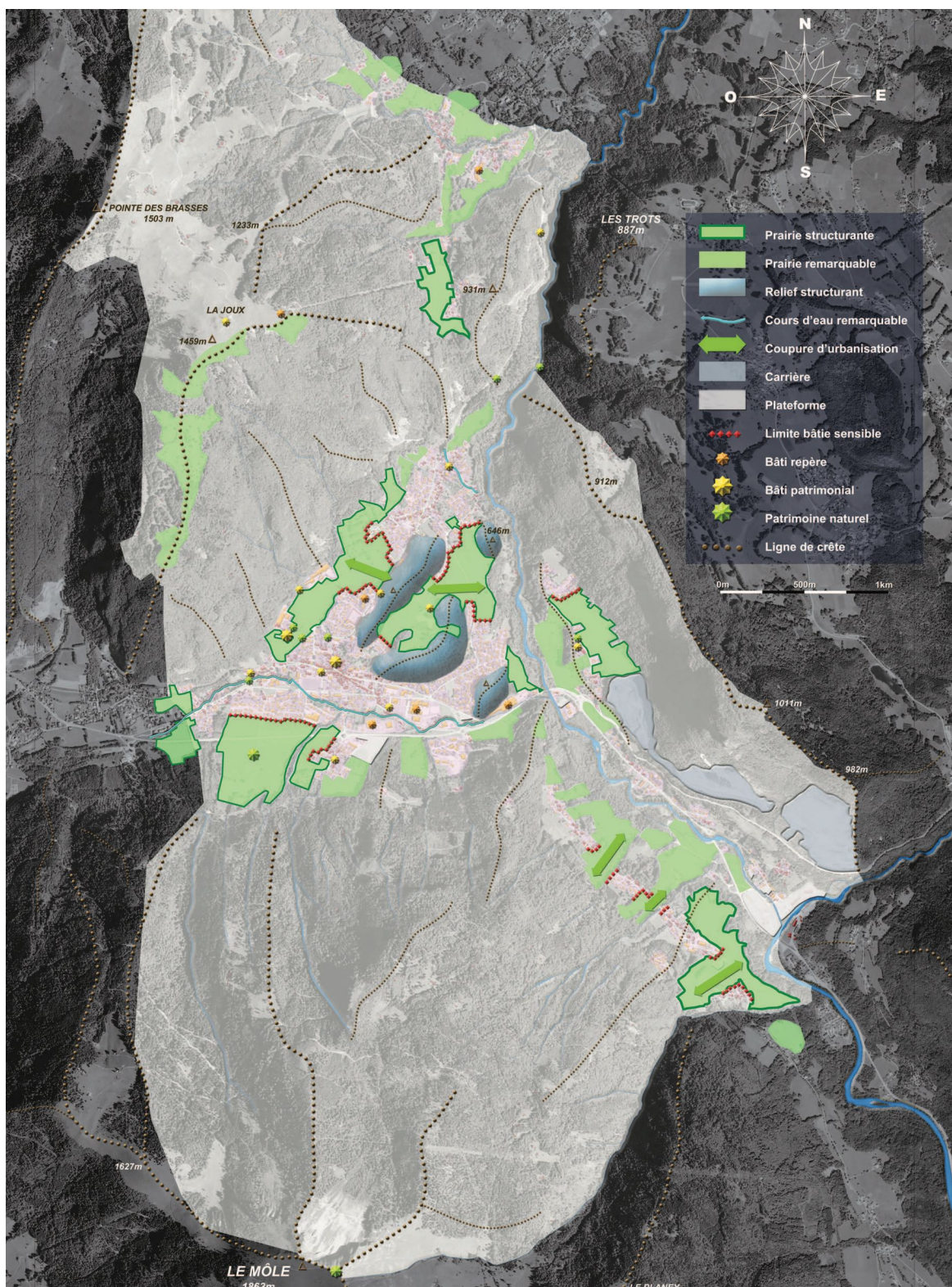
La construction d'une identité paysagère commune à la majorité des Saint-Joriens, appuyée sur des valeurs culturelles et environnementales cohérentes, dans une logique économique de développement durable, semble nécessaire pour fixer des principes d'aménagement convaincants et porteurs de sens.

Dans cette logique, plusieurs objectifs peuvent être poursuivis sur la commune de Saint-Jeoire pour produire, de façon continue, des représentations paysagères, et plus largement un cadre de vie, de qualité :

- **Défendre l'intégrité de l'espace agricole ouvert existant pour maintenir la vigueur de l'activité agricole contemporaine et lui permettre de pérenniser voire d'inventer de nouveaux modes de fonctionnement.**
- **Veiller à la cohérence, au statut et à la qualité des limites d'urbanisation (relations espace bâti, espace agricole, espace naturel...) en préservant certaines coupures vertes à caractères agricoles et/ou naturels ayant un rôle environnemental et paysager majeur .**
- **Redonner des valeurs de convivialité aux espaces publics constitués, notamment, par les voiries et les places, en structurant le réseau viaire (ex : cheminements piétons en relation avec les bâtiments publics et les hameaux), en réalisant des aménagements exemplaires susceptibles de devenir des références aux yeux des habitants, (liaison piétonne et cycle...), en sensibilisant les riverains au statut et à la valeur de la limite espace public / espace privé dans la perception global du village et des hameaux qui ponctuent le territoire communal.**
- **Prendre en compte les grands équilibres entre les domaines agricole, forestier, bâti et naturel afin de garantir, à terme, la qualité du cadre de vie des habitants tout en répondant de façon raisonnée et dans une logique de développement durable aux attentes liées à l'activité économique.**
- **Sensibiliser la population aux principes de plantation utilisés aux abords des maisons individuelles, notamment en employant une palette végétale plutôt indigène afin d'établir**

une structure arbustive et arborée porteuse de sens à l'échelle du territoire et dans sa relation à l'espace public et aux spécificités environnementales du site.

- Réinventer des représentations paysagères de la commune en relation avec la réalité géomorphologique du site, ses spécificités en tant que "carrefour des vallées" et l'identité historique des lieux.



La carte des enjeux paysagers ne constitue pas un "projet de paysage". Elle tente simplement de synthétiser les enjeux liés au paysage. Ces enjeux doivent être confrontés aux différents objectifs environnementaux, sociaux, économiques dans le but de construire un projet d'aménagement du territoire équilibré, porteur de sens et respectueux des intérêts des générations futures.

PARTIE IV : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

CHAPITRE IV.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

IV.1.1 SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS

THEMATIQUE ENVIRONNEMENT/PAYSAGE : PRESERVER LE CADRE DE VIE

- Préserver les espaces naturels à valeurs biologiques et paysagères
- Réduire la consommation d'espaces naturels ou agricoles au profit de l'urbanisation
- Mettre en place un projet paysager qui participe à la préservation et à la valorisation du cadre de vie
- Bâtir un projet de paysage cohérent par rapport au territoire
- Inscrire les orientations du territoire en faveur de la réduction des consommations énergétiques, maîtriser et réduire les sources de pollutions et nuisances
- Favoriser les modes alternatifs à la voiture
- Tenir compte de la capacité des réseaux et limiter la pression sur la ressource en eau
- Prendre en compte les risques technologiques et les risques naturels

THEMATIQUE ECONOMIQUE : ASSURER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

- Organiser et maîtriser le développement économique
- Favoriser le développement des activités touristiques et de loisirs
- Pérenniser l'activité agricole pour son rôle économique, environnemental et paysager

THEMATIQUE SOCIALE : MAITRISER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- Orienter et maîtriser la croissance démographique
- Favoriser le développement de formes urbaines plus denses
- Optimiser l'urbanisation au sein de la centralité et de l'enveloppe bâtie des hameaux
- Assurer la mixité des fonctions urbaines
- Assurer l'accès au logement pour tous
- Mettre en place un développement urbain plus qualitatif que quantitatif
- Assurer la préservation du bâti identitaire
- Poursuivre le développement des équipements publics et améliorer le cadre de vie
- Améliorer les mobilités locales, permettre la réalisation des grands projets et assurer de bonnes connexions

IV.1.2 JUSTIFICATION DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD

L'ensemble des choix retenus découle des enjeux du diagnostic qui sont explicités directement dans le PADD (constats et orientation générale).

1. Un rythme de croissance de +1,5% par an

La commune de Saint-Jeoire a connu une période de forte croissance démographique des années 1980 aux années 2000 ; A partir de 1999, cette croissance diminue largement à chaque recensement pour atteindre un taux de 0,8% par an entre 2006 et 2011.

Un regain démographique se fait sentir sur la période 2011-2015, avec une croissance de l'ordre de 1% par an. La collectivité s'appuie sur le constat de cette dynamique retrouvée pour viser un objectif ambitieux de 1,5% de taux annuel de croissance démographique pendant 10 ans. De plus, ce choix de croissance démographique se situe :

* en cohérence avec le taux de croissance envisagé par le futur SCoT des 3 Vallées: taux retenu dans le PADD débattu : 1,5%par an.

* en cohérence avec les études supra communales au moment de l'élaboration du PADD. Une étude DDT-AMALLIA envisageait une croissance de 1,47% par an pour la CC4R.

Cette croissance démographique porterait la population à environ 4100 habitants en 2027, soit environ 670 habitants supplémentaires.

2. Un dimensionnement du PLU à l'horizon 2027 :

En effet, l'importance des enjeux de structuration de la commune, en lien avec le futur SCOT des 3 Vallées, nécessite d'avoir une vision à court, moyen et long terme du développement urbain de la commune. La collectivité pourra aussi anticiper la réalisation des équipements publics nécessaires au développement et aura plus de visibilité sur les participations à mettre en place.

La commune souhaite donc anticiper ses besoins en termes de fonctionnement urbain pour une population qui pourrait tendre vers 4100 habitants à l'horizon 2027.

3. Les besoins en résidences principales

Les besoins en résidences principales sont calculés à partir :

Des besoins pour loger les nouveaux habitants souhaités : + 670 habitants

Des besoins pour loger les habitants actuels de Saint-Jeoire compte tenu du phénomène de desserrement des ménages.

Les études DDT-Amallia envisagent une diminution de la taille des ménages de 0,10 personnes par ménage sur une période de 10 ans. La commune reprend à peu près cette tendance et considère que la taille des ménages à Saint-Jeoire devrait passer de 2,5 pers/ménage en 2012 à 2,4 pers/ménage en 2027. La commune ne souhaite pas retenir une taille des ménages plus faible car la priorité est de conserver une population familiale.

Ainsi :

- pour l'accueil de population future, les besoins sont estimés à environ 430 logements. Ce chiffre reste compatible avec les 380 logements environ annoncés dans le PADD mais est revu à la hausse pour une meilleure prise en compte du point mort dans la production de logements à venir,

comme l'encourage le futur SCoT des 3 Vallées, conduit à comptabiliser également les logements vacants estimés à une cinquantaine de logements.

- 280 logements sont prévus pour l'accueil de la population supplémentaire

-150 logements pour le maintien de la population actuelle compte tenu du desserrement des ménages et pour la prise en compte du point mort.

=> 430 logements au total à produire d'ici 2027.

4. La recherche d'une certaine densité dans les nouvelles constructions

Cet accueil de population nouvelle nécessite des choix forts en matière de limitation de la consommation de l'espace et de structuration urbaine, notamment au regard du contexte du bassin d'Annemasse et de Genève auquel appartient Saint-Jeoire. Les logements individuels représentent 59,5% de la production totale de logements entre 2004-2016, tandis que les logements intermédiaires ne représentent que 11,8% et les logements collectifs 28,7% sur cette même période. Ce constat peut être mis en corrélation avec un vieillissement de la population

Dans le cadre de son futur PLU, la commune affiche la volonté de poursuivre l'effort de diversité des formes de logements et de densification en retenant les proportions suivantes :

- **30 % de logements individuels maximum,**
- **40 % de formes intermédiaires (logements groupés, collectif horizontal) minimum**
- **30% de logements en immeuble collectif minimum.**

Les densités moyennes retenues sont les suivantes :

- **12 logt/ha pour les logements individuels**
- **35 logt/ha pour les formes intermédiaires**
- **65 logt/ha pour les logements collectifs**

Cette répartition nécessite de dégager dans le PLU les surfaces nécessaires à l'accueil de 430 logements, soit 14,5 ha. Cette estimation est compatible avec les prescriptions du SCoT des 3 vallées qui annonce 29 ha sur 20 ans pour Saint-Jeoire.

5. La mixité sociale

En 2015, la commune dispose de 212 logements aidés, soit environ 14% du parc.

La commune n'étant pas soumise à la Loi SRU, elle souhaite à minima maintenir ce taux de 14% de logements aidés dans le parc de logements futur.

Les résidences principales sont estimées à environ 1280 unités en 2015.

Le projet prévoit la nécessité de 430 logements à l'horizon 2027, soit un parc de 1710 logements en 2027.

Le maintien de 14% de logements sociaux nécessite de disposer en 2027, d'au moins 240 logements sociaux. Le parc comptant environ 212 logements sociaux, il faut donc que le PLU assure la production d'au moins 240-212 = 28 logements sociaux à minima. Il faudrait donc réaliser au moins 6,5% de logements locatifs sociaux dans la production de logements 2017-2027.

Pour mettre en œuvre cet objectif, le PLU va exiger un pourcentage de 25% de logements sociaux dans les OAP appropriées. Le règlement fixe par ailleurs la réalisation de 25% de logements sociaux dans les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher ou/et de plus de 5 lots. Un emplacement réservé 100% logements sociaux est également mis en place par la collectivité dans le chef-lieu pour soutenir l'ambition établie dans le PADD. **Ces dispositions assurent la mise en œuvre de l'objectif porté par le PADD et garantissent à minima 15% de la production de logements à l'horizon 2027.**

6. L'armature urbaine

Le diagnostic a mis en évidence la structure particulière de Saint-Jeoire qui sert de canevas pour organiser le développement futur :

- **le chef-lieu, secteur de développement prioritaire** = polarité prioritaire et principale, ce site accueillera la plupart des futurs habitants de Saint-Jeoire. Ce choix se justifie d'après la mixité des fonctions qu'elle comporte aujourd'hui avec de nombreux équipements, des services et commerces. Les transports en commun la traverse. Son caractère urbain, ses densités relativement importantes et sa structuration expliquent sa primauté dans l'armature urbaine retenue dans le PADD.

- **Pouilly, hameau secondaire** = ce pôle fera l'objet d'une densification importante et accueillera une part conséquente de la population future. En effet, sa proximité au Chef-Lieu et sa bonne desserte, via les liaisons piétonnes existantes ou future ainsi que la présence de la RD26, justifient son rôle important au sein de l'armature urbaine. Sa structuration et sa densité justifient également ce choix de positionnement dans l'armature retenue de la commune.

- **les hameaux de confortement, à densifier**. Ils peuvent également connaître un certain développement maîtrisé, du fait de la présence des réseaux, de la proximité du bourg (Cormand, Chounaz et Aveyran). Aveyran constitue une particularité dans cette hiérarchisation puisque son développement doit être mis en perspective avec Onnion dont il est proche géographiquement et fonctionnellement. Son confortement joue donc un rôle qui dépasse les limites communales.

Cette armature urbaine retenue dans le PADD s'appuie sur une structuration historique de la commune tout en confirmant les logiques en place.

7. La nécessité de maintenir un cadre de vie de qualité, accompagnant le développement

Le cadre paysager et environnemental offert par Saint-Jeoire est un des moteurs de son attractivité. En revanche, son cadre urbain souffre d'un manque de lisibilité et d'une perte de dynamisme dû notamment à l'étalement de ses fonctions vitales (commerces et services en particulier) La mise en place d'orientations fortes en matière d'espaces libres, d'espaces publics et paysagers est donc clairement affichée au PADD.

De plus le projet de PLU est basé sur la protection des réservoirs de biodiversité et la mise en valeur de la nature ordinaire, notamment les abords des cours d'eau.

Le PLU s'attache également à préserver les espaces agricoles ouverts qui participent de la qualité paysagère et environnementale de la commune. Des espaces de respirations entre les parties urbanisées de la commune sont également identifiés dans le PADD. Ces objectifs portés par la commune sont fondés sur la volonté de préserver l'identité et l'attractivité du territoire en dépit de la pression foncière

La commune s'est également donnée pour objectif de limiter l'urbanisation aux abords des zones de nuisances sur le territoire. Cette volonté se traduit tout particulièrement à Anthon où la présence cumulative des carrières et d'une activité de concassage génère une nuisance permanente et importante. D'une manière générale, les hameaux à proximité des carrières voient leur possibilité d'évolution limitée à de la densification.

8. Le confortement et le développement de l'activité économique

Le projet de PLU repose sur la volonté de redynamiser l'économie locale. Il s'agit d'une part de favoriser une synergie économique dans le chef-lieu afin de garantir son animation et sa vitalité et d'autre part de pérenniser, conforter voire développer les activités commerciales et artisanales présentes sur le territoire.

Ainsi le PADD annonce la volonté de structurer et qualifier la future zone d'activité attenante au projet de déchetterie. Elle sera pilotée par l'Intercommunalité qui s'assurera, conjointement avec la commune, de son intégration dans l'environnement, le paysage et de la qualité de son aménagement.

Concernant le développement commercial, la commune a fait le choix de privilégier le chef-lieu comme site privilégié pour le développement des commerces et services de proximité. La commune souhaite donc mettre en place un outil de préservation de la diversité commerciale sur une partie de la RD907A. Par ailleurs, une requalification des espaces publics du chef-lieu engagée suite à des études urbaines de 2015 devrait participer à la mise en valeur, à l'accessibilité et à la lisibilité des linéaires commerciaux existants ou à venir.

Le secteur des supermarchés situés le long de la RD907 sera développé dans la continuité du site existant avec une mutualisation des accès et d'une partie des parkings afin d'optimiser le foncier.

Les activités économiques existantes en dehors de ces secteurs prioritaires de développement économique et situées dans des quartiers résidentiels pourront être maintenues. De l'artisanat et du commerce de proximité pourront également y être implantés s'ils sont non nuisants pour le voisinage.

Le projet de PLU tient également compte de l'activité des carrières existantes et qui jouent un rôle économique important à l'échelle communale et supra-communale. D'ailleurs, les arrêtés préfectoraux relatifs aux trois sites autorisent leur exploitation pour une durée qui dépasse largement la temporalité du PLU. Aussi le PADD propose-t-il de veiller à l'intégration de cette activité et d'assurer son maintien.

Des activités industrielles sont également actrices dans l'économie locale et le PADD encourage leur maintien sur le territoire en permettant leur évolution mesurée afin de répondre aux besoins des entreprises.

9. La prise en compte des enjeux agricoles

La commune compte peu d'exploitations pérennes actuellement ainsi que le montre le diagnostic de la Chambre d'Agriculture. Leur préservation est d'autant plus importante qu'elles se situent à proximité d'espaces urbains qui peuvent menacer les équilibres existants.

Les grandes plages agricoles existantes à Saint-Jeoire sont par ailleurs identifiées dans la trame verte et bleue du PADD en ce qu'elles participent de l'identité de la commune et qu'elles jouent un rôle paysager, environnemental et économique pour le territoire.

La mise en valeur du patrimoine agricole passe donc par un repérage des exploitations, des plaines agricoles mais également par la matérialisation dans le PADD de limites claires d'urbanisation. Par souci de prise en compte des enjeux agricoles, le PADD encourage au comblement prioritaire des dents creuses. Les extensions sont mesurées et situées à proximité des espaces agglomérés principaux afin de limiter la pression foncière sur des espaces agricoles. L'habitat isolé en milieu agricole se voit limité à des évolutions des constructions existantes.

10. Le choix de limiter la consommation foncière à l'horizon 2027.

Environ 15,4 ha ont été consommés entre 2004 et 2016 sur le territoire communal (tous types de développements confondus : habitat, activités, équipements) dont 10 ha dédiés à l'habitat. Sur cette période, la commune a connu un taux de croissance annuel moyen entre 2006 et 2012 de l'ordre de +1,1%.

La consommation foncière pour l'habitat est donc de 10 ha entre 2004 et 2016, soit une consommation moyenne de 0,8 ha par an.

Avec un taux de croissance estimé à +1,5% annuel sur les 10 prochaines années, les besoins totaux sont estimés à 14,5 ha pour l'habitat. La consommation foncière prévue par le projet de PLU est envisagée avec une moyenne de 1,5 ha par an pour l'habitat.

Cette hausse s'explique par le fait que la croissance démographique soit bien plus ambitieuse que celle connue ces dix dernières années.

Par ailleurs, si dans l'absolu, le besoin foncier augmente, le mode de consommation foncière est en revanche bien plus vertueux. En effet, ainsi que le rappelle le PADD la densité constatée en extensif était de 12,7 logements à l'hectare sur les 10 dernières années. Cet étalement urbain hors de l'enveloppe a donc été visiblement principalement à destination de l'habitat individuel. Elle sera de 25 logements à l'hectare en moyenne pour la consommation totale sur les dix prochaines années, ce qui favorise des formes urbaines diversifiées et atteste d'une certaine densification.

Le PADD souligne cette volonté de diversification et de modération de la consommation de l'espace en visant une réduction de la production de logements individuels de près de moitié par rapport à la production 2004-2016.

En outre, la consommation foncière de ces 10 dernières années est caractérisée par une urbanisation de 60% hors de l'enveloppe urbaine quand le projet de PLU n'envisage que 45% de son urbanisation dans les franges extérieures de l'enveloppe urbaine.

La question des requalifications urbaine est également envisagée par le projet de PLU avec une traduction dans le PADD. Effectivement, des locaux techniques vétustes d'EDF seront mobilisés pour permettre la réalisation de futurs logements. Ce choix est porté par la commune notamment au regard de la position stratégique qu'occupe ce tènement : à proximité immédiate du Chef-Lieu et des équipements, commerces et services.

IV.1.3 OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE VIE

THÉMATIQUE SOCIALE

<p>ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD</p>	<p>Orienter et maîtriser la croissance démographique pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre à Saint-Jeoire d’assurer son rôle de commune « pôle» à l’échelle du futur Scot des 3 Vallées • Préserver le cadre de vie des générations futures et anticiper les équipements nécessaires
<p>Moyens retenus au PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dimensionner le PLU à l'horizon 2027, sur la base d'une croissance démographique d'environ 1,5%/an • Freiner le vieillissement de la population en favorisant le parcours résidentiel sur le territoire via une diversification de l'habitat. • Echelonner la croissance démographique en programmant son phasage au sein des zones d'urbanisation future.
<p>Traduction réglementaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU distingue plusieurs zones Urbaines à vocation principales d'habitat, différenciées selon la typologie de logements et les densités attendues. • Les zones Urbaines sont dessinées autour du chef-lieu et des pôles secondaires pour : <ul style="list-style-type: none"> ○ Conforter le cœur de bourg = classement en Ua,Ub et 1AUb, 1AUd, ○ Conforter le hameau principal de Pouilly = classement en Uh, Ud et 1AUd ○ Permettre aux hameaux périphériques un confortement mesuré = classement en Uh et Ud ○ Limiter la consommation d'espace agricole. ○ Préserver les versants boisés et agricoles du Môle, de la Pointe des Brasses ainsi que le Risse, le Hlsson et le Giffre • Les zones prévues pour l'accueil de population nouvelle sont classées en zone 1AU (desserte automobile et réseaux suffisante) • L'ensemble des zones 1AU fait l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation avec des conditions d'aménagement et notamment le découpage en tranches d'urbanisation ou en phases afin d'échelonner dans le temps la réalisation des logements.

<p>ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD</p>	<p>Favoriser le développement de formes urbaines intermédiaires dans un souci d'économie de l'espace, de maintien de la qualité du cadre de vie et de diversification de l'offre.</p> <p>Optimiser l'urbanisation au sein de la centralité et de l'enveloppe bâtie des hameaux, afin de limiter la consommation spatiale, limiter les déplacements induits par l'urbanisation diffuse et limiter les coûts induits pour l'amélioration des réseaux</p>												
<p>Moyens retenus au PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Déterminer les besoins en logements (+/- 380 logements neufs supplémentaires à l'horizon 2027) en cohérence avec la perspective d'accueil souhaitée. • Permettre l'accès au logement pour tous dans les pôles de développement identifiés en confortant l'offre en logements sociaux et en favorisant le parcours résidentiel sur le territoire. • Evaluer le potentiel mobilisable dans l'enveloppe urbanisée. • Envisager la mise en place d'un ou plusieurs périmètres de requalification urbaine. • Hiérarchiser les pôles de développement (le chef-lieu, le hameau secondaire et les hameaux de confortement) et permettre une densification, une structuration de l'urbanisation au sein de ces pôles. • Favoriser la diversification des formes urbaines en faveur de l'habitat collectif et de l'habitat dit intermédiaire et maîtriser le développement de l'habitat individuel : <ul style="list-style-type: none"> ○ Viser une réduction de la production de logements individuels de près de moitié par rapport à la production 2004-2016. ○ 40% de logements intermédiaires prévus d'ici à l'horizon 2027 contre 12% produits entre 2004 et 2016. ○ Maintenir la production de logements collectifs à 30% de la production d'ici à 2027. • Viser une densité moyenne d'environ 25 logements/hectare sur les espaces consommés d'ici à 2027 (12,7 logements/hectare en extensif entre 2004 et 2016) • Modérer la consommation d'espace et équilibrer le parc résidentiel en retenant les répartitions de typologies de logements suivantes : <table border="1" data-bbox="392 1435 1177 1720"> <thead> <tr> <th></th> <th>Individuel</th> <th>Intermédiaire</th> <th>Collectif</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Répartition</td> <td>30%</td> <td>40%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Densités</td> <td>12 logts/ha</td> <td>35 logts/ha</td> <td>65 logts/ha</td> </tr> </tbody> </table>		Individuel	Intermédiaire	Collectif	Répartition	30%	40%	30%	Densités	12 logts/ha	35 logts/ha	65 logts/ha
	Individuel	Intermédiaire	Collectif										
Répartition	30%	40%	30%										
Densités	12 logts/ha	35 logts/ha	65 logts/ha										
<p>Traduction réglementaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La détermination des secteurs constructibles doit également tenir compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de la présence / insuffisance / absence des réseaux et des accès ; ○ des enjeux paysagers et environnementaux ; ○ des enjeux agricoles, proximité des bâtiments agricoles, 												

	<p>tènements stratégiques</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ de l'armature urbaine : affirmer le rôle central du chef-lieu et de sa 1^{ère} périphérie, conforter le pôle secondaire, permettre le développement mesuré des hameaux périphériques <ul style="list-style-type: none"> • La structuration urbaine est visible dans le plan de zonage retenu et lisible dans le bilan des potentiels pour le projet de PLU puisque 75% de la consommation foncière totale des 10 prochaines années se concentre sur le Chef-Lieu et Pouilly. Cette proportion est en cohérence avec l'engagement pris en termes d'armature urbaine dans le PADD. • Le respect d'une densité passe par la mise en place d'OAP sur toutes les zones 1AU, fixant une densité cible et un nombre approximatif de logements à produire • Le respect de la diversité des formes bâties passe également par les OAP qui déterminent la répartition des formes de logements. • Les règles du PLU permettront la rénovation des constructions existantes, y compris les constructions ne respectant pas les règles du PLU et des dérogations aux règles seront inscrites. • Le PLU doit permettre la mobilisation de 14,5 ha de foncier pour l'habitat, en déterminant ces espaces en fonction de l'armature urbaine décrite au diagnostic. • Pour répondre à l'engagement du PADD sur les logements sociaux, trois types de règles sont prévus : <ul style="list-style-type: none"> ○ obligation de réaliser 25% de logements aidés (location sociale ou accession sociale) dans les zones 1AU visées au Plan ○ obligation de réaliser 25% de logements aidés (location sociale ou accession sociale) dans les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher. ○ Obligation de réaliser 100% de logements sociaux dans l'emplacement réservé prévu à cet effet
--	--

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	Préserver et améliorer le cadre de vie de la commune via une offre en équipement adaptée, des espaces publics de qualité et une affirmation de son identité.
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier les constructions d'intérêt patrimonial pour les doter de règles spécifiques. • Favoriser les réhabilitations et la mutation du bâti. • Anticiper les besoins futurs et prévoir des réserves foncières stratégiquement, à proximité des équipements existants et des nouveaux secteurs de développement de l'habitat • Favoriser l'accessibilité des équipements/espaces publics pour assurer leur usage par tous (maillage doux) et leur connexion avec les points d'intérêt à proximité. • Favoriser le lien social dans les futures opérations d'habitat importantes (lien avec l'espace public, création de lieux de rencontre...) • Favoriser l'implantation d'espaces publics pour améliorer le cadre de vie • Prendre en compte le développement des communications numériques dont la fibre optique
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les OAP et les emplacements réservés permettent de mettre en place un maillage piétonnier. • Des zones spécifiques (équipements) et des emplacements réservés

	<p>permettent de traduire la volonté de conforter les équipements : accueil d'un parking de co-voiturage, création de parkings publics dans les espaces denses, création de la nouvelle déchetterie L'aménagement de cette déchetterie relève de la compétence de la CC4R.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le PLU confirme la vocation d'équipement autour du Clos Ruphy, qui accueille depuis le collège, une bibliothèque, une crèche, des équipements sportif (terrain de tennis) et un gymnase. • Dans le chef-lieu, des travaux liés à une étude réalisée en 2015 sont en cours et permettent de valoriser les espaces publics : la place de l'Eglise va être aménagée et la création de trottoirs le long de la rue du Faucigny et Avenue de Trémercier depuis le début des études de PLU. • Le règlement du PLU impose la réalisation de fourreaux en prévision de l'installation de la fibre optique.
<p>ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD</p>	<p>Améliorer les mobilités locales dans une perspective de développement durable</p> <p>Permettre la réalisation des grands projets à l'échelle du futur SCoT</p> <p>Assurer de bonnes connexions avec les communes urbaines et les pôles d'emplois</p> <p>Encourager les maillages doux autour des espaces publics existants ou à venir.</p>
<p>Moyens retenus au PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les actions du futur SCoT à l'échelle communale • Assurer la fluidité/sécurité des trafics et limiter autant que possible les temps de trajet. • Limiter le « tout voiture » générateur de congestion des voies, source de pollutions environnementales et sonores. Développer, mailler les modes de déplacement doux (vélos/cycles) aussi bien à l'échelle supra locale que dans le cadre des opérations d'habitat importantes. • Favoriser les accès aux transports collectifs existants. • Améliorer, voire développer, l'offre de stationnement / mutualiser les parkings (randonnée et commerces/services de la centralité) • Réduire l'impact de la voiture dans le Chef-Lieu et permettre la création d'espaces publics de qualité • Envisager l'implantation d'un parking de covoiturage pour limiter l'impact de la voiture • Imposer dans les espaces de plus de 5 lots ou de plus 500m², 15% d'espaces verts dont la moitié d'un seul tenant pour assurer la création d'espaces collectifs. • Mise en place d'emplacements réservés pour créer du stationnement public afin d'améliorer le cadre de vie et pour des cheminements piétons afin de générer des parcours collectifs doux. • Des connexions douces sont intégrées dans les OAP le cas échéant
<p>Traduction réglementaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU prévoit des maillages doux dans les OAP, les différentes OAP assurent la cohérence entre les maillages • En dehors des secteurs soumis à OAP, le PLU prévoit des emplacements réservés pour sécuriser les déplacements doux, notamment ceux : <ul style="list-style-type: none"> ○ depuis le Pont du Risse vers Marignier le long de la RD26 ○ entre Pouilly et le chef-lieu sur la route de Charny • Création d'un parking de covoiturage à Montrenaz, stratégiquement situé le long de la RD907 et à proximité des commerces et équipements. Un

	<p>emplacement réservé permettra d'assurer sa réalisation et une OAP couvrant notamment cet équipement en garantira le bon fonctionnement (accès, intégration dans le paysage...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des emplacements réservés sont mis en place pour la création de parkings publics qui permettront de libérer les espaces publics actuellement embolisés par les automobiles • Des emplacements réservés sont mis en place pour permettre a création de continuités piétonnes sécurisés et agréables. • Des cheminements piétons sont prévus dans les OAP ainsi que via des emplacements réserver afin de permettre l'accès aux transports en commun et au chef-lieu.
--	---

THÉMATIQUE ÉCONOMIQUE

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	Pérenniser et préserver l'activité agricole pour son rôle économique, environnemental et paysager
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger de l'urbanisation les principales terres agricoles indispensables et liées aux exploitations, reconnues par le futur SCOT et la Chambre d'Agriculture • Recentrer l'urbanisation dans le Chef-Lieu, le hameau secondaire et les hameaux de confortement. • Limiter l'urbanisation aux abords des exploitations pour leur assurer une pérennité et un développement futur. • Préserver des accès aisés aux terrains d'usage. • Maintenir des coupures agricoles entre les hameaux • Rendre des espaces boisés aux espaces agricoles afin de soutenir l'activité de pâturage.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les sites d'exploitations agricoles, les bâtiments agricoles, notamment ceux accueillant du bétail, sont classés en zone agricole. • La règle de réciprocité est inscrite dans le règlement (100m de recul). Pour les constructions agricoles autres que les bâtiments d'élevage, une distance de 10m minimum est requise et la règle de H/2 pour limiter les réciprocités autres. • Les terrains agricoles indispensables ont été classés en zone agricole A ou Ae (agricole à sensibilité écologique et/ou paysagère) • Des zones Ae et A matérialisent les coupures paysagères et agricoles entre les hameaux. • Les travaux de gestion sylvicole sont autorisés dans le règlement. • Le développement des pôles secondaires et des hameaux est limité ; les zones U et AU ont été définies au plus près de l'enveloppe et surtout évitent d'empiéter sur des tènements agricoles. • Le PLU tient compte des circulations agricoles et surtout préserve les accès aux terrains agricoles. En effet, le PLU limite l'urbanisation linéaire ce qui évite de couper des accès agricoles. • Un zonage spécifique en Aa est prévu au plan pour caractériser les espaces d'alpages. • Un zonage spécifique en As est mis en place pour qualifier les secteurs de ski qui peuvent accueillir des pâtures en saison estivale.

<p>ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD</p>	<p>Organiser et maîtriser le développement économique en cohérence avec le futur SCoT</p> <p>Maintenir les activités économiques existantes en accompagnant leur évolution</p> <p>Favoriser l'implantation de commerces de proximité et de services au niveau du Chef-Lieu.</p> <p>Soutenir le développement de l'artisanat en dimensionnant des espaces adaptés à cet effet.</p>
<p>Moyens retenus au PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Délimiter les périmètres et traduire réglementairement les différentes orientations et prescriptions du futur SCoT. • Structurer et qualifier la future ZA attenante à la future déchetterie en encourageant son intégration dans le paysage tout en garantissant son accessibilité, sa lisibilité et sa fonctionnalité. • Permettre le développement de la zone commerciale existante le long de la RD907 afin d'anticiper les besoins futurs • Pérenniser et organiser le tissu commercial et de services de proximité en cœur de bourg en favorisant les linéaires commerciaux, la qualité des espaces publics et leur accessibilité • Permettre l'évolution des unités artisanales et de services déjà existantes sur le territoire grâce à une réglementation qui les accompagne. • Intégrer les activités de carrière existantes • Autoriser les activités de services et le petit artisanat non nuisant dans les zones urbaines à dominante d'habitat.
<p>Traduction réglementaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU prévoit des zones spécifiques pour l'industrie, l'artisanat et le commerce ou les services. • Le PLU prévoit une zone spécifique d'activités artisanales attenante à la future déchetterie • Le PLU anticipe l'extension à moyen terme de la zone d'activité des supermarchés par un classement 1AUxc des espaces situés à l'Ouest du site existant. Une OAP couvre cette extension de la zone d'activité existante. • Le PLU prévoit la structuration et le développement d'une zone artisanale existante avec la mise en place d'une OAP et d'un classement du site en 1AUxa à Montrenaz. • Le PLU met en place une servitude de préservation de la diversité commerciale sur les rez-de-chaussée commerciaux et de services du chef-lieu. • Dans les zones résidentielles, le commerce et l'artisanat de proximité, les services sont autorisés sous conditions afin d'en limiter largement le développement au profit du centre du chef-lieu tout permettant l'évolution et le développement mesuré des activités existantes. • Les activités isolées dans le territoire relève d'une STECAL pour permettre l'évolution des activités existantes. • Les carrières sont classées en Nc afin de matérialiser l'emprise des sites d'exploitation prévu par arrêté préfectoral.

<p>ORIENTATION</p>	<p>Favoriser le développement des activités touristiques et de loisirs</p>
---------------------------	---

GÉNÉRALE DU PADD	Permettre la découverte du territoire à travers la valorisation de son patrimoine bâti et paysager.
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Développer un tourisme vert de proximité reposant sur le patrimoine naturel et urbain existant, en particulier lié aux Brasses et au Môle • Permettre le développement et l'aménagement des sentiers de promenade et de randonnée, organiser l'accueil des visiteurs en particulier sur la question du stationnement • Rechercher à satisfaire les besoins d'une clientèle de proximité et en tirer parti pour permettre le développement du « petit » hébergement • Mettre en place des actions conjointes, à l'échelle de la future intercommunalité, pour développer des activités et des équipements touristiques et de loisirs, comme la véloroute .
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU identifie les bâtiments et éléments patrimoniaux pour lesquels le règlement sera attentif à leur bonne préservation. • Le PLU identifie les itinéraires du PDIPR et le règlement rappelle les obligations en matière de protection de ces itinéraires. • Le PLU admet les annexes touristiques en zone A (gîtes et camping à la ferme). • Le PLU permet la requalification de l'ancienne colonie de vacances d'Aveyran et la classe en 1AUd. Cette structure deviendra une résidence de tourisme pour personnes handicapées. Une OAP détermine les conditions d'aménagement de ce secteur. • Des emplacements réservés sur la D26 pour un maillage cycle permet d'anticiper la création d'une vélovoie verte à long terme. • L'hébergement est rendu possible dans les zones U d'habitat du PLU afin d'encourager le petit hébergement. • La restauration est également autorisée dans les zones d'habitat dense et traditionnel parce qu'elle participe à l'animation et garantissent la vitalité des secteurs traditionnels.

THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT/PAYSAGE/RESEAUX

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	Bâtir un projet de paysage cohérent par rapport au territoire communal Mettre en place un projet paysager qui participe à la préservation et à la valorisation du cadre de vie
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Établir un projet de développement s'appuyant sur les enjeux paysagers : <ul style="list-style-type: none"> ○ Préserver les ouvertures paysagères identitaires depuis les différents axes de déplacement de la commune : RD907, voies communales, chemins piétons. ○ Définir les limites d'urbanisation claires pour une meilleure lisibilité du paysage ○ Définir des choix d'urbanisation en faveur d'une préservation des espaces naturels de qualité et vecteur d'identité ○ Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine : bâti patrimonial, petits éléments patrimoniaux...

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Utiliser les espaces naturels comme support d'itinéraires liés aux pratiques piétonnes ou/et cycles.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU a limité fortement les possibilités de construire dans les versants du Môle et de la Pointe des Brasses. L'urbanisation a été recentrée au plus près de la centralité. De nombreuses zones U, NB et NA du POS de 2000 ont été rendues aux zones A ou N. De grandes plages agricoles à valeur écologique sont donc classés en secteur Ae, pour leur valeur paysagère ou en A pour leur intérêt agricole. • Les hameaux disposent de zones constructibles recentrées et définies selon l'enveloppe bâtie. Les extensions sont limitées et ne sont prévues qu'en continuité des constructions existantes, dans les secteurs à moindre impact paysager. • Les bâtiments qui ont été identifiés comme patrimoniaux sont protégés par un repérage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments peuvent faire l'objet de réhabilitation dans le volume existant, sous réserve de conserver le caractère architectural. Seules les annexes non accolées sont admises. La démolition de ces bâtiments est interdite, sauf impératif de sécurité. • Des coupures d'urbanisation sont maintenues : <ul style="list-style-type: none"> ○ Coupure agricole entre Pouilly et le Chef-Lieu traduite dans le PLU par un zonage en A et N ○ Préservation des abords de la RD907 avec une zone Ae ○ Grand glacis agricole aux abords du Château de Beauregard avec un zonage en Ae et d'une zone A pour préserver les terres agricoles à proximité de l'exploitation existante. ○ Coupure entre le Pont du Risse et Chounaz caractérisée par un zonage en A et Ae et entre le Pont du Risse et La Tournoire ○ Préservation des plages agricoles aux abords des hameaux de Cormand, des Boubles, la Faverge, des Beulets <p>D'une manière plus générale, les coupures paysagères prévues dans le PADD entre les hameaux du Sud et de l'Est de la commune sont respectées et aucune construction nouvelle n'entravera ces respirations vertes.</p>

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	<p>Préserver les espaces naturels à valeurs biologiques et paysagères</p> <p>Réduire la consommation d'espaces naturels ou agricoles qui s'est faite au profit de l'urbanisation</p>
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Établir un projet de développement s'appuyant sur la trame verte et bleue en: <ul style="list-style-type: none"> ○ Assurant la protection des réservoirs de biodiversité et des réservoirs complémentaires dont le Giffre, le Hisson et le Risse et leurs milieux annexes ○ Garantissant le maintien des prairies agricoles à valeur écologique et paysagère ○ Préservant les espaces de respiration des cours d'eau ○ Utilisant les espaces naturels comme supports d'itinéraires piétons ou/et cycles ○ Recentrant l'urbanisation autour de la centralité, du hameau secondaire et des hameaux de confortement ○ Limitant la pression urbaine sur les corridors écologiques

Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les réservoirs de biodiversité (de la Plagne, Bois de l'Herbette, le Chaffard ; du Môle et de son flanc Sud, des gorges du Risse à l'amont de Pouilly) sont classés dans des secteurs Nr, secteurs correspondant à des habitats naturels sensibles. Ces secteurs sont strictement protégés et inconstructibles. • Le Risse, le Hisson et le Giffre ainsi que les ripisylves sont encadrés par des espaces tampons classés en N où aucune nouvelle construction n'est permise; De plus, les cours d'eau sont couverts par la zone rouge du PPR qui limite fortement les possibilités de construire. En outre, une étude du SM3A intégrée dans les annexes sanitaires a été prise en compte pour délimiter des zones U et AU en fonction du risque précisé. • Les zones humides sont repérées au plan de zonage par des secteurs Nh, hormis les zones humides qui se trouvent dans les réservoirs de biodiversité, alors classés Nr. Le règlement du PLU s'attache à interdire toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous travaux qui auraient pour effet de drainer ou assécher la zone humide. • Les prairies agricoles à valeur écologique sont protégées par un classement en zone Ae, secteur de la zone agricole à forte valeur écologique et/ou paysagère. Le règlement autorise l'évolution des constructions existantes, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, la création de mares (sous condition), les travaux d'entretien des haies et petits boisements. • La réduction de la consommation d'espace trouve sa traduction dans le principe de recentrage de l'urbanisation autour du chef-lieu, de sa 1^{ère} périphérie et des pôles secondaires. La plupart des zones NA dans les hameaux périphériques ont été supprimées. Les zones AU ont été recentrées autour de la chef-lieu et de Pouilly. • La pression urbaine sur les corridors écologiques est limitée : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les zones urbaines les plus proches des corridors sont dessinées au plus près du bâti existant. ○ Les corridors sont classés en zone A ou N. • Les corridors sont repérés au plan de zonage par une trame au titre de l'article L151-23 (corridors et continuités écologiques). Le règlement du PLU incite à éviter les clôtures et exigent que ces dernières, si elles sont édifiées, permettent d'assurer une perméabilité au passage de la petite faune.
---------------------------------	---

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	<p>Inscrire les orientations du grand territoire en faveur de la réduction des consommations énergétiques et de l'utilisation des énergies renouvelables</p> <p>Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle</p> <p>Maîtriser et réduire les sources de pollutions et nuisances ou/et en écarter les nouvelles zones résidentielles.</p>
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtriser les besoins énergétiques grâce à un ciblage des secteurs de développement (en termes d'équipements, de réseaux, de dessertes programmées, de transports en commun...) • Conforter et structurer le réseau de cheminements piétonniers à vocation urbaine • Favoriser le recours aux énergies renouvelables dans les nouveaux équipements • Prendre en compte les diverses sources de nuisances (sonores liées aux

	<p>transports et aux activités)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encadrer les procédés et matériaux performants
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones U sont définies dans des secteurs suffisamment équipés. • Le règlement autorise les dispositifs en faveur des économies d'énergie et les OAP incitent à la mise en œuvre de tels dispositifs. • Les OAP et les emplacements réservés permettent de compléter les maillages piétons existants. • Le règlement impose la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés pour la collecte des ordures ménagères dans toutes les opérations de plus de 500m² de surface de plancher.

ORIENTATION GÉNÉRALE DU PADD	<ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur la capacité des réseaux pour établir le projet de développement de la commune - Limiter la pression sur la ressource en eau
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre un développement urbain en cohérence avec la capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement • Favoriser le raccordement de l'habitat à l'assainissement collectif • Favoriser la rétention à la parcelle • Définir les secteurs de développement desservis par l'assainissement collectif pour y accueillir en priorité les futures habitations • Poursuivre l'amélioration de la ressource en eau notamment les captages • Prévoir une gestion adaptée des eaux pluviales et de ruissellement
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones U sont définies dans des secteurs suffisamment équipés. • Des annexes sanitaires sont annexées au PLU • Un raccordement au réseau public d'eau potable et d'assainissement est requis dans le règlement • Des indications concernant le phasage des OAP sont établies (phasage opérationnel conditionnant la réalisation de réseaux communs sur une opération d'ensemble...) • Le règlement et les annexes sanitaires encadrent les solutions techniques nécessaires requises en fonction du secteur géographique concernant l'assainissement, les eaux usées et pluviales, les déchets. • Un emplacement réservé pour bassin de rétention (ER31) est mis en place pour solutionner les dysfonctionnements liés aux eaux pluviales. • Des emplacements réservés sont mis en place pour préserver les captages.

CHAPITRE IV.2 : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

IV.2.1 Le découpage du territoire en zones

L'adoption des grands objectifs établissant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a des conséquences directes sur le zonage de la commune. Le territoire communal est partagé en **4 types de zones** :

1. Les zones urbaines

- **Ua** : Zone d'urbanisation dense, correspond au Chef-lieu.
- **Ub** : Zone d'urbanisation de densité moyenne, densité à conforter.
- **Ud** : Zone d'urbanisation de densité moyenne à faible, tissu pavillonnaire
- **Uh** : Zone de hameaux anciens présentant de l'habitat traditionnel.
- **Ue** : Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **Ux** : Zone dédiée aux activités économiques.
 - UXa** : Zone dédiée principalement aux activités artisanales
 - Uxc** : Zone dédiée principalement aux activités commerciales
 - Uxi** : Zone dédiée aux activités industrielles
- **Uz** : Secteur couvrant la RD907

2. Les zones à urbaniser

- **1AU(i)** : Zone à urbaniser, à vocation principale d'habitat, ouverte à l'urbanisation sous réserve de respecter des orientations d'aménagement et de programmation et soumise à opération d'aménagement d'ensemble. Les indices a, b, d indiquent la zone urbaine de référence.

3. Les zones agricoles

- **A** : Zone agricole. La zone A comprend les secteurs :
 - **Aa** : Secteur d'alpage.

- **Ae** : Secteur de la zone agricole à valeur écologique et/ou paysagère.
- **As** : Secteur de la zone agricole dédié au ski (remontées mécaniques et pistes).
- **Ac** : Secteur de la zone agricole dédié à la colonie (tourisme existant).

4. Les zones naturelles et forestières

- **N** : Zone naturelle. La zone N comprend les secteurs :
 - **Nc** : Secteur dédié à l'activité de carrières
 - **Nh** : Secteur couvrant les zones humides, strictement protégé.
 - **Nr** : Secteur de réservoir de biodiversité, strictement protégé.
 - **Ns** : Secteur de la zone naturelle dédié au ski (remontées mécaniques et pistes).
 - **Nv** : Secteur de végétalisation et renaturation d'un ancien site industriel

IV.2.2 Les secteurs urbains et à urbaniser

Préalable : la stratégie de structuration urbaine retenue par le PLU

Au regard des enjeux urbains propres à Saint-Jeoire (confortement de la centralité, limitation des besoins en déplacements, ...), la collectivité s'est engagée dans une démarche de recentrage de l'urbanisation. En effet, le document d'urbanisme précédant ne permettait pas de répondre de manière satisfaisante à ces enjeux notamment aux vues :

- des importantes capacités de développement dans les hameaux et groupes de constructions éloignées du chef-lieu et de Pouilly. L'urbanisation de ces secteurs serait venue alimenter l'éclatement urbain de la commune, nuisant ainsi à son fonctionnement (augmentation des déplacements, atteinte à la centralité affirmée du chef-lieu, problématique des réseaux), mais aussi à la qualité environnementale et paysagère du territoire (lisibilité urbaine, mitage des espaces agricole, absence de préservation des continuités écologiques et des sensibilités paysagères...).
- de la couverture partielle du POS sur le territoire. La partie Nord de la commune appliquait le Règlement National d'Urbanisme et ne permettait donc qu'une urbanisation au coup par coup.

Une volonté d'économie de foncier et de pertinence du développement territorial a donc guidé le travail tout au long de la procédure de révision du PLU.

Ainsi, la commune a souhaité orienter son développement autour d'une armature urbaine privilégiant :

- Le confortement du chef-lieu, des commerces, services, équipements existants comme pôles principal de développement et de services (équipements structurants, commerces de proximité, densification du bâti...).
- L'affirmation du secteur de Pouilly dans le fonctionnement urbain, comme pôle secondaire de développement de l'habitat. Dans ce secteur, le PLU cherche à permettre l'urbanisation des dents creuses et admet un renforcement de la polarité par une extension

de l'urbanisation maîtrisée (afin de tenir compte des enjeux agricoles, et paysagers). Dans ces espaces, il peut être recherché une diversité de l'offre de logements.

■ La volonté de permettre un confortement des hameaux périphériques du chef-lieu, lorsqu'ils sont desservis par les réseaux et dans la mesure où ils ne sont surexposés aux risques et nuisances.

■ L'affirmation que l'ensemble des hameaux éloignés n'a pas vocation à se développer ; ils peuvent toutefois recevoir une urbanisation limitée autour des noyaux existants, lorsque les réseaux sont adaptés ou les solutions d'assainissement individuelles possibles.

■ La recherche de limites claires d'urbanisation, notamment vis-à-vis des espaces agricoles et des continuités écologiques.

Ainsi, le PLU s'est attaché à concentrer la majeure partie de son développement autour de la centralité tout en recherchant à mailler les autres secteurs avec la centralité et entre eux (continuités modes doux, ...).

1. Les zones urbaines

■ La zone Ua correspond au secteur d'habitat dense du chef-lieu

Elle a pour vocation d'accueillir aussi bien de l'habitat, des commerces et artisanat de proximité, que des services et des bureaux. La construction, la restauration et la rénovation des bâtiments devront tenir compte des éléments urbanistiques et architecturaux qui caractérisent ces entités.

Cette zone est actuellement marquée par des images variées :

1. une structure de rue ancienne au caractère urbain le long de l'Avenue de Trémercier et la Rue du Faucigny où se concentrent les commerces en rez-de-chaussée
2. La succession de trois places : la place du Marché séparée de la place de l'Eglise par une tour emblématique, la place Germain Sommeiller plus moderne et accueillant l'actuelle salle des fêtes. Ces places accueillent également des commerces en rez-de-chaussée.
3. des maisons de villes plus ou moins anciennes, dans la partie Sud, Sud-Est.

L'objectif de la commune dans cette zone Ua est de définir les règles encadrant la construction de logements en immeubles collectifs ; le but étant de densifier la centralité.

Afin de favoriser les logements collectifs, la hauteur des constructions est limitée à R+2+C et 10 mètres à la sablière.

Il n'a pas été défini de CES afin de permettre une densification.

Les constructions devront s'implanter :

- dans le respect de l'alignement existant pour les constructions s'implantant dans une bande de 15 m par rapport à l'emprise de la D907A, telle que figurée dans le plan de zonage.
- avec un recul de 3 m dans les autres cas (au delà de la profondeur de 15 m et dans les autres rues.)

Une grande partie de la zone Ua est concernée par l'identification au plan de zonage d'un linéaire de protection de la diversité commerciale (art. L151-16 CU) : Le long de l'Avenue de Trémercier, de l'Avenue de la Tour de Fer et de la rue de Savoie, et une partie de la rue du Faucigny, la commune a souhaité mettre en place une servitude de préservation de la diversité commerciale.

■ La zone Ub correspond aux secteurs d'habitat de densité moyenne, densité à conforter

L'objectif pour ces zones est de préserver la mixité des formes urbaines, d'assurer une densification et une animation autour de la centralité, de Pouilly, par le développement de l'habitat de type petits collectifs / habitat intermédiaire.

En raison de leur proximité avec le Chef-Lieu ou les espaces les plus denses de la commune, les terrains encore disponibles en dents creuses représentent un enjeu prioritaire de l'urbanisation du projet PLU. Des extensions sont également envisagées pour permettre un développement relativement dense à proximité des commerces et artisanat de proximité, services et équipements. Ces extensions sont en outre prévues à Pouilly dans des espaces non cultivés et non agricoles disponibles et enserrés dans un tissu urbain constitué. Leur développement dans ces sites apparaît comme le plus opportun au regard des enjeux de limitation de l'étalement urbain et de préservation des tenements agricoles ou naturels. Les règles du PLU visent à permettre une densification de ces secteurs déjà largement bâtis en fixant l'emprise au sol des constructions à 0,25 (ce qui correspond à la situation actuelle). Les règles sont en faveur de l'habitat collectif et intermédiaire : collectif horizontal, logements groupés, avec des hauteurs de constructions permettant des R+2+comble et 12 m à la sablière.

La zone Ub permet de mettre en œuvre le principe retenu par la commune de densification importante vers la centralité.

Le CES a été déterminé de telle sorte à inciter à utiliser la hauteur maximale admise des constructions et conserver une « constructibilité » plus ou moins équivalente à celle de la zone Ub du POS (COS de 0,5).

Ainsi sur un terrain de projet de 2000 m² de surface, le COS admettait 1000 m² de surface de plancher. La surface réellement construite devait être de l'ordre de 1200 m² (réintégration de l'épaisseur des murs et des espaces non comptés dans la surface de plancher). Avec une hauteur de 12 m à la sablière, la construction compte 3,5 niveaux (= R+2+C). On peut donc considérer que le projet de 1000 m² de surface de plancher aurait une emprise au sol de l'ordre de 350 m², sur un terrain de 2000 m², soit une emprise au sol effective de 0,17. Le PLU propose une marge par rapport aux CES de manière à permettre une densification et une qualité des aménagements et de l'architecture. Le CES a donc été fixé à 0,25.

Un pourcentage d'espace vert (15%) est exigé dans les opérations de logements (plus de 5 lots et/ou plus de 500 m² de surface de plancher) pour conserver un cadre de vie et une qualité des espaces communs.

■ La zone Ud correspond aux secteurs d'habitat de densité moyenne à faible et composés majoritairement d'un tissu pavillonnaire

Il s'agit également de favoriser la densification, tout en prenant en compte les enjeux paysagers et l'éloignement du chef-lieu.

La zone Ud a été établie sur la base de la zone Ud du POS, agrandies des opérations réalisées dans les zones NA indiquées qui ont désormais le caractère de zones urbaines.

Les zones Ud sont basées sur l'enveloppe bâtie actuelle, mais il est possible d'envisager des extensions de ces zones pour conforter des pôles secondaires, si les réseaux et les voiries sont suffisants.

Il s'agit de secteurs où seront privilégiés les logements groupés dits intermédiaires et les maisons individuelles.

La zone Ud est en grande partie urbanisée, elle offre des potentiels en dents creuses, dispersés sur le territoire sans possibilité de maîtrise foncière par la collectivité.

Les hauteurs pourront être admises jusque R+1+ comble et 6,5 m à la sablière.

Les commerces de détail ou activités artisanales sont admis dans ce secteur s'ils sont déjà existants ou s'ils sont liés à une activité de service de proximité non nuisante pour le voisinage. La restauration, les services et les bureaux sont également autorisés s'ils sont déjà existants ou s'ils sont inférieurs à 150m² de surface de plancher. Un pourcentage d'espace commun est exigé dans les opérations de logements (plus de 5 lots et/ou plus de 500 m² de surface de plancher) pour conserver un cadre de vie et une qualité des espaces communs.

Un CES est fixé à 0,20 prévu pour cadrer les possibilités d'urbanisation. Il permettra à la fois d'assurer une bonne végétalisation du site, l'utilisation de la hauteur maximum autorisée et l'obligation de procéder à des regroupements de petites parcelles pavillonnaires.

■ La zone Uh correspond aux zones de hameaux traditionnels.

Cette zone concerne les structures anciennes de hameaux : Montrenaz, Pouilly, Chounaz, Cormand, les Boubles, la Faverge, chez les Carriers, les Beulets, les Salles

Ces zones étaient dénommées Uc au POS. Elles sont renommées pour rappeler le terme « hameaux historiques ».

S'agissant de secteurs historiques, assez denses sur de petites parcelles, le CES n'est pas limité.

Les hauteurs pourront être admises jusque R+1+comble et 6,50 m à la sablière.

Il est possible de construire en limite d'emprise publique dans les mêmes conditions que la zone Ua.

La zone Uh présente encore quelques potentiels d'urbanisation en dents creuses et quelques extensions seront réalisées lorsqu'elles ne nuisent pas aux équilibres existants.

2. Les secteurs de confortement des équipements

La commune a aussi identifié des secteurs de confortement des équipements publics pour accompagner le développement.

■ La zone Ue correspond aux équipements publics et d'intérêt collectif, donc nécessitant un règlement adapté.

Cette zone a pour vocation principale d'accueillir les équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle comprend :

- les équipements du Clos Ruphy et du chef-lieu : la crèche, la bibliothèque municipale, le collège, l'école, le gymnase, les terrains de tennis, le terrain de football
- le cimetière
- l'ECAM (lycée professionnel)
- la mairie, l'école et le parc attenant

Son zonage spécifique doit lui permettre d'avoir un règlement adapté pour faciliter la réalisation de constructions importantes, répondant aux besoins de la population. À noter que la construction d'équipements publics est aussi autorisée dans les autres zones urbaines. Toutefois, ce zonage spécifique permet d'identifier les îlots voués à accueillir les équipements structurants, nécessaires au fonctionnement actuel et à venir de la commune.

■ Un secteur Uz (secteur de la zone urbaine correspondant à l'emprise de la RD907) : un secteur Uz a été mis en place sur l'emprise de la RD907. Cette zone n'admet que :

- Les locaux techniques et industriels publics et assimilés
- Les travaux de voirie

3. Les secteurs de confortement des activités économiques

La commune a aussi identifié des secteurs de confortement des activités économiques pour accompagner le développement.

■ La zone Uxa identifie les zones d'activités principalement artisanales existantes et à conforter.

Elle couvre :

- la zone de la Géode, qui ne dispose plus aujourd'hui de potentiels fonciers
- la SET, entreprise artisanale locale
- des locaux techniques communaux

Ces zones sont destinées à accueillir des activités principalement artisanales telles que définies dans le Code de l'Urbanisme : les constructions artisanales du secteurs de la construction ou de l'industrie. Le secteur Uxa admet les activités de production, de conditionnement ou de réparation susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage.

Ces zones permettent d'implanter des constructions à usage d'habitat seulement s'il s'agit de logements de fonction ou liés à la direction ou à la surveillance des locaux et dans la limite de 1 logement par bâtiment d'activité, qui doit être directement lié au bâtiment et qui ne dépasse pas 75m² de surface de plancher.

Ces zonages spécifiques doivent permettre d'avoir un règlement adapté à la nature des activités présentes.

La zone Uxc identifie les zones d'activités principalement commerciales existantes et à conforter.

Elle couvre :

- les supermarchés existants

Cette zone est destinée à accueillir des activités principalement commerciales et artisanales de proximité telles que définies dans le Code de l'Urbanisme.

Ces zones permettent d'implanter des constructions à usage d'habitat seulement s'il s'agit de logements de fonction ou liés à la direction ou à la surveillance des locaux et dans la limite de 1 logement par bâtiment d'activité, qui doit être directement lié au bâtiment et qui ne dépasse pas 75m² de surface de plancher.

Ces zonages spécifiques doivent permettre d'avoir un règlement adapté à la nature des activités présentes.

La zone Uxi identifie les zones d'activités industrielles existantes et à conforter.

Elle couvre :

- le périmètre d'activité de l'entreprise Clariant.

Cette zone est destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales telles que définies par le Code de l'Urbanisme.

Ces zones permettent d'implanter des constructions à usage d'habitat seulement s'il s'agit de logements de fonction ou liés à la direction ou à la surveillance des locaux et dans la limite de 1 logement par bâtiment d'activité, qui doit être directement lié au bâtiment et qui ne dépasse pas 75m² de surface de plancher.

Ces zonages spécifiques doivent permettre d'avoir un règlement adapté à la nature des activités

présentes.

La zone Uxe identifie la zone de la future déchetterie et de la zone artisanale portée par l'intercommunalité.

Elle couvre :

- le périmètre du permis d'aménager porté par l'intercommunalité et autorisé en 2016.

Cette zone est destinée à accueillir des activités principalement artisanales telles que définies dans le Code de l'Urbanisme : les constructions artisanales du secteurs de la construction ou de l'industrie. Le secteur Uxe admet les activités de production, de conditionnement ou de réparation susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage.

Le commerce de détail et l'artisanat sont également autorisés sous réserve qu'il soit lié à une activité principale (autorisée dans condition), qu'il correspond à un point de vente lié au fonctionnement de cette activité principale et à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 150m².

Ces zones permettent d'implanter des constructions à usage d'habitat seulement s'il s'agit de logements de fonction ou liés à la direction ou à la surveillance des locaux et dans la limite de 1 logement par bâtiment d'activité, qui doit être directement lié au bâtiment et qui ne dépasse pas 75m² de surface de plancher.

Ces zonages spécifiques doivent permettre d'avoir un règlement adapté à la nature des activités présentes.

■ Le secteur Ax identifie un bâtiment d'activité existant, isolé dans le territoire.

Le secteur Ax concerne un bâtiment d'activité situés le long de la RD907, au niveau du Pont du Risse.

Le secteur couvre un restaurant existant. Ce site a vocation à maintenir l'activité économique existante et lui offrir des possibilités d'évolution. Toutefois, la commune souhaite donner des possibilités d'évolution aux activités installées. Le maintien en zone A n'aurait pas permis des extensions ou des annexes ;

Ainsi le PLU a opté pour la possibilité offerte par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme:

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

1° Des constructions ;

(...)

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

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

Le règlement de la zone Ax détermine :

A l'article 2 :

► Sont seules autorisées :

- Les extensions des constructions à usage d'activités existantes dans la mesure où les extensions envisagées restent compatibles avec les équipements et services existants (réseaux AEP, voiries, électricité...). Il s'agit à la fois d'extensions horizontales.
- Les annexes aux constructions à usage d'activités existantes dans un rayon de 20 m autour de la construction et dans la limite d'une superficie cumulée des annexes de 50 m² d'emprise au sol.

=> Ainsi les constructions nouvelles à usage d'activités ou d'habitations sont interdites. La constructibilité du secteur Ax est donc très limitée.

Le CES n'est pas réglementé.

Les hauteurs des constructions, le règlement indique :

- Pour les **annexes non accolées** : La hauteur prise entre tout point de la toiture et le terrain naturel situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 4 m.
- Pour les **extensions des constructions existantes**, la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

■ **Un secteur Nc (secteur de la zone naturelle correspondant à l'activité de carrières)** : un secteur Nc a été mis en place sur les périmètres identifiés par arrêté préfectoral matérialisant les sites de carrière. Cette zone n'admet que :

- L'exploitation des carrières
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière

Ainsi le PLU a opté pour la possibilité offerte par l'article L151-13 et identifie les STECAL n° 1 et 2 :

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

1° Des constructions ;

(...)

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

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

Le règlement de la zone Nc détermine pour le STECAL n°1 et 2 :

A l'article 4 : Sont seules autorisées :

- L'exploitation des carrières selon leurs arrêtés préfectoraux respectifs
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières.

=> Ainsi les constructions nouvelles à usage d'habitations sont interdites. La constructibilité du secteur Nc est donc encadrée.

- Les annexes non accolées à une construction principale, si
 - leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,

- la longueur de chaque façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 m.
- Les annexes accolées à une construction principale, d'une emprise au sol totale inférieure à 2 m², à compter de la date d'approbation du PLU.
- En cas d'alignement des bâtiments existants sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les bâtiments nouveaux peuvent être édifiées dans l'alignement.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à l'alignement de la voirie si leur hauteur ne dépasse pas 3,8m au faîtage.

Le CES est de 0,30.

Les hauteurs des constructions, le règlement indique :

- la hauteur est limitée à 9m.

4. Les secteurs de développement (urbanisation future) à destination d'habitat et/ou d'activité

La commune a souhaité porter une attention particulière au développement de son centre-bourg et de ses pôles secondaires, dans une logique de développement durable.

Les secteurs de développement (hors mutation au coup par coup de tènements construits privés, non anticipables dans le PLU) sont identifiés par des zones AU.

L'ensemble des zones AU à vocation principale d'habitat et/ou d'activité se trouve dans le chef-lieu, à Pouilly ou dans les hameaux périphériques identifiés. Toutes les zones 1AU font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Il n'y a pas de zone 2AU.

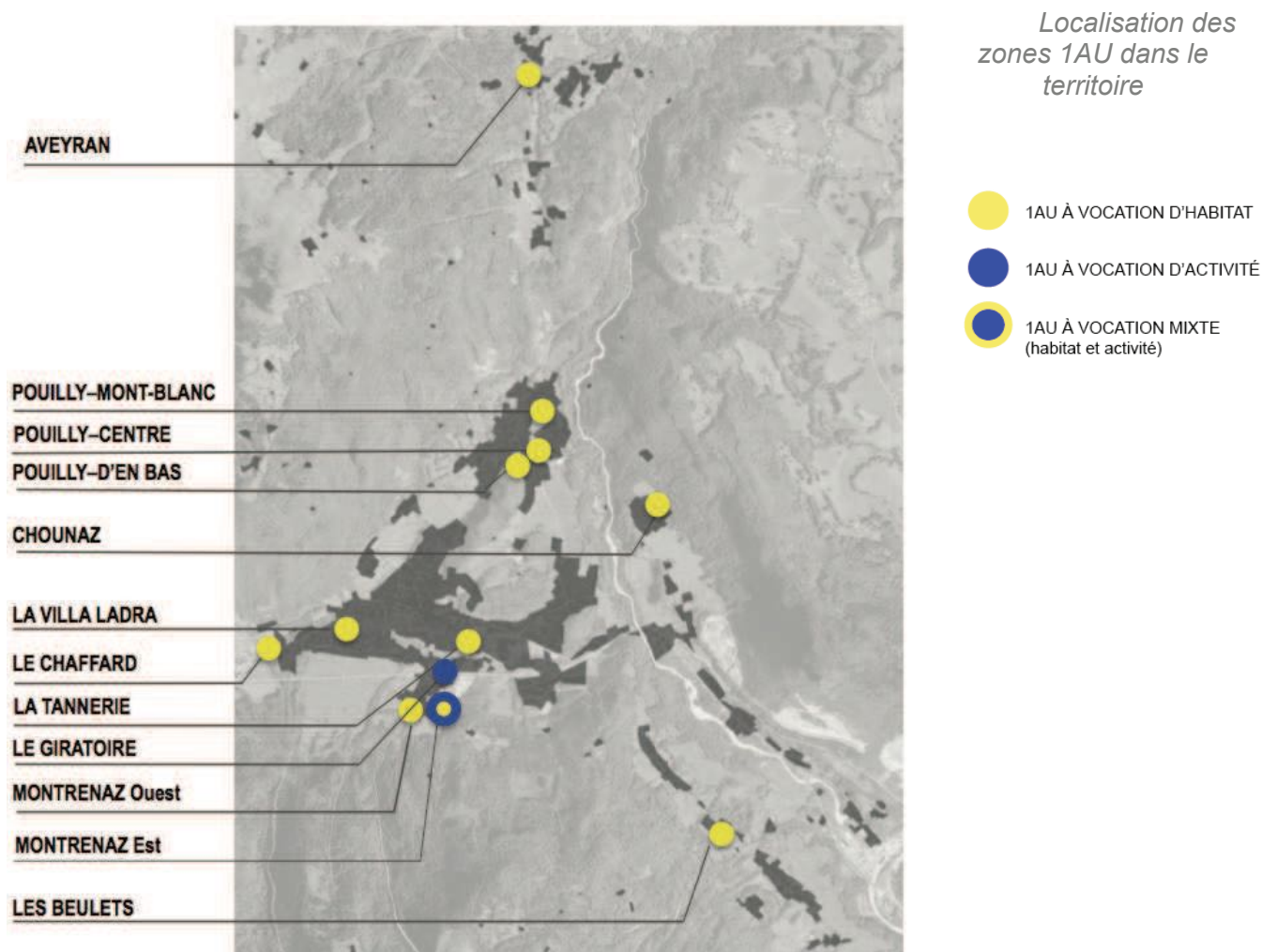
■ **12 zones 1AU indiquées, situées dans la 1^{ère} périphérie du chef-lieu, Pouilly et les hameaux périphériques**

Les zones 1AU_b respectent les règles de la zone U_b.

Les zones 1AU_d respectent les règles de la zone U_d.

Les zones 1AU_{xc} respectent les règles de la zone U_{xc}

Les zones 1AU_{xa} respectent les règles de la zone U_{xa}



■ **La zone 1AU_d du « Chaffard » située en entrée de ville Ouest à proximité du chef-lieu**

Cette zone a vocation à comporter des logements intermédiaires. Située en entrée de ville, cette OAP vient créer un front d'urbanisation lisible et clair. Au-delà de sa limite Ouest et de la limite communale, un corridor écologique s'étend sur un axe Nord-Sud. Afin de renforcer cette limite d'urbanisation que représente l'OAP, un filtre paysager est imposé en limite Ouest du tènement

afin d'établir une transition entre le domaine végétal et bâti. La présence visuelle de cette coupure verte donne de la lisibilité à cette entrée de ville et vient renforcer la fonctionnalité écologique de la coupure verte en lisière d'OAP et repérée au plan de zonage. Au Sud du tènement, un filtre paysager est également mis en place pour préserver le ruisseau d'Hisson.

L'OAP envisage environ 16 logements soit une densité de l'ordre de 23 logt/ha.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site.
- Imposer de l'habitat intermédiaires / logements groupés / collectif / individuels.
- Conforter l'offre en habitat (libre et social).
- Gérer les accès en partie Nord et Sud.

Au regard de son positionnement, une servitude, exigeant que 25% de la surface de plancher soit affectée à des logements sociaux (locatifs et/ou accession sociale) est mise en place.

■ La zone 1AUb de la « Villa Ladra » située entre les Nids, le terrain de football et l'Avenue de la Tour de Fer

Cette zone a vocation à venir conforter l'offre en habitat collectifs, à proximité immédiate du centre-ville. Cette densification importante a lieu dans un tissu urbain dense où il est important de préserver la qualité de vie. Un filtre paysager de 10m de l'axe du ruisseau d'Hisson est retenu au Sud du tènement afin de préserver le cours d'eau.

L'OAP envisage environ 30 logements soit une densité de l'ordre de 50 logt/ha.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site.
- Imposer de l'habitat collectif
- Préserver le rapport au ruisseau d'Hisson avec un maintien de la végétation
- Gérer les accès
- Conforter l'offre en habitat (libre et social).

Au regard de son positionnement, une servitude exigeant que 25% de la surface de plancher soit affectés à des logements sociaux (locatifs et/ou accession sociale) est mise en place.

■ La zone 1AUb et 1AUxa « de Montrenaz-Est » située à l'Est du hameau de Montrenaz et au Sud de la RD907

La zone 1AUxa, première tranche de cette OAP, a vocation à structurer un espace artisanal déjà existant et à le développer. Son accès est existant et se connecte au giratoire à proximité. Il permettra de desservir l'ensemble de la zone d'activité. Il sera prolongé afin de desservir un parking de covoiturage créé et porté par la collectivité via un emplacement réservé contre la RD907. Cette voie de desserte réalisée à partir de l'accès existant permettra de desservir la deuxième tranche de l'OAP et les habitations qu'elle comprend. Des cheminements doux accompagnent cette voirie de desserte afin de garantir des circulations douces entre les nouvelles habitations et le giratoire.

La zone 1AUb, deuxième tranche de cette OAP, a vocation à venir conforter l'offre en habitat intermédiaires/ logements groupés, dans le périmètre du chef-lieu à proximité du centre-ville. Des connexions modes doux (voie cycle, ...) vers le hameau attenant et vers le giratoire de la RD907 doivent être créées dans le cadre de l'aménagement du site. Ces connexions pourraient, à long terme, permettre la connexion douce au centre-ville via une traversée sécurisée de la RD907. Cet aménagement dépendra du Conseil Départemental. La desserte et les réseaux de cette zone d'habitat sont conditionnés par l'ouverture de la première tranche en 1AUxa dédiée à l'activité artisanale principalement.

L'OAP envisage environ 35 logements soit une densité de l'ordre de 50 logt/ha.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site.
- Structurer et encadrer le développement de l'activité artisanale
- Imposer de l'habitat intermédiaires / logements groupés.
- Conforter le maillage piétons/cycles.
- Conforter l'offre en habitat (libre et social).
- Gérer les accès et les réseaux
- Créer un espace tampon végétalisé pour préserver le cadre de vie des habitations existantes à l'Ouest de l'OAP.

Au regard de son positionnement, une servitude exigeant que 25% de la surface de plancher soit affectée à des logements sociaux (locatifs et/ou accession sociale) est mise en place.

■ La zone 1AUd de «Montrenaz Ouest » située à proximité du hameau historique de Montrenaz

Cette zone a vocation à venir conforter l'offre en habitat intermédiaire et individuel, à proximité immédiate du centre-village et du hameau de Montrenaz.

Le chemin existant est maintenu et élargi en sa partie Est du côté de la route du Môle afin de sécuriser la desserte des futures habitations. Les habitations existantes sont maintenues. Une densification des parcelles déjà bâties est requise. Des filtres paysagers sont demandés pour matérialiser la limite d'urbanisation, rendre le paysage lisible depuis la RD907 et garantir l'intégration de l'OAP dans le site.

L'OAP envisage environ 9 logements et 2 logements existants soit une densité de l'ordre de 11 logt/ha.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site.
- Imposer un accès commun aux futures habitations et sécuriser les accès.
- Intégrer le développement du site dans le paysage

Cette zone ne fait pas l'objet de servitude de mixité sociale.

■ La zone 1AUxc « Secteur du giratoire » située à l'Ouest du supermarché existant

Cette zone a vocation à venir conforter l'offre principalement commerciale existante à proximité immédiate. Des connexions modes doux (piétonnes, ...) vers la passerelle piétonne existante au Nord, vers la route de Montrenaz à l'Ouest et vers les commerces existants à l'Est. Un filtre paysager est requis afin de préserver le cadre de vie des habitations existantes à proximité. Un espace tampon est également imposé au Nord de l'opération afin de prendre en compte les risques de débordement du ruisseau d'Hisson. Un alignement est demandé pour le futur bâtiment créé ou né d'une extension du bâtiment existant afin d'assurer une certaine harmonie de la zone commerciale.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site.
- Conforter le maillage piétons/cycles.

- Encadrer le développement commercial du site
- Accompagner la mixité des fonctions via un traitement paysager.

■ La zone 1AUb de la « la Tannerie » située dans le chef-lieu au Nord du supermarché et le long de rue de la Faitamain et de la route des Moulins.

Cette zone permettra de développer du logement intermédiaire à proximité de la zone d'activité commerciale et de la passerelle qui la dessert, de l'école, de la bibliothèque, du collège, du gymnase et de stationnements publics.

L'OAP envisage environ 6 logements soit une densité de l'ordre de 30 logt/ha.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site et l'urbanisation sur le long terme.
- Imposer de l'habitat intermédiaire
- Conforter l'offre en habitat (libre et social).
- Permettre le maintien des boisements en lisière du ruisseau d'Hisson et prendre ainsi en compte le risque de débordement lié au ruisseau d'Hisson.

Au regard de son positionnement, une servitude exigeant que 25% de la surface de plancher soit affectés à des logements sociaux (locatifs et/ou accession sociale) est mise en place.

■ La zone 1AUb de « Pouilly d'en Bas » située au Sud du hameau de Pouilly, le long de la rue des Tovets

Cette zone permettra de conforter ce hameau qui dispose déjà une armature urbaine importante et d'une certaine diversité des formes.

Cette zone a vocation à comporter une diversité des formes de logements : logements intermédiaires / logements groupés et collectifs. Un élargissement de la route des Tovets sera une condition préalable à l'aménagement du site afin de garantir la sécurisation de l'accès. Un espace vert sera créé afin de maintenir une respiration au cœur du hameau qui se voit densifié.

L'OAP envisage environ 19 logements soit une densité de l'ordre de 27 logt/ha.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site et l'urbanisation sur le long terme.
- Imposer de l'habitat intermédiaire / logements groupés / individuels.
- Conforter le maillage piétons/cycles.
- Conforter l'offre en habitat (libre).

Au regard de son positionnement, une servitude exigeant que 25% de la surface de plancher soit affectés à des logements sociaux (locatifs et/ou accession sociale) est mise en place.

■ La zone 1AUb de « Pouilly-Mont-Blanc » située dans le hameau de Pouilly

Cette zone permettra de conforter ce hameau qui dispose déjà une armature urbaine importante et d'une certaine diversité des formes. La zone se situe dans l'enveloppe urbaine du hameau.

Cette zone a vocation à comporter des logements intermédiaires et collectifs.

Des connexions modes doux (voie cycle, ...) doivent être créées dans le cadre de l'aménagement du site. Elles permettront de rendre l'opération perméable et de la connecter à l'OAP de Pouilly-Centre située plus au Sud. Un bassin de rétention paysager mis en œuvre via un emplacement réservé occupera l'espace vert prévu dans l'OAP. Il constituera un espace de respiration destiné à limiter l'impact de la densification du hameau. Des filtres paysagers sont imposés afin de garantir l'intégration de l'opération dans son environnement immédiat.

L'OAP envisage environ 24 logements soit une densité de l'ordre de 24 logt/ha.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site et l'urbanisation sur le long terme.
- Imposer de l'habitat intermédiaire et collectif.
- Conforter le maillage piétons/cycles.
- Conforter l'offre en habitat (libre et social).

Au regard de son positionnement, une servitude exigeant que 25% de la surface de plancher soit affectés à des logements sociaux (locatifs et/ou accession sociale) est mise en place.

■ La zone 1AUb de « Pouilly Centre » située au cœur du hameau de Pouilly, au Sud de l'OAP Pouilly-Mont-Blanc.

Cette zone permettra de conforter ce hameau qui dispose déjà une armature urbaine importante et d'une certaine diversité des formes. La zone se situe dans l'enveloppe urbaine du hameau.

Cette zone a vocation à comporter des logements intermédiaires de type collectif horizontal, groupé ou en bande et des logements individuels. Cette diversité des typologies de logements permet une intégration et une continuité vis-à-vis des formes déjà existantes dans l'environnement proche de l'OAP.

Des connexions modes doux (voie cycle, ...) doivent être créées dans le cadre de l'aménagement du site. Elles permettront de rendre l'opération perméable et de la connecter à l'OAP de Pouilly-Centre située plus au Sud. Elles favoriseront également la traversée de la Route de Bévière à la rue des Tovets. Des filtres paysagers sont demandés afin de limiter la visibilité des habitations existantes à proximité, notamment le long des stationnements.

L'OAP envisage environ 27 logements soit une densité de l'ordre de 30 logt/ha.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site et l'urbanisation sur le long terme.
- Imposer de l'habitat intermédiaire de différents types et encadrer les logements individuels
- Conforter le maillage piétons/cycles.
- Conforter l'offre en habitat (libre et social).

Au regard de son positionnement, une servitude exigeant que 25% de la surface de plancher soit affectés à des logements sociaux (locatifs et/ou accession sociale) est mise en place.

■ La zone 1AUd « Aveyran » située dans le hameau d'Aveyran, en continuité du hameau

Cette zone permettra de conforter et structurer ce hameau qui a connu un développement au coup par coup. Il est à noter que le développement de ce projet doit être mis en perspective avec la proximité de la commune d'Onnion qui le justifie.

Cette zone a vocation à comporter des logements intermédiaires et individuels. Elle est conditionnée par la réhabilitation de l'ancienne colonie de vacances qui aura pour vocation d'accueillir de l'hébergement touristique pour personnes handicapées.

Des connexions modes doux (voie cycle, ...) doivent être maintenues et aménagées dans le cadre de l'aménagement du site et permettront de mailler la partie haute à la partie basse. Les boisements qui bordent le cheminement existant devront être maintenus

L'OAP envisage la création d'environ 12 logements soit une densité de l'ordre de 20 logt/ha.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site et l'urbanisation sur le long terme.
- Imposer la réhabilitation de l'ancienne colonie et
- Conforter le maillage piétons/cycles.

- Conforter l'offre en habitat (libre).

Au regard de son positionnement, une servitude exigeant que 25% de la surface de plancher soit affectés à des logements sociaux (locatifs et/ou accession sociale) est mise en place.

■ La zone 1AUd « Les Beulets » située dans le hameau de Cormand, en continuité du hameau

Cette zone permettra de conforter et structurer ce hameau qui a connu un développement linéaire régulier..

Cette zone a vocation à comporter des logements intermédiaires. Cette diversité des typologies de logements permet une intégration et une continuité vis-à-vis des formes déjà existantes dans l'environnement proche de l'OAP.

Des espaces verts tampons sont requis pour préserver un recul vis-à-vis de la Route De Cormand

Un cheminement piéton permet la traversée de l'OAP.

L'OAP envisage la création d'environ 13 logements soit une densité de l'ordre de 26 logt/ha.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site et l'urbanisation sur le long terme.
- Conforter le maillage piétons/cycles.
- Conforter l'offre en habitat
- Gérer l'accès et la desserte du tènement

■ La zone 1AUd « Chounaz » située dans le hameau de Chounaz, au sein du hameau

Cette zone permettra de conforter et structurer ce hameau qui a connu un développement au coup par coup ces dernières années.

Cette zone a vocation à comporter des logements individuels. Cette typologie de logements permet une intégration et une continuité vis-à-vis des formes déjà existantes dans l'environnement proche de l'OAP.

L'OAP envisage la création d'environ 6 logements soit une densité de l'ordre de 10 logt/ha.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site et l'urbanisation sur le long terme.
- Conforter l'offre en habitat
- Gérer l'accès et la desserte du tènement

IV.2.3. Les secteurs agricoles, naturels et forestiers

1. Les zones agricoles

■ La zone A comprend les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière. La zone A a été définie sur la base de la carte agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture Savoie Mont Blanc en 2015 et sur la base des prairies agricoles cartographiées dans le diagnostic paysager. Les principales parcelles agricoles à enjeux, ainsi que les exploitations agricoles ont été préservées de l'urbanisation.

La zone A a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Par

exception, **seuls peuvent y être admis les bâtiments et installations agricoles à condition que leurs implantations dans la zone soient reconnues indispensables à l'activité agricole**, justifiées par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

- Unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels.
- Justifier de l'exploitation, d'une surface minimum égale à une SMI (ou équivalent) : surface minimum d'installation: 16 ha dans les communes classées en zone montagne, 18 ha hors zone montagne) avec application des coefficients d'équivalence, surface située dans un rayon de 5 km du lieu d'implantation du siège d'exploitation.
- Retirer de ses revenus agricoles plus 50% des revenus, et consacrer plus de 50% de son temps de travail à l'activité agricole.
- Justifier de la pérennité / viabilité de l'exploitation.

Depuis la mise en application de **la Loi, n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt**, la gestion de l'habitat isolé est également autorisée (article L151-12 du Code de l'urbanisme). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone A permet l'implantation des exploitations agricoles et du logement des actifs sous conditions.

Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 2. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où la collectivité ne souhaite pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants). Ces habitations ont donc été identifiées au regard des objectifs de protection des milieux naturels et des paysages. Ils permettent, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage progressif qu'a pu connaître le territoire.

Ainsi, les extensions limitées sont autorisées (moins de 60 m² d'emprise au sol) ainsi que les annexes, accolées ou non (dans la limite de 2 pour une superficie cumulée de 50m² maximum + 1 piscine). Le respect de l'environnement agricole est assuré par l'obligation pour les annexes non accolées de ne pas être implantées à plus de 20 m du bâtiment principal existant.

La zone A de la commune de Saint-Jeoire se compose aussi de différents secteurs pour chacun desquels une réglementation spécifique est formulée :

■ **Un secteur Aa (secteur d'alpage)** : les secteurs Aa couvre les secteurs d'alpages. Dans ce secteur sont seulement admises les plates-formes de traite sous réserve de leur caractère indispensable pour l'activité agricole et d'une bonne insertion dans le site. Toute construction nouvelle est interdite.

■ **Un secteur Ae (secteur de la zone agricole à forte valeur écologique et/ou paysagère)** : Il s'agit d'un secteur agricole défini en fonction de l'analyse paysagère et de la carte de la trame verte et bleue. Sont classés en zone Ae, les terrains identifiés comme présentant des enjeux paysagers et/ou des sensibilité environnementale (intégration aux corridors écologiques, prairies

agricoles ayant un rôle de relais de biodiversité). Dans ce secteur Ae, toute construction est interdite pour assurer l'ouverture du paysage et la préservation des enjeux écologiques, à l'exception :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les corridors écologiques existants.
- La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
- Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements (élagages...).
- Les abris pour animaux de moins de 25 m² d'emprise au sol, à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage par rapport au terrain naturel et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel.

■ **Un secteur As (secteur de la zone agricole dédié à la pratique du ski)** : un secteur As a été mis en place sur les espaces agricoles, espaces ouverts accueillant les pistes de ski et les remontées mécaniques. Cette petite zone admet :

- Les équipements et aménagements destinés ou nécessaires à l'exploitation du domaine skiable, aux pratiques sportives liées à la neige et/ou à la randonnée.
- Les extensions limitées des bâtiments et installations agricoles existantes à condition qu'ils soient compatibles avec l'exploitation du domaine skiable, et/ou avec les pratiques sportives liées à la neige et/ou à la randonnée.
- Les aires de jeux et installations légères de loisirs

■ **Un secteur Ax (secteur permettant l'évolution des activités existante)** : un secteur Ax a été mis en place sur le restaurant installé le long de la RD907. Cette petite zone admet :

Ainsi le PLU a opté pour la possibilité offerte par l'article L151-13 :

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

1° Des constructions ;

(...)

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

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

Le règlement de la zone Ax détermine pour le STECAL n°3 :

A l'article 4 : Sont seules autorisées :

• Les extensions des constructions à usage d'activités existantes dans la mesure où les extensions envisagées restent compatibles avec les équipements et services existants

(réseaux AEP, voiries, électricité, ...). Il s'agit à la fois d'extensions horizontales et/ou de surélévation (dans la limite des règles édictées à l'article A10).

• Les annexes accolées aux constructions à usage d'activités existantes et dans la limite d'une superficie cumulée des annexes de 50 m² d'emprise au sol.

=> Ainsi les constructions nouvelles à usage d'activités ou d'habitations sont interdites. La constructibilité du secteur Ax est donc très limitée.

- Les extensions des constructions à usage d'activité existante dans la mesure où les extensions envisagées restent compatibles avec les équipements et services existants (réseaux AEP, voiries, électricité, ...). Il s'agit à la fois d'extensions horizontale et/ou de surélévation (dans la limite des règles édictées à l'article A4.4).
- Les annexes aux constructions à usage d'activités existantes dans un rayon de 20 m autour de la construction et dans la limite d'une superficie cumulée des annexes de 50 m² d'emprise au sol.

⇒ *pour plus de précisions, voir le paragraphe consacré aux activités économiques.*

Le CES est de 0,30.

Les hauteurs des constructions, le règlement indique :

- Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

En outre :

Dans la zone A sont également identifiés :

- *Un bâtiment existant désigné comme pouvant changer de destination en application de l'article L151-11-2° du Code de l'urbanisme.*
- *Des bâtis existants repérés « patrimoniaux » en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.*
- *Des corridors et continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.*

2. Les zones naturelles et forestières

■ **La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.** Ont été classés en zone N :

- les grandes unités boisées et les espaces naturels à enjeux de biodiversité.
- les secteurs de bord de ruisseaux.
- les secteurs globalement non construits et parfois soumis à des risques naturels.

En outre, dans les zones N, le Code de l'Urbanisme ne limite pas la nature des constructions qui peuvent être admises, contrairement à la zone A. Un découpage plus fin des zones naturelles du territoire a donc été effectué en fonction de la nature de l'occupation du sol analysée dans le cadre de l'état initial du site et de l'environnement. Pour chacune de ces zones, le PLU a déterminé la nature des travaux, ouvrages, constructions susceptibles d'être admis et ce, en fonction du type de protection que ces zones justifient en préservant le maintien du caractère naturel de la zone.

Ainsi la zone naturelle de la commune se compose de 5 secteurs pour chacun desquels une réglementation spécifique est formulée :

■ **Un secteur Ns (secteur de la zone naturelle dédié à la pratique du ski)** : un secteur Ns a été mis en place sur les espaces boisés, accueillant les pistes de ski et les remontées mécaniques. Cette petite zone admet :

- Les équipements et aménagements destinés ou nécessaires à l'exploitation du domaine skiable, aux pratiques sportives liées à la neige et/ou à la randonnée.
- Les extensions limitées des bâtiments et installations agricoles existants à condition qu'ils soient compatibles avec l'exploitation du domaine skiable, et/ou avec les pratiques sportives liées à la neige et/ou à la randonnée.
- Les aires de jeux et installations légères de loisirs

■ **Un secteur Nr (secteur de la zone naturelle correspondant aux réservoirs de biodiversité)** : secteur naturel qui identifie les lieux devant être protégés au titre de l'analyse environnementale. Cette identification est effectuée en cohérence avec le repérage des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site, en protégeant les habitats naturels identifiés
- les légers aménagements s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.
- l'exploitation de la forêt sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier et d'être réalisée dans le cadre d'une gestion durable et raisonnée de la forêt.

■ **Un secteur Nh (secteur de la zone naturelle correspondant aux zones humides e l'inventaire départemental)** : secteur naturel qui identifie les lieux devant être protégés au titre de l'analyse environnementale (zones humides avérées).

Cette identification est effectuée en cohérence avec l'inventaire des zones humides avérées, disponible sur le site internet http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/612/JPV_zones_humides_74.map au 31/05/2016.

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol, excepté celles indiqués en N-2. Notamment, en **secteur Nh**, sauf dispositions spécifiques mentionnées à l'article 2, sont interdits :

- Tout drainage ou remblai et autres travaux qui sont susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.
- Toute intervention susceptible de porter atteinte aux milieux et biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.

■ **Un secteur Nv (secteur de la zone naturelle correspondant à la végétalisation et à la renaturation d'un ancien site industriel)** : un secteur Nv a été mis en place sur l'emprise de l'ancienne entreprise Péchiney. Cette petite zone admet :

- Les travaux liés à la dépollution du site

■ **Un secteur Nc (secteur de la zone naturelle correspondant à l'activité de carrières)** : un secteur Nc a été mis en place sur les périmètres identifiés par arrêté préfectoral matérialisant les sites de carrière. Cette zone n'admet que :

- L'exploitation des carrières
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière

Ainsi le PLU a opté pour la possibilité offerte par l'article L151-13 et identifie les STECAL n° 1 et 2:

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

1° Des constructions ;

(...)

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

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

Le règlement de la zone Nc détermine pour le STECAL n°1 et 2 :

A l'article 4 : Sont seules autorisées :

- L'exploitation des carrières selon leurs arrêtés préfectoraux respectifs
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières.

=> Ainsi les constructions nouvelles à usage d'habitations sont interdites. La constructibilité du secteur Nc est donc encadrée.

- Les annexes non accolées à une construction principale, si
 - leur hauteur ne dépasse pas 3,80 m au faîtage,
 - la longueur de chaque façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 m.
- Les annexes accolées à une construction principale, d'une emprise au sol totale inférieure à 2 m², à compter de la date d'approbation du PLU.
- En cas d'alignement des bâtiments existants sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les bâtiments nouveaux peuvent être édifiés dans l'alignement.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à l'alignement de la voirie si leur hauteur ne dépasse pas 3,8m au faîtage.

Le CES est de 0,30.

Les hauteurs des constructions, le règlement indique :

- la hauteur est limitée à 9m.

En outre :

Dans la zone N sont également identifiés :

- *Des bâtis existants repérés « patrimoniaux » en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.*
- *Des corridors et continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.*

IV.2.4. Justifications règlementaires spécifiques

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Un emplacement réservé est un tènement supportant une réservation communale concernant exclusivement des projets d'intérêts collectifs.

On distingue:

- Les emplacements réservés destinés aux voiries, ou tronçons de voiries nouvelles nécessaires à la desserte des zones urbaines, à leur fluidité, et aux échanges à l'intérieur ou aux franges des zones urbanisées : ER n°1,2,4,5,6,8,9,11,13,16,17,20,26,28,34,38,
- Les emplacements réservés destinés à renforcer le maillage des déplacements doux : ER n°15, 21, 29, 32, 40, 41
- Les emplacements réservés qui définissent les terrains prévus pour des équipements de superstructure ou d'infrastructure : un parking de co-voiturage (ER19), parkings publics ou dédiés au stockage de la neige ou de bois (ER 3,7,10,12,14,18,19,22 à 25,27,30,33,35,39)
- Les emplacements réservés qui apportent une réponse aux problématiques de gestion des eaux pluviales ou de ruissellement : ER n°31. Des emplacements réservés sont également liés à la protection des captages (ER 36, 37)

L'ensemble de ces emplacements réservés sont inscrits sur le plan de zonage du PLU.

Liste des EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro de l'ER	Désignation projetée	Superficie en m² ou en ml
1	Aménagement d'une voirie d'accès au hameau de Sales d'une largeur de plateforme de 6 m	658 ml
2	Aménagement de la voirie d'accès au hameau d'Anthon	485 ml
3	Aménagement d'une aire de stationnement	495 m²
4	Aménagement d'une voirie de liaison entre la R.D. 26 au lieu dit les Prés de Risse à la R.D. 306 aux Placettes	785 ml
5	Elargissement de la Route de Cormand	925 ml
6	Aménagement de la plateforme de la R.D. 26 avec surlargeur de 3 m pour piste cyclable et création d'îlots de tourne à gauche	2235 ml
7	Aménagement d'une aire de stationnement	774 m²
8	Elargissement de la montée de la Mule et d'une partie de la route d'Aveyran	201 ml
9	Aménagement de la route de Chounaz à 7 m de plateforme	338 ml
10	Aménagement d'un espace dédié au stockage de neige	292 m²
11	Aménagement de la voirie accès le cerisier	180 ml
12	Aménagement d'une aire de retournement et de stockage de neige	245 m²
13	Elargissement de la rue de la Faitaman	106 ml
14	Aménagement d'une aire de stationnement	269 m²
15	Aménagement d'un cheminement piéton	28 m²
16	Aménagement d'une aire de retournement	498 m²
17	Aménagement d'une aire de retournement	347 m²
18	Démolition d'un bâtiment et création d'une aire de stationnement	919 m²
19	Aménagement d'un parking pour covoiturage	1746 m²
20	Aménagement de la route de Bellensol à 5 m de plateforme	135 ml
21	Aménagement d'un cheminement piéton	45 ml
22	Aménagement d'une aire de stationnement ONF	700 m²
23	Aménagement d'une aire de stationnement ONF	508 m²
24	Aménagement d'une aire de stationnement ONF	667 m²
25	Aménagement d'une aire de stationnement ONF	605 m²
26	Elargissement de l'impasse du Chaffard	434 ml
27	Aménagement d'une aire de stationnement ONF	117 m²
28	Création et aménagement d'un giratoire entre la route de La Ravoire et la route de Charny	1229 m²
29	Aménagement de la route de Charny avec la création d'un cheminement piéton de 2 m de large	827 ml
30	Aménagement d'une aire de stationnement ONF	532 m²
31	Aménagement d'un bassin de rétention paysager ou enterré	2064 m²
32	Aménagement d'un cheminement piéton	162m²
33	Création d'un parking public	537 m²
34	Aménagement de la voie communale entre la R.D. 26 et l'accès à l'ancienne carrière de Pouilly	102 ml
35	Création d'un parking public et d'une plateforme de retournement au lieu dit "Pouilly d'en Bas"	895 m²
36	Création d'un périmètre de protection du captage dit "Des Poses"	3546 m²
37	Création d'un périmètre de protection du captage dit "Des Mouilles"	326 m²
38	Aménagement d'une aire de giration	33 m²
39	Aménagement d'une aire dédiée aux poids lourds	246 ml
40	Aménagement de voirie accès	115 m²
41	Création d'un passage	225 m²

LES SERVITUDES POUR LOGEMENT

Afin d'assurer la réalisation de logements locatifs sociaux, il est inscrit au règlement et au plan de zonage des servitudes pour logement social au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.

La stratégie mise en place (servitudes au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme) :

■ **Pour toutes les zones U et AU proposant de la surface de plancher à usage d'habitat :**

« Toute opération supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher ou/et de plus de 5 lots est soumise à l'obligation de réaliser 25% de logements aidés (locatif social et/ou accession sociale) »

■ **De plus, pour garantir le maintien de la part de logements sociaux, dans le parc de résidences principales, il est imposé un pourcentage de logements aidés dans les opérations importantes situées au cœur du chef-lieu et dans le hameau de Pouilly et d'Aveyran – secteurs L2 à L9 :**

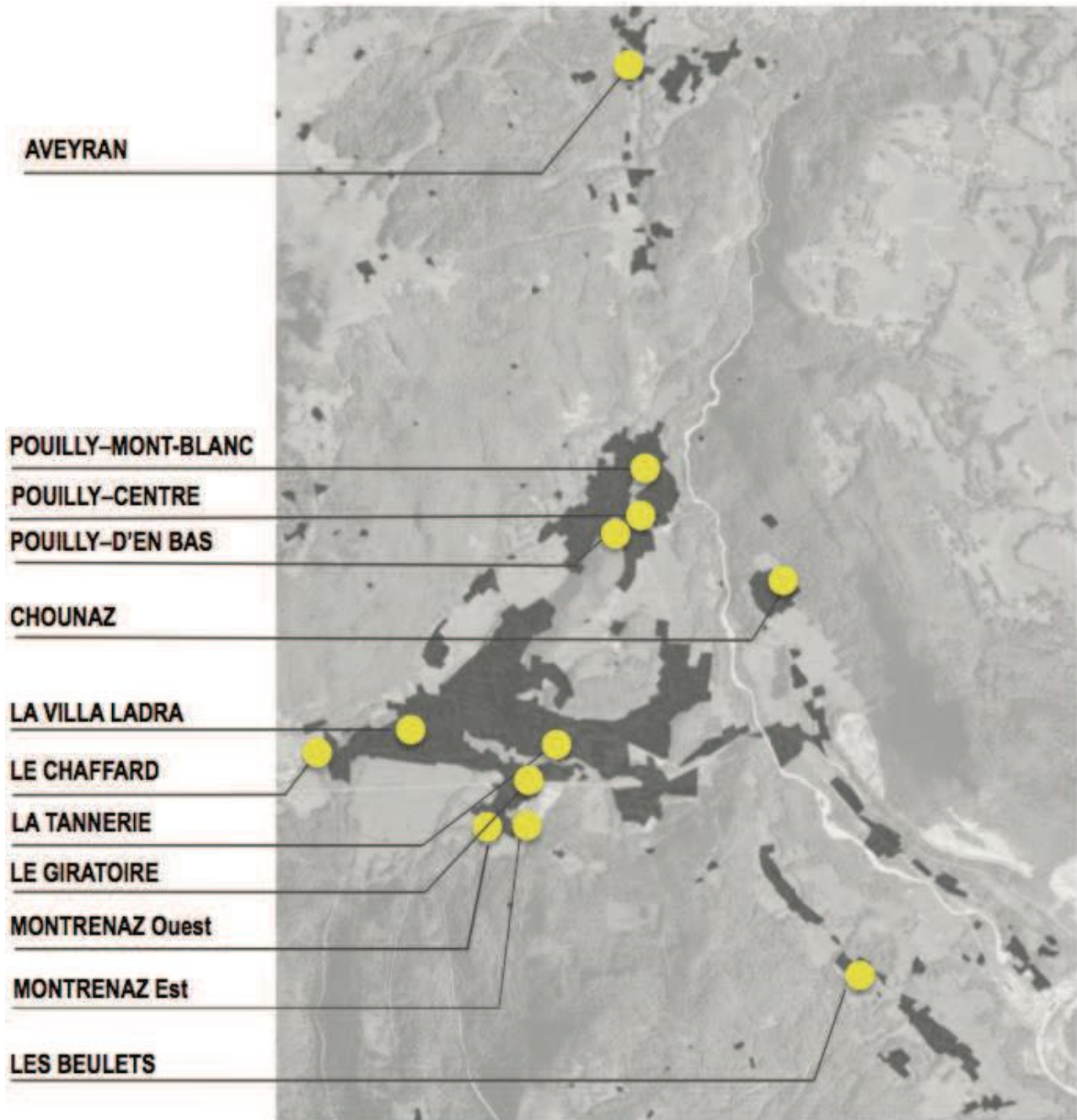
« *Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comporte 25% de logements aidés (locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale).* »

Cette servitude concerne les zones :

- 1AUd Chaffard
- 1AUb Villa Ladra
- 1AUb Montrenaz Est
- 1AUb la Tannerie
- 1AUb Pouilly d'en Bas
- 1AUb Pouilly Mont-Blanc
- 1AUd Pouilly Centre
- 1AUd Aveyran
- 1AUd Les Beulets
- 1AUd Chounaz

		SURFAC E (ha)	DENSITÉ (logts/ha)	Nb logts	% logts sociaux	Nb logts sociaux
L5	CHAFFARD	0,7	23	16	25%	4
L4	VILLA LADRA	0,6	50	30	25%	8
L3	MONTRENAZ-EST	0,7	50	35	25%	9
	MONTRENAZ OUEST	1	10	9		0
L2	TANNERIE	0,2	30	6	25%	2
L6	POUILLY D'EN BAS	0,7	27	19	25%	5
L8	POUILLY MONT-BLANC	1	24	24	25%	6
L7	POUILLY CENTRE	0,9	30	27	25%	7
L9	AVEYRAN	0,6	20	12	25%	3
	LES BEULETS	0,5	26	13	25%	0
	CHOUNAZ	0,6	10	6	25%	0
	TOTAL	7,5	27,3	197		44

La proportion de logements sociaux prévus dans les OAP représente 15% de la production d'ici à 2017.



Ci-après figure l'extrait du tableau des servitudes inscrites au titre du L151-15 du Code l'Urbanisme dans le plan de zonage :

Servitude au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme	Destination des logements à réaliser	Localisation	Surface
L2	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	La Tannerie	2 026 m ²
L3	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Montrenaz Est	7 037 m ²
L4	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	La Villa Ladra	5 636 m ²
L5	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Le Chaffard	6 596 m ²
L6	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Pouilly-d'en bas	6428 m ²
L7	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Pouilly-milieu	8954 m ²
L8	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Pouilly-Mont-Blanc	10 102 m ²
L9	Au moins 25% de la surface de plancher et du nombre de logement sur l'ensemble du secteur doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou PLUS	Aveyran	5 744 m ²

■ Par ailleurs, pour dépasser son objectif de maintien de la part actuelle de logements sociaux, la collectivité met en place un emplacement pour logements aidés dans le chef-lieu sur des locaux techniques vétustes. Il devrait permettre la réalisation de 10 logements environ :

« Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-41-4°), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comporte 100% de logements aidés (locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale) »

Cet emplacement réservé est matérialisé sur l'extrait de plan suivant :



 Logement locatif social au titre de l'article L. 151-41-4° du Code de l'Urbanisme

Ci-dessous figure l'extrait du tableau des servitudes inscrites au titre du L151-41-4° du Code l'Urbanisme dans le plan de zonage :

Liste des Servitude de logements

Servitude au titre de l'article L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme	Destination des logements à réaliser	Localisation	Surface
L1	L'ensemble du programme de logements sera à usage de logements locatifs sociaux		1 576 m ²

Ainsi, le PLU créé les conditions favorables à la mise en œuvre des dispositions de la Loi en matière de logement locatif social et satisfait largement les objectifs fixés au PADD.

LES SERVITUDES POUR MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE (article L151-16 du Code de l'urbanisme)

La commune de Saint-Jeoire bénéficie de la présence de commerces dans le chef-lieu, en particulier de part et d'autre de l'avenue du Faucigny, que la collectivité souhaite pérenniser dans un objectif d'animation du centre et pour répondre aux besoins de la population. Le PLU vise à assurer le maintien de cette dynamique économique aujourd'hui en difficulté dans la centralité par l'instauration de règles spécifiques.

Ainsi les façades des constructions situées le long de l'avenue du Faucigny, de la rue de la Savoie, place du Marché, place de l'Eglise et place Germain Sommeiller, Avenue de Trémercier, font l'objet d'une servitude au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Le règlement limite les possibilités de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux par les règles suivantes :

► Dans le secteur défini au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme :

- Les constructions à usage **d'habitation** sont **admises sous réserve de réaliser des locaux à usage de commerce ou artisanat de proximité, de service ou à usage d'équipement collectif, en rez-de-chaussée.**
- Dans le cas de **l'aménagement de bâtiments existants** ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existants **comprenant une surface à vocation commerciale ou de service, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente** à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au RdeC, la surface équivalente attribuée aux commerces ou aux services devra également se situer en RdeC.
- **Le changement d'usage ou de destination est interdit.**

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (article L113-1 du Code de l'urbanisme)

Le PLU de Saint-Jeoire ne prévoit aucun espace boisé classé.

BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION (articles L151-11-2°) du Code de l'urbanisme)

Une remise agricole a été repéré comme pouvant changer de destination, dans l'hypothèse où l'activité économique cesserait ou dans l'hypothèse où des projets de logements verraient le jour. Ce changement de destination permettra de valoriser ce patrimoine bâti.

Cette possibilité s'appuie sur le 2^{ème} alinéa de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le bâtiment suivant a été repéré :

Liste des Bâtiments pouvant changer de destination repéré au titre de l'article L.151-11-2°

N°	Désignation	Lieu-dit et nom de Rue	Pardcelles concernées
1	Bâtiment agricole	"Les bruts"	438-3875



Bâtiment identifié au titre du L151-11-2° comme pouvant changer de destination

LES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES (articles L151-19 du Code de l'urbanisme)

Dans l'ensemble des zones, la commune a souhaité recenser les constructions susceptibles d'avoir un intérêt patrimonial à préserver, voire à réhabiliter, conformément à l'article **L151-19** du Code de l'Urbanisme. Ainsi les constructions témoins de l'histoire urbaine (bâtiments publics, château, maisons bourgeoises,...) et agri-pastorales (anciens corps de ferme), de la commune ont été identifiées. Les projets devront respecter le caractère existant du bâti.

Toutefois, il convient de considérer :

- qu'une majeure partie d'entres elles ont déjà un statut d'habitation et sont réhabilitées (zone Ua, Ub, Ud notamment). Le classement opéré sur ces constructions a donc pour but principal de préserver des éléments architecturaux essentiels et d'interdire les extensions qui pourraient nuire à la qualité des constructions.

■ que les constructions présentant une possibilité de réhabilitation disposent de règles de capacité habitable différentes de la zone dans laquelle elles se situent. En effet, le règlement précise que les réhabilitations sont possibles sans limitation de surface de plancher et sans extension, afin de ne pas nuire à la qualité des constructions.

Les bâtiments sont les suivants :

Liste des **BATIMENTS PATRIMONIAUX** repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Numéro	Désignation
1	ancienne fruitière
2	bassin
3	Chapelle du Turchon
4	oratoire
5	Château Beauregard
6	maison de maître
7	Ancienne gare
8	maison place d'Ambion
9	maison de maître au Chaffard
10	ancien pressoir
11	maison avenue tour de fer
12	villa Ladra
13	le patronage
14	mairie
15	le presbytère
16	la tour du clocher
17	bassin le bourg
18	maison route des moulins
19	Clos Ruphy
20	portail et pilier route des moulins
21	château de Chounaz
22	ferme de Chounaz
23	ferme de Chounaz
24	ferme de Chounaz
25	ferme de Chounaz
26	Château de Copponaz
27	maison de Cormand
28	château de Cormand
29	mémorial
30	petite chapelle
31	Eglise
32	Oratoire
33	Statue de Germain Sommeiller
34	Monument commémoratif de Pouilly

LES CORRIDORS ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (article L151-23) du Code de l'urbanisme)

Les corridors et continuités écologiques identifiés à la trame verte et bleue, sont protégés par une trame adaptée au PLU. Le règlement indique :

► Dans les **secteurs identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme** pour leurs fonctions de corridors écologiques :

- Sont admis :
 - les équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau etc.) sous réserve de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien le maintien de la

- *fonctionnalité des corridors écologiques ;*
 - *les travaux de gestion sylvicole (élagage, éclaircies...) ;*
- *Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des massifs boisés identifiés au titre de l'article L151-23 sont soumis à déclaration préalable en Mairie de Saint-Jeoire. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.*
- *Les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.*

LES ZONES HUMIDES

Les zones humides repérées à l'inventaire départemental sont identifiées au plan de zonage par un secteur Nh.

Le règlement assure leur protection :

*Notamment, en **secteur Nr et Nh**, sauf dispositions spécifiques mentionnées à l'article 2, sont interdits :*

- *Tout drainage ou remblai et autres travaux qui sont susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.*
- *Toute intervention susceptible de porter atteinte aux milieux et biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.*
- *Toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant.*

LES SENTIERS DU PDIPR (article L151-16 du Code de l'urbanisme)

Le PLU identifie une trame sur les itinéraires du PDIPR, pour répondre à la demande du conseil départemental de Haute Savoie.

De plus, le règlement indique :

► Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

LA TRAME VERTE ET BLEUE

Rappel de l'article R.151-43-4° et R.151-43-5° du Code de l'Urbanisme :

Le plan de zonage du PLU identifie les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques ainsi que la trame verte et bleue.

La collectivité s'est appuyée sur les éléments des contrat corridors, et sur les données disponibles afin de définir sa trame verte et bleue, sur le travail mené par l'écologue et le paysagiste dans le cadre du diagnostic du PLU, tout en prenant en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique approuvé récemment.

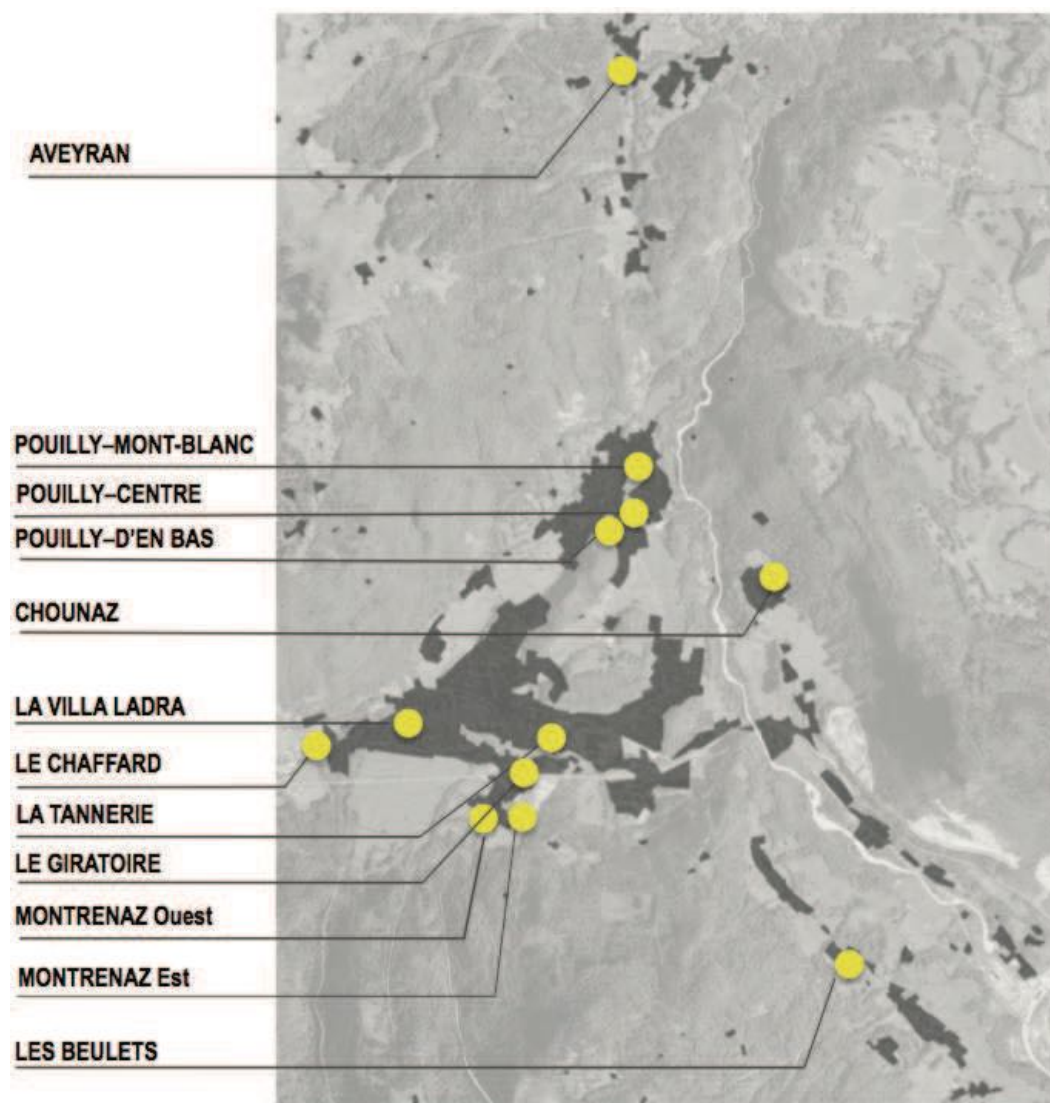
Conformément aux articles R.151-43-4° et R.151-43-5° du Code de l'Urbanisme, le plan de zonage du PLU identifie les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques ainsi que la trame verte et bleue. Ces secteurs sont repérés à plusieurs titres :

- Par un classement approprié en zone N, Nr, Nh ou A sur la base du diagnostic environnemental.
- Par un repérage au titre de l'article L151-23, protégeant les corridors et continuités écologiques.
- Par un classement en zone Ae des espaces agricoles d'intérêt paysager.

Un règlement a été associé à ces repérages visant à assurer leurs préservations (gestion des clôtures en milieu agricole, ...), constructions et installations interdites.

IV.2.5. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

■ La commune a mis en place 12 Orientations d'Aménagement et de programmation.



Localisation des OAP dans le territoire

Les orientations d'aménagement et de programmation envisagées ont pour but :

- d'organiser l'urbanisation des potentiels les plus importants en surface
- d'organiser l'urbanisation des potentiels stratégiques dans l'organisation territoriale, notamment les zones 1AU du chef-lieu
- d'assurer la densification de l'urbanisation par l'exigence de densité cible.
- d'anticiper une trame de liaisons douces
- d'encadrer l'évolution de zones d'activités et favoriser leur intégration dans leur environnement.

Sur les 12 OAP, 8 sont dédiées exclusivement à du logement, 1 est mixte dans ses fonctions (Montrenaz-Ouest) et 1 est exclusivement dédiée à de l'activité (Giratoire)

■ Les OAP-logements déterminées définissent les potentiels suivants :

		SURFAC E (ha)	DENSITÉ (logts/ha)	Nb logts	% logts sociaux	Nb logts sociaux
1AU	CHAFFARD	0,7	23	16	25%	4
1AU	VILLA LADRA	0,6	50	30	25%	8
1AU	MONTRENAZ-EST	0,7	50	35	25%	9
1AU	MONTRENAZ OUEST	1	10	9		0
1AU	TANNERIE	0,2	30	6	25%	2
1AU	POUILLY D'EN BAS	0,7	27	19	25%	5
1AU	POUILLY MONT-BLANC	1	24	24	25%	6
1AU	POUILLY CENTRE	0,9	30	27	25%	7
1AU	AVEYRAN	0,6	20	12	25%	3
1AU	Les BEULETS	0,5	26	13		0
1AU	CHOUNAZ	0,6	10	6		0
	TOTAL	7,5 ha	26,3 logts/ha	197 logts		44

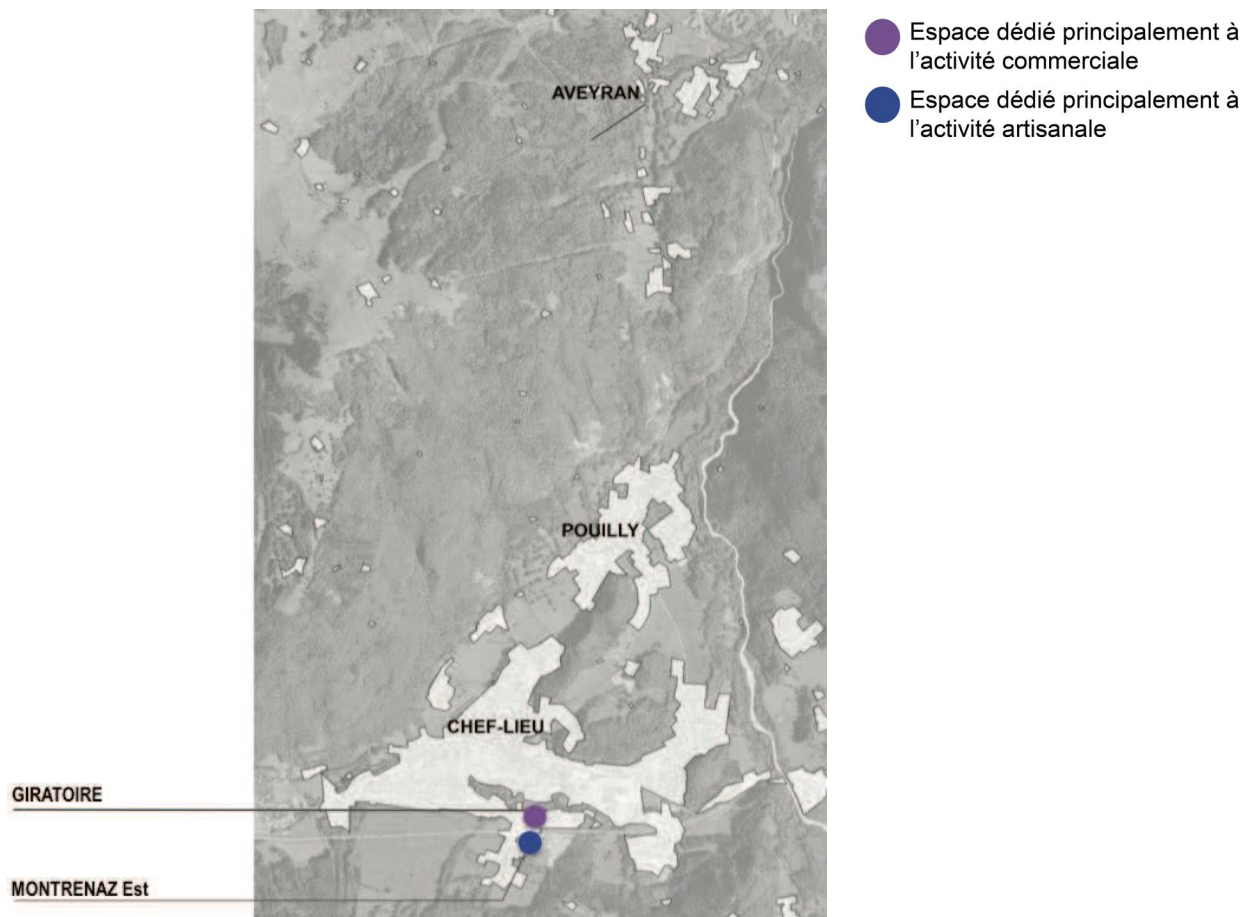
Ainsi les OAP garantissent une densité-projet de l'ordre de 26,3 logt/ha. Pour mémoire, l'urbanisation sur la période 2004/2016 s'est effectuée avec une densité moyenne de 12,7 logt/ha en extensif.

Le PADD et la traduction réglementaire garantissent la mise en œuvre des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces.

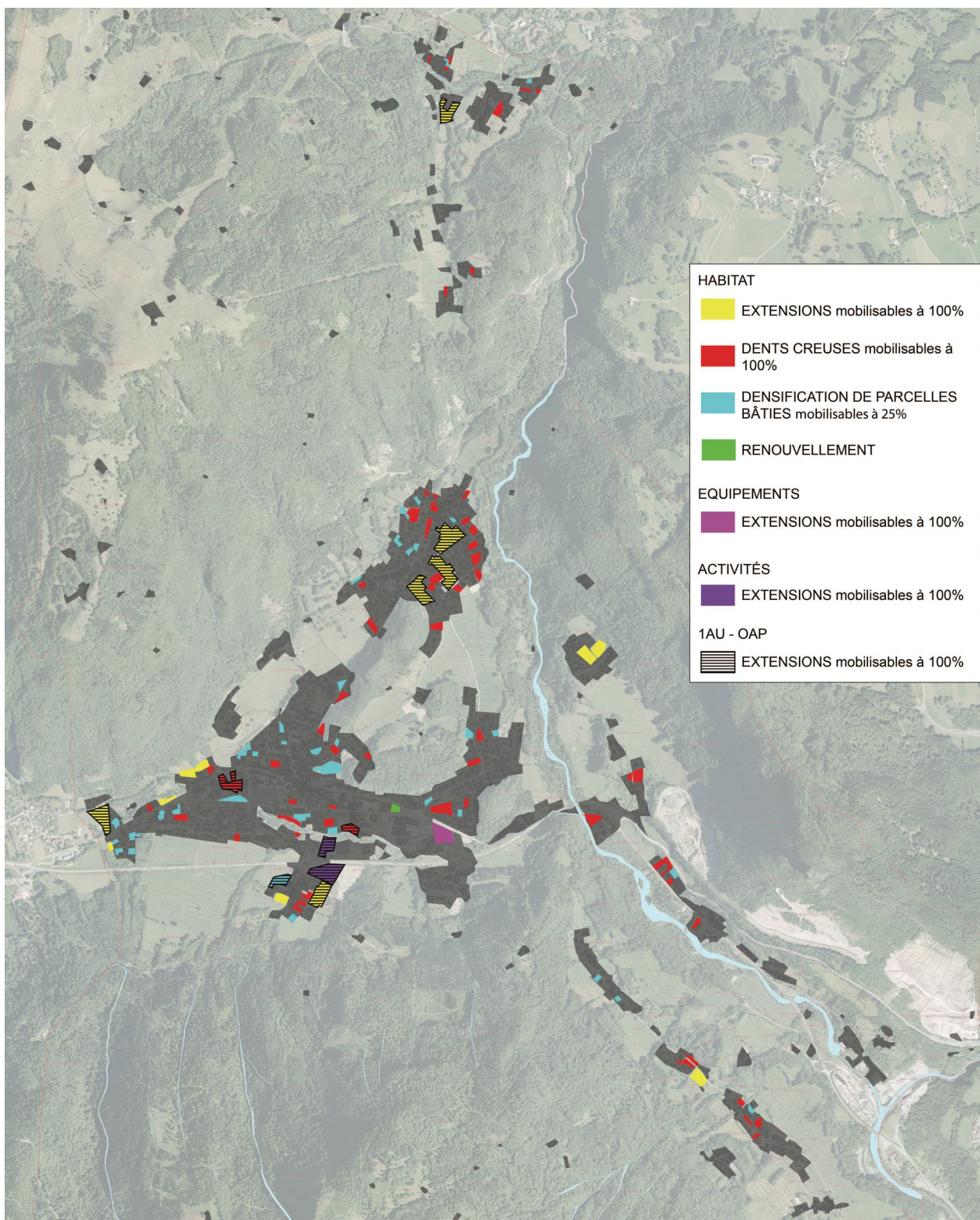
Les OAP « Les Beulets » et « Chounaz » ont été ajoutées postérieurement à l'enquête publique afin de garantir des objectifs de densité et dans le but de répondre aux remarques des services de l'Etat.

■ Les OAP-activités déterminées définissent les potentiels suivants :

		SURFACE (ha)
1AU	GIRATOIRE	0,5
1AU	MONTRENAZ-EST	0,9



IV.2.6. Les capacités du PLU



Carte des potentiels libres du PLU

Concernant le développement de l'habitat à l'intérieur des limites des espaces urbanisés

Bilan des capacités de densification et mutation

		Surface identifiée	% mobilisable	Surface Mobilisable	Densité logts/ha	Nb logts
	Renouvellement	0,2	100%	0,2	50	10
	Densification des parcelles déjà bâties	3,9	25%	1	12	12
	Parcelles libres dans l'enveloppe	7,2	100%	7,2	32	230
TOTAL		11,3	#	8,4	#	252

A noter : les dents creuses sont qualifiées comme telles lorsque les terrains dans l'enveloppe urbaine sont inférieurs à 5000m² et supérieur à 500m².

Pour mémoire, les besoins en logements sont estimés au PADD à +/-380 logements et précisés à 430 logements dans ce présent rapport pour une prise en compte du point mort. Le PLU doit donc envisager de déterminer des zones 1AU pour permettre la réalisation de son projet démographique.

Ce besoin est d'autant plus important, qu'hormis la zone de renouvellement identifiée, soumise à emplacement réservé et qui deviendra une propriété communale, qui accueillera du collectif, tous les autres potentiels sont :

- des potentiels liés à une hypothétique division parcellaire ou densification de parcelle déjà bâtie
- des terrains « isolés » ou des lots de lotissements.

L'urbanisation de ces terrains n'est pas certaine et surtout, la collectivité n'ayant pas les moyens de s'engager sur tous ces secteurs, ces terrains recevront dans la majorité des cas, des logements individuels et intermédiaires.

La densité retenue de 32 logements à l'hectare correspond à une estimation des densités moyennes pouvant être observées dans les dents creuses d'ici à l'horizon 2027. Cette densité correspond à une production majoritairement de logements intermédiaires. En effet, au vu de la pression foncière qui s'exerce sur le territoire, il est probable que les propriétaires entendent valoriser au mieux leur bien. Cependant, la densité retenue dans le PADD de 35 logements/hectare pour l'intermédiaire se voit ici minorée puisque des logements individuels seront assurément produits également dans un même temps.

Il faut également prendre en compte le fait que les dents creuses sont réparties dans des zones Ua, Ub, Uh et Ud qui proposent des possibilités de constructibilités différentes. L'estimation du nombre de logements produits d'ici 2027 reste théorique.

L'ensemble des espaces présenté ci-avant, ne consomment pas de terrains agricoles et se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée du chef-lieu, des pôles secondaires ou des hameaux. Ce sont donc les terrains privilégiés pour le développement urbain futur.

Concernant le potentiel lié à la mutation urbaine favorisée en zone Ua : cette évolution « au

coup par coup » n'est pas directement quantifiable au PLU.

Concernant le développement de l'habitat en extensif

Zones 1AU

Environ 7,5 ha sont classés en zone 1AU à usage principal d'habitat dont 90% sont mobilisables.

En effet, au vu des enjeux soulevés lors de l'enquête publique concernant l'urbanisation des OAP, il convient d'ajuster le pourcentage mobilisable retenu afin de mieux apprécier la réalité.

A noter : les zones d'extension sont considérées comme telles lorsque les terrains forment une excroissance de l'enveloppe urbaine, qu'ils couvrent plus de 5000 m² même s'ils sont enclavés dans le tissu urbain.

Les OAP déterminent des densités cibles et des nombres de logements attendus. Au total, les OAP envisagent **177 logements sur 6,8 ha de terrains mobilisables**, avec une densité moyenne de 26 logements par hectares.

Dans les estimations, il a été considéré que les zones 1AU ne feraient en théorie l'objet d'aucune rétention. Ainsi, 100% des terrains seraient mobilisables dans le temps du PLU.

À noter que le règlement applicable à ces terrains autorise aussi l'implantation d'autres destinations que celle de l'habitat (artisanat, bureaux, ...) : cette surface totale des terrains n'est donc pas totalement dévolue à l'habitat, ce qui permettra le cas échéant d'augmenter la densité réelle en nombre de logements/ha.

Bilan des capacités

		Surface identifiée	% mobilisable	Surface Mobilisable	Densité logts/ha	Nb logts
	Renouvellement	0,2	100%	0,2	50	10
	Densification des parcelles déjà bâties	3,9	25%	1	12	12
	Parcelles libres dans l'enveloppe	7,2	100%	7,2	32	230
	Extensif	7,5	90%	6,8	26	177
	TOTAL	18,8	#	15,2	28,2	429

A noter : le besoin de foncier estimé est de 14,5 ha. Si au total des surfaces mobilisables, le résultat est de 15,9 ha, il faut bien considérer que le renouvellement ne consistera pas à de la consommation foncière nouvelle : 15,2 ha - 0,2ha de renouvellement = 15 ha de foncier réellement consommé à l'horizon 2027.

Le PADD annonce un besoin de **430 logements** pour assurer le projet démographique à **10 ans** de la commune, avec la mobilisation de **14,5 ha**.

La traduction réglementaire met en œuvre un plan de zonage, des disponibilités, des OAP qui permettent la réalisation de **450 logements pour une mobilisation de foncier 15,2 ha. Le projet reste donc compatible avec les enjeux de densité retenus dans le PADD de 25 logements à**

l'hectare puisqu'il projette une densité de 28,2 logements à l'hectare et reste compatible avec les enjeux de consommation d'espace prévus.

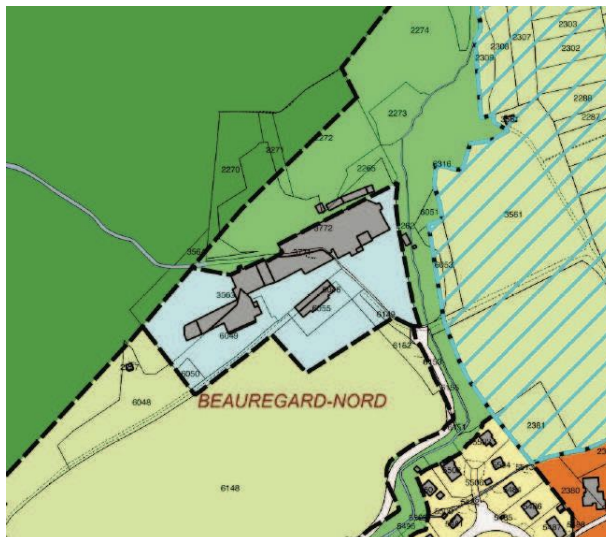
Concernant le développement des équipements

Le projet de PLU identifie aussi des zones spécifiques pour l'accueil des équipements nécessaires à la poursuite du développement :

■ Zone Ue sur le cimetière et son parking : pas de potentiel

■ Zone Ue sur le cimetière et son parking : pas de potentiel

■ zone Ue, sur le site de l'ECAM : le PLU prévoit une petite disponibilité (environ 1500m² pour d'éventuelles extensions et évolutions.



■ zone Ue, chef-lieu:

Le PLU ne prévoit pas de potentiel.

Les espaces libres sur le plan ci-contre sont occupés par le terrain de football sur la parcelle 6130 et par un parc public sur la parcelle 6125.



■ zone Ue, Clos Ruphy, collège:

Le PLU prévoit une disponibilité (env.6000 m²) entre l'Avenue de Trémercier et le collège pour des évolutions possible des équipements. Ces parcelles sont communales.



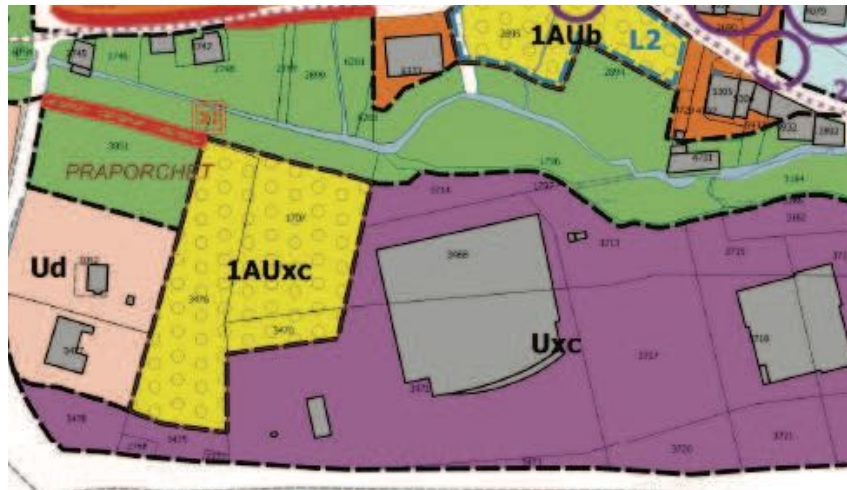
Ces espaces correspondent aux besoins identifiés sur les 10 prochaines années.

Concernant le développement des activités

Le PLU identifie :

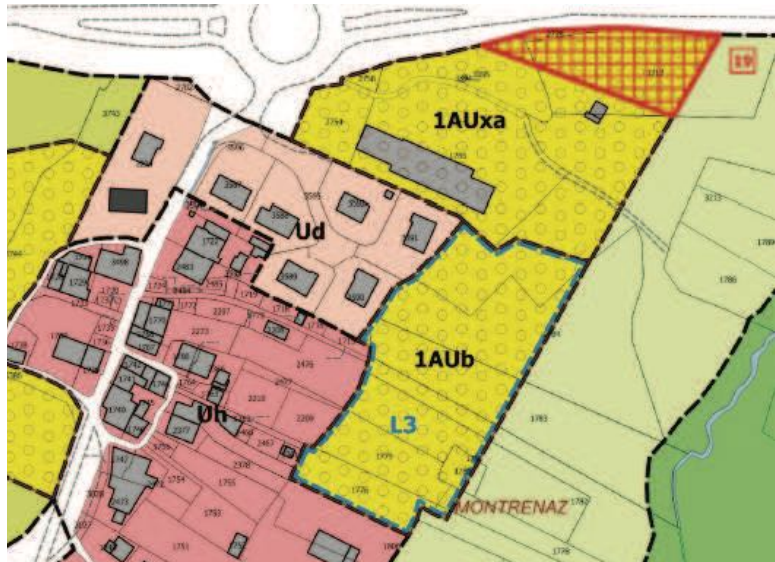
■ Zone Uxi sur le site industriel de Clariant : pas de potentiel

■ zone Uxc, à proximité des supermarchés existants : le PLU prévoit une disponibilité (environ 5000m² pour des extensions ou développement de nouveaux commerces). Ce site est couvert par une OAP.



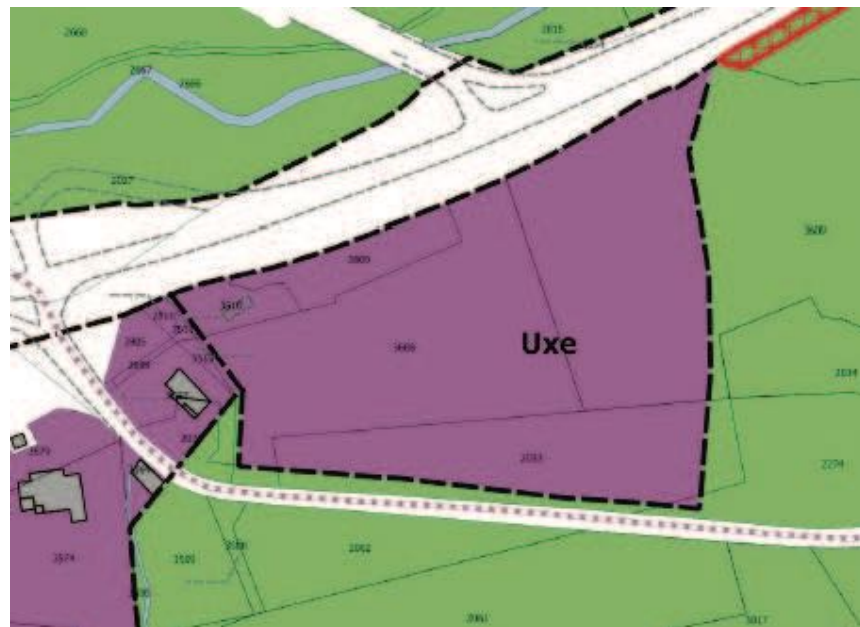
■ **zone Uxa, Montrenaz-Est:**

Le PLU prévoit une disponibilité sur laquelle existe actuellement une zone dépôt et un garage automobile (environ 9000 m² pour structurer et qualifier une zone d'activité artisanale)



■ **zone Uxe, futur déchetterie et d'activité artisanale.**

Le PLU intègre le périmètre du projet de déchetterie et de la zone d'activité accordés le 18 avril 2016. Cette dernière représente 8575 m² répartis en 4 lots dédiés à de l'artisanat.



Ces espaces correspondent aux besoins identifiés sur les 10 prochaines années.

CHAPITRE IV.3 : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA PRÉSENTE RÉVISION

NOTA : le POS de la commune de Saint-Jeoire est partiel. Sa partie Nord, sur les hameaux de Chaîne d'Or, Aveyran, les Jourdillets et l'habitat isolé au Nord de Pouilly.

IV.3.1 Évolution du plan de zonage

- Au regard du projet de recentrage de l'urbanisation autour de la centralité, de limitation de l'étalement urbain, de prise en compte des enjeux agricoles, paysagers et environnementaux, le PLU reclasse en zones agricoles et naturelles environ 25,5 ha, dont :

- Environ 15,2 ha à dominante d'habitat : Ub, Uc, Ud, NA, NAd et 3NA.
- Environ 5,9 ha de tènements prévus pour les activités économiques : 1,3 ha de zone Uxa vers les zones A ou N, 3 ha de zone NAXi vers A ou N et 0,7 ha de NAXa vers du N, 0,9ha de zone Nas vers du A.
- Environ 4,4 ha de tènements prévus pour les activités touristiques : 4,4 ha de zone NAt vers les zones Ae

- En parallèle ce sont 1,2 ha de terrain classés NC ou ND au POS qui deviennent constructibles dont :

- 0,5 ha pour une vocation d'habitat en 1AUb en continuité des zones U ou NAindicées du POS.
- 0,7 ha pour une vocation d'habitat en Ub et Ud en continuité des zones U du POS

Ces 1,2 ha sont concentrés dans le chef-lieu et participent à une cohérence de la structuration de l'armature urbaine de la commune.

- Le POS de Saint-Jeoire est partiel. Aussi, sur l'ancienne partie du territoire soumise au RNU, 9,6 ha sont classés au PLU en U ou AU, dont :

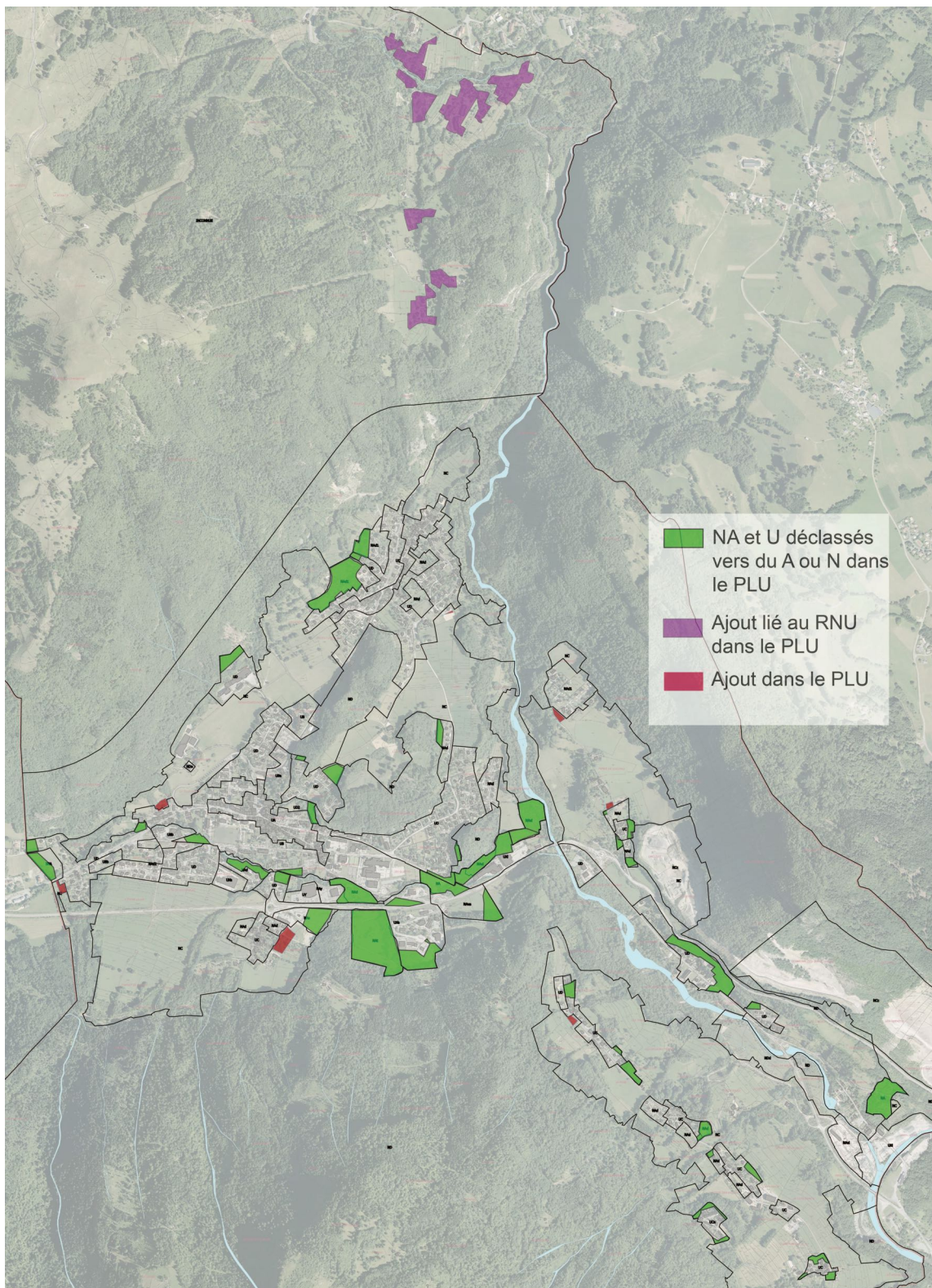
- Environ 9,5 ha à dominante d'habitat :
8,5 ha sont déjà bâtis et correspondent à une régularisation de l'existant. 0,6 ha correspondent à la zone 1AUd d'Aveyran qui fait l'objet d'une OAP et qui a obtenu un avis favorable de la CDNPS le 08 novembre 2016 qui a étudié cet espace au titre de la Loi Montagne. Les 0,4 ha restants correspondent à des dents creuses dans le tissu urbain existant.

RENDU AUX ZONES A OU N	
Depuis U ou NA	15,2 ha
Depuis NAX ou Ux ou Nas	5,9 ha
Depuis NAT	4,4 ha
TOTAL	25,5 ha
AJOUT AUX ZONES U OU AU	
Depuis NC	1,2 ha
Depuis RNU	9,5 ha dont 8,5 ha déjà bâtis

Ces modifications s'expliquent au regard des orientations définies dans le PADD, à savoir principalement :

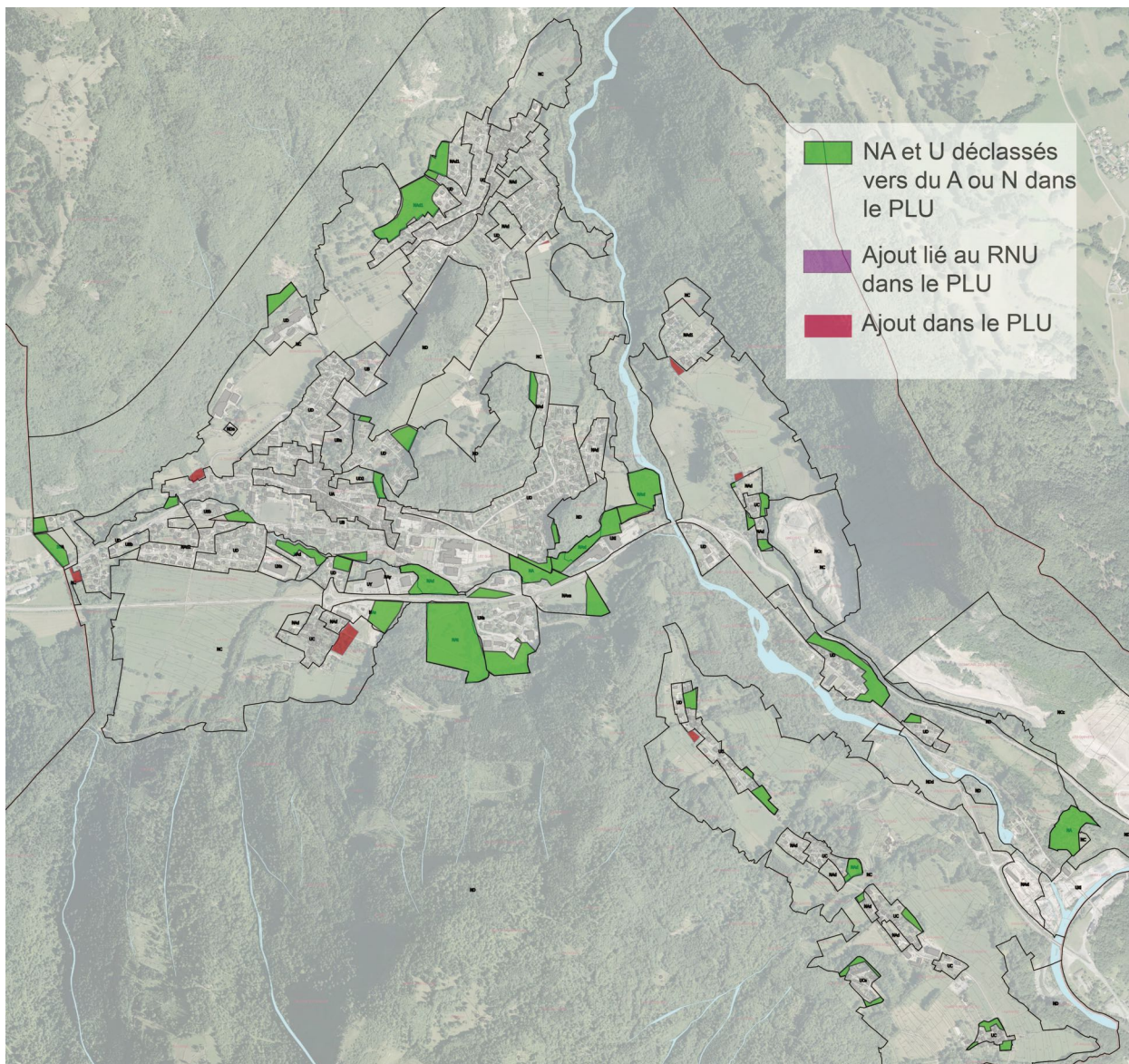
- le confortement du chef-lieu et des pôles secondaires
- la définition de limite claire au développement des hameaux
- la nécessité de limiter l'étalement urbain et de maîtriser la consommation foncière
- la prise en compte des enjeux environnementaux et des continuités écologiques
- la prise en compte des enjeux agricoles
- la prise en compte des enjeux paysagers
- la nécessité de définir les terrains nécessaires au développement des 10 prochaines années uniquement

PARTIE IV : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT



Carte de l'évolution du zonage entre le POS et le projet de PLU

- Terrains rendus aux zones agricoles ou naturelles (qui étaient en U, NA indicées ou NB du POS)
- Terrains intégrés aux zones U ou AU (qui étaient en ND ou NC ou leurs secteurs au POS)
- Terrains intégrés aux zones U ou AU (qui étaient au RNU)



Extrait – zoom du chef-lieu- de l'évolution du zonage entre le POS et le projet de PLU

IV.3.2. Le tableau des surfaces du PLU

Nom de zone PLU	06/10/2017
	Surface PLU (en ha)
Ua	5,58
Ub	17,28
Ud	73,47
Ue	8,49
Uh	14,98
Uxa	5,45
Uxc	1,92
Uxe	1,33
Uxi	6,22
Uz	9,80
	144,51
1AUb	4,02
1AUd	3,23
1AUxa	0,92
1AUxc	0,45
	8,62
A	102,17
Aa	100,70
Ac	0,28
Ae	118,54
As	98,94
	420,63
N	1228,18
Nc	47,90
Nh	1,62
Nr	265,44
Ns	149,92
Nv	6,58
	1699,64
	2273,40

IV.3.3. Evolution des règles du PLU (et ses évolutions ultérieures)

(Se référer au règlement pour l'ensemble des dispositions réglementaires)

La commune a fait le choix de retenir l'application pour le PLU l'ensemble des articles R.151-1 à R151-55 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 suite à la possibilité offerte aux collectivités par l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28/12/2015.

Aussi le règlement s'en voit-il modifié d'un point de vue de sa formalisation, de son organisation et du fond puisque de nouvelles possibilités sont désormais envisagées.

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES URBAINES

Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

■ Mise en place de nouvelles zones U en complément de celles existantes :

> une zone Uh, qui reprend les principales dispositions de la zone Uc ; il apparaissait plus lisible de dénommer la zone de hameaux traditionnels par Uh comme hameau.

> une zone Ux déclinée en Uxa, Uxi, Uxe et Uxc a été mise en place sur les espaces d'activités économiques. Les règles reprennent celle des zones Ux, mais la délimitation des zones Ux a été déterminée en fonction des sensibilités paysagères, de la présence/absence des réseaux, des enjeux agricoles. Ces règles deviennent plus spécifiques relativement à chaque secteur :

- en Uxa, la priorité est donnée à l'artisanat, limité entre 500 et 1000 m² de surface de plancher créés.

- en Uxi, seule l'industrie est autorisée en tant qu'activité économique,

- en Uxe est autorisé l'artisanat.

- en Uxc, le commerce et artisanat de détail sont autorisés.

> une zone Ue est créée : le regroupement des équipements à Saint-Jeoire étant une particularité dans sa structuration urbaine, il convenait de le souligner dans le plan de zonage et de donner à ces espaces d'intérêt collectif des règles qui soient adaptées.

> Le commerce et l'artisanat de détail, sous réserve qu'il soit lié à l'activité principale autorisée et à condition que sa surface de plancher soit inférieure à 150 m² de surface de plancher. Cette règle permet d'encourager les activités économiques à se développer et à évoluer.

■ Maintien des vocations principales de chaque zone sauf exceptions :

> Si les zones urbaines à vocation principale d'habitat conservent des règles permettant l'ensemble des destinations, dans un souci de mixité des fonctions, l'implantation d'activités commerciales en zones urbaines périphériques (zone Ud) est aujourd'hui limitée (les activités artisanales et commerciales, les services et bureaux ne sont autorisés que s'ils sont existants ou liés à une activité de service de proximité non nuisante pour le voisinage), pour favoriser la réalisation de telles activités au centre-village (zone Ua, Ub) ou dans les cœurs de hameaux (zones Uh).

> Mise en place d'une servitude pour RDC commercial dans la zone Ua pour assurer la préservation de l'animation urbaine.

> En secteur Ua, Uh : les commerces ne devront pas excéder 500m² de surface de plancher par

unité créée en Ua et 150 m² en Uh, afin de s'assurer qu'il s'agit de commerces de proximités accompagnant la densification souhaitée. Les commerces de plus grande importance ont vocation, quant à eux, à s'implanter en zone Uxc où la surface de vente est admise entre 500 et 1000m².

> Les sentiers piétonniers inscrits au PDIPR sont localisés au plan de zonage afin d'assurer leur maintien. Leur continuité devra aussi être assurée (principes inscrits dans les OAP, emplacements réservés, ...).

> Les prescriptions des services de l'État concernant les reculs à appliquer vis-à-vis des cours d'eau sont rappelés.

> Afin de traduire les orientations du PADD visant à favoriser le lien social et à préserver le cadre de vie, des éléments patrimoniaux protégés sont inscrits au plan de zonage le règlement fixe donc les modalités de réhabilitation (maintien du volume existant, ...) afin d'assurer la préservation de ces marqueurs identitaires.

Art 3: MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

■ Mise en place de nouvelles zones U en complément de celles existantes :

> L'obligation de réaliser du logement social (locatif et/ou accession) est profondément revue : elle est désormais prévue pour toutes les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher (règle inexistante au POS) en Ua, Ub, Uh et Ud et devra représenter au minimum 25% du nombre de logements créés et de la surface de plancher. Cette évolution s'explique par la nécessité de maintenir le parc de 14% de logements sociaux dans le parc de logements.

> Un emplacement réservé imposant 100% de logement social est mis en place le long de l'avenue de Trémecier et de la rue Gaspard Monge est créé au titre du L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme. Cette mesure était inexistante dans le POS.

Art 4 : implantations, hauteur, emprise au sol

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

■ Les retraits par rapport aux emprises publiques et aux voies restent dans l'esprit du POS. Toutefois, des adaptations sont intégrées :

> En zone Ua et Uh, la règle a été reformulée pour demander une implantation à l'alignement des constructions existantes dans les espaces traditionnels déjà concernés par un front bâti, afin de préserver la structure de rue existante.

> Il est précisé dans tous les cas, que les débords de toit et balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas comptés dans le calcul du retrait.

> Il est retenu également qu'il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette règle permet d'encourager les évolutions des bâtiments existants dans une logique d'économie d'énergie.

> Des dispositions particulières sont maintenues pour les annexes non accolées. L'objectif est de maintenir de la souplesse pour les constructions de petites tailles non destinées à l'habitat, qui n'impactent donc pas la lisibilité du tissu urbain depuis le domaine public : pour cela, un linéaire maximum de façade est mis en place. Ce linéaire était de 10m cumulé au POS et passe à 8m. Seules les annexes non accolées sont concernées afin de s'assurer du maintien de leur destination dans le temps (éviter les transformations en pièce de vie dans les marges de recul).

■ Les retraits par rapport aux limites séparatives restent dans l'esprit du POS. Toutefois, des adaptations sont mises en place :

> Les piscines devront observer un recul de 3m des limites séparatives afin de limiter les nuisances sonores entre voisins.

> La règle des annexes non accolées est limitée à 8m au lieu des 12m autorisés en zone Ux afin d'harmoniser l'ensemble des règles pour ce type de construction sur le territoire et de préserver les ouvertures dans les zones urbaines

■ Les retraits des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont réglementées, à la différence du POS, pour assurer l'émergence de la silhouette urbaine souhaitée :

> En zone Ua et Uh, s'agissant de zone dense ou ayant une structure ancienne, notamment une structure de rue et souvent un ordre continu (sur l'avenue de Savoie), seules sont réglementées les implantations d'annexes non accolées

> En zone Ub, Ud, une distance au moins égale à 6 m est imposée, pour assurer une aération suffisante. Cette disposition permettra d'encadrer la densification « au coup par coup » notamment dans le cas de réalisation de petits collectifs en renouvellement urbain, assurant ainsi leur bonne intégration au tissu existant. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions jumelées.

> Une distance minimum entre le bâtiment principal et les annexes non accolées est fixé à 1,50 m minimum. L'objectif est ici de s'assurer que ces annexes resteront bien déconnectées du volume principal, sachant qu'elles bénéficient d'une application plus souple des règles de retrait (éviter une transformation de l'annexe en extension de l'habitation dans les marges de recul).

■ Des schémas explicatifs sont ajoutés.

■ Les hauteurs maximum autorisées restent dans l'esprit du POS. Il est toutefois modifié les hauteurs spécifiques dans le cas de toitures terrasses, afin de conserver un nombre de niveaux identique :

> zone Ua : R+2+Combles et 10 m à la sablière ; 11 m à l'acrotère

> zone Ub : R+2+C et 12 m à la sablière ; 12 m à l'acrotère

> zone Ud : R+1+C et 6,5 m à la sablière ; 8 m à l'acrotère

> zone Uh : R+1+C et 6,5 m à la sablière ; 8 m à l'acrotère

> des schémas explicatifs sont ajoutés

> il a été supprimé la disposition sur la hauteur relative par rapport à la limite d'emprise car il s'agissait d'une reformulation de la règle de recul par rapport aux limites séparatives.

■ Une définition précise des éléments compris dans la règle de l'emprise est sol est donnée dans le lexique annexé au règlement. En effet, par défaut, toutes les constructions (y compris les murs de soutènement, ...) sont comprises dans la définition.

L'emprise au sol n'est pas définie dans le Livre I du Code de l'urbanisme, applicable aux PLU. La définition donnée au Livre IV peut donc être adaptée, notamment pour des motifs d'urbanisme. Ainsi, certaines constructions sont exclues de la règle puisqu'elles n'ont pas d'impact ni l'aération de la silhouette urbaine, ni sur la fermeture des paysages visibles depuis l'espace public et donc sur le cadre de vie du village. On peut notamment citer les piscines, les annexes de faible hauteur, les murs de soutènement, ...

■ La réglementation de l'article 4 a été revue pour contre-balancer la suppression des COS et vise à assurer le maintien d'un paysage urbain de qualité :

- > De manière générale, proposer des espaces ouverts importants pour conserver un cadre de vie agréable, malgré la densité.
- > Zones Ua et Uh (ex Uc) : le CES n'était pas réglementé au POS et ne l'est pas au PLU
- > Zone Ub/1AUb : le CES est passé de 0,40 à 0,25 dans PLU afin de proposer une constructibilité équilibré par rapport à l'ancien COS de 0,5 et à assurer une densification verticale plutôt qu'horizontale en zones Ua avec des collectifs R+2+combles
- > Zone Ud/1AUd : le CES est maintenu à 0,25 dans le PLU afin de proposer une constructibilité dans la continuité des formes produites sous le POS et à inciter à l'utilisation de l'hauteur admise.
- > Zone Ue : le CES n'est pas déterminé afin de laisser la possibilité à la collectivité de faire évoluer des projets identitaires et marqueurs pour le territoire. La qualité des espaces ouverts et leur nombre est garanti par l'article 6 (espaces verts à minima de 20% ...)
- > Zone Ux : le CES est désormais limité à 0,50 alors qu'il était proposé un gradient de CES selon la superficie des terrains. Ce type de disposition ne peut pas être maintenu dans le PLU. La volonté est de limiter la consommation foncière, y compris en zone économique. .

Art 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

- Ajout de la réglementation des murs de soutènements limités à 1,50m de hauteur afin de limiter leur impact visuel complémentairement à la règle des déblais et remblais qui est mise en cohérence : ils ne doivent pas dépasser 1,50m sauf en cas de réalisation de stationnement enterrés. Les enrochements cyclopéens sont désormais interdits afin de limiter leur impact visuel dans le territoire particulièrement concerné par les problèmes topographiques. Pour ces mêmes motifs, les constructions sur les terrains qui connaissent plus de 15% de pentes devront être scindés en éléments qui ne dépassent pas 15m de longueur dans la ligne de la pente.
- Une règle concernant les bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme non existants dans le POS est ajoutée afin de préserver leur caractère (volumes et percements favorisant le respect du bâtiment)
- La hauteur des clôtures est rehaussée de 1,60m autorisés au POS à 1,80m dans le PLU afin de rendre possible l'intimité de chaque particulier. Toutefois, afin de préserver les vues depuis les espaces communs et de maintenir une qualité des zones d'habitat, sont interdits les murs pleins de plus de 1,60m de hauteur ; ils sont limités au mur bahut dans la zone Ud.

Art 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

Les règles du POS sont maintenues :

- Des règles assurant la végétalisation des terrains sont mises en place, notamment sur les aires de stationnement. Cette règle doit participer au maintien du cadre paysager souhaité par la commune.
- Il est imposé une part d'espaces verts communs dans les opérations importantes. L'objectif est ici d'accompagner la densification avec la réalisation d'espaces d'agrément de qualité pour les habitants.

Art 7 : STATIONNEMENT

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

Les règles du POS sont maintenues :

- Évolution des règles pour l'habitat en modulant les exigences en fonction des logements neufs ou anciens pour favoriser les réhabilitations. Une harmonie et une cohérence entre les zones ont été recherchées
- La réalisation de stationnements visiteurs est aussi rendue obligatoire dans les opérations importantes, afin d'éviter le stationnement sur le domaine public.
- La réalisation d'un local clos pour le stationnement des cycles est aussi imposée dans les opérations importantes, pour encourager les usages. Dans les secteurs Ux, le stationnement cycle doit répondre aux besoins de l'opération et n'est pas nécessairement clos pour des raisons de praticité.

Art 8 : ACCES ET VOIRIE

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

- Les règles du POS sont maintenues. Un trottoir est demandé lors de la création de nouvelles voiries.

Art 9 : desserte par les réseaux

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

Les règles restent dans l'esprit du POS. Toutefois, des adaptations sont intégrées :

- Évolution des règles sur la gestion des eaux pluviales, afin de promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales en limite du domaine public.
- Des règles complémentaires ont été mises en œuvre pour assurer la gestion des ordures ménagères, conformément à la réglementation du service gestionnaire. Des règles spécifiques liées à l'intégration paysagère des aires de stockage sont aussi mises en place.
- Article nouveau issu de la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010. Au regard de la portée du PLU sur les questions notamment de déploiement du réseau fibre optique sur le territoire, il est simplement précisé que les projets doivent l'anticiper en prévoyant les branchements nécessaires.

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES À URBANISER

Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

- Les zones d'urbanisation future ont fait l'objet d'adaptations. Au delà des règles de la zone

urbaine correspondante, elles doivent aussi répondre aux orientations d'aménagement et de programmation.

■ Un secteur 1AUxc est mis en place pour le développement du commerce pour encadrer l'évolution de l'actuelle zone commerciale le long de la RD907. Le règlement de 1AUxc se rapporte au règlement de Uxc

■ Une zone 1AUxa pour le développement économique artisanal est créée pour permettre la mutation et l'évolution du site artisanal aujourd'hui existant le long de la RD907. Le règlement de 1AUxa se rapporte au règlement de Uxa

■ Des zones 1AUd sont mises en place pour répondre aux ambitions du PADD en termes de logements intermédiaires et de diversification des typologies de logements. Le règlement des 1AUd se rapporte au règlement de Ud.

■ Des zones 1AUb sont mises en place afin d'inciter à la densification dans les espaces prioritaires de développement. Le règlement des 1AUb se rapporte au règlement de Ub.

Art 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

■ **Mise en place de nouvelles règles en complément de celles existantes :**

> Les zones 1AUb et 1AUd sont couvertes par des servitudes pour logements sociaux au titre du L151-15 à l'exception de l'OAP de Montrenaz Ouest, des Beulets et de Chounaz.

Art 4 : IMPLANTATIONS, HAUTEUR, EMPRISE AU SOL

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

■ Zone 1AU qui renvoie également à la zone urbaine correspondante.

Art 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

■ Zone 1AU qui renvoie également à la zone urbaine correspondante

Art 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

■ Zone 1AU qui renvoie également à la zone urbaine correspondante

Art 7 : STATIONNEMENT

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

■ Zone 1AU qui renvoie également à la zone urbaine correspondante.

Art 8 : ACCES ET VOIRIE

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des

orientations du PADD :

- Zone 1AU qui renvoie également à la zone urbaine correspondante.

Art 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

- Zone 1AU qui renvoie également à la zone urbaine correspondante.

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES AGRICOLES

Art 1 et Art 2 : OCCUPATIONS-UTILISATIONS DU SOL

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

- Gestion du bâti existant isolé en zone agricole, conformément aux dispositions de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.
- Identification d'un secteur A « écologique », pour prendre en compte les enjeux environnementaux sur certains espaces agricoles. Les bâtiments agricoles nouveaux seront interdits.
- Ajout de la possibilité de réaliser des points de vente directe pour encourager les circuits courts.
- Identification d'un secteur A « alpages », où seules les installations agricoles de plateforme de traite sont admises afin de préserver la valeur paysagère du site.
- Identification d'un secteur As « ski », où les équipements et aménagements destinés ou nécessaires à l'exploitation du domaine skiable, aux pratiques sportives liées à la neige et/ou à la randonnée sont admis.
- Identification d'un secteur Ax « activités », pour permettre la gestion d'une activité existante mais en évitant un développement, dans un secteur à dominante agricole.
- Le bâtiment identifié au titre du L.151-11-2° autorisant ainsi sa réhabilitation avec changement de destination le cas échéant, après accord de la CDPENAF est mentionné dans le règlement.
- Les logements de fonction en zone agricole sont désormais limités à 90 m² de surface de plancher, (pas de surface maximum dans le POS), afin de limiter leur réalisation aux seuls besoins de l'exploitation agricole et de s'assurer de leur destination dans le temps.
- Les bâtiments d'habitation existants bénéficient de règles permettant leur évolution mesurée : 60m² d'emprise au sol pour l'extension, 2 annexes accolées ou non admises d'une surface de 50m² d'emprise au sol et une piscine. Les annexes sont situées à moins de 10m de la construction principale afin de limiter l'impact des nouvelles constructions liées à l'habitat existant dans le paysage agricole.
- Des règles spécifiques sont mises en place pour les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle générale, afin de s'assurer qu'il n'y ait aucune gêne pour la sécurité et la visibilité depuis la voie publique. L'objectif est ici de permettre l'évolution du bâti existant, dans le respect des dispositions de l'article 2.
- Les points de ventes sont autorisés s'ils sont intégrés dans les bâtiments d'exploitation ou dans des bâtiments annexes accolés afin de limiter le nombre de construction dans les espaces agricoles. Ils doivent être référencés par la Chambre des Métiers.
- L'exploitation de carrière est interdite afin de préserver les terres agricoles.

Art 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

■ **Aucune nouvelle règle n'est imposée, le logement social et la mixité fonctionnelle étant souhaités dans le chef-lieu ou les pôles à proximité des services, commerces et dessertes déjà existants.**

Art 4 : IMPLANTATIONS, HAUTEUR, EMPRISE AU SOL

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

■ Les règles du POS sont globalement maintenues. Les points suivants ont permis d'apporter des restrictions et affinements des règles en place.

■ **Ajout de schémas pour une meilleure compréhension des règles d'implantation.**

■ Il est retenu également qu'il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette règle permet d'encourager les évolutions des bâtiments existants dans une logique d'économie d'énergie.

■ **Les règles des retraits sont adaptées :**

> Ajout d'un retrait de 3m en limite séparative pour les piscines pour limiter leur impact sonore sur le voisinage éventuel.

> Une distance minimum entre le bâtiment principal et les annexes non accolées est fixée à 1,50 m minimum. L'objectif est ici de s'assurer que ces annexes resteront bien déconnectées du volume principal, sachant qu'elles bénéficient d'une application plus souple des règles de retrait (éviter une transformation de l'annexe en extension de l'habitation dans les marges de recul).

> une distance au moins égale à 10m doit être observée vis-à-vis des limites séparatives pour les constructions à usage agricoles autre que les bâtiments d'élevage et leurs extensions.

> la règle de réciprocité s'applique afin de limiter les nuisances dans le cas d'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage.

■ **Des précisions relatives sont également apportées sur les hauteurs.**

> Des schémas sont ajoutés pour une meilleure compréhension.

> Les toitures terrasses pouvant être un moyen de mieux intégrer un bâtiment dans le site, d'en limiter son impact, celles-ci bénéficient de règles spécifiques à savoir 8m de hauteur à l'acrotère. Il ne s'agit pas toutefois de majorer la constructibilité par rapport aux toitures à pans et cette hauteur correspond donc à un équivalent R+2+C.

> Concernant le secteur Ax (STECAL) : la hauteur ne devra pas excéder celle du bâti existant, afin de ne pas constituer un marqueur au sein de la plaine agricole.

> Règles de hauteur maximum pour l'habitat autorisé en cohérence avec celles de la zone Ud et les hauteurs des bâtiments agricoles sont limitées désormais à 12 m en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel avant terrassement.

■ **L'emprise au sol n'est pas réglementée. La constructibilité notamment pour l'habitat est déjà limitée par l'article 2. Il ne l'était déjà pas dans le POS.**

Art 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

■ Ajout de la réglementation des murs de soutènements limités à 1,50m de hauteur afin de limiter

leur impact visuel complémentairement à la règle des déblais et remblais qui est mise en cohérence : ils ne doivent pas dépasser 1,50m sauf en cas de réalisation de stationnement enterrés. Les enrochements cyclopéens sont désormais interdits afin de limiter leur impact visuel dans le territoire particulièrement concerné par les problèmes topographiques. Pour ces mêmes motifs, les constructions sur les terrains qui connaissent plus de 15% de pentes devront être scindés en éléments qui ne dépassent pas 15m de longueur dans la ligne de la pente.

- Une règle concernant les bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme non existants dans le POS est ajoutée afin de préserver leur caractère (volumes et percements favorisant le respect du bâtiment)
- Les matériaux et installations en faveur de l'économie d'énergie sont autorisés.

Art 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

- Les espaces boisés classés sont supprimés. En effet, cet outil spécifique n'est pas adapté à la gestion du couvert forestier relativement important sur le territoire. D'autres outils sont mobilisés pour garantir leur préservation : les espaces boisés les plus sensibles ont été classés en Nr, les ripisylves sont couvertes par une zone N représentant un espace tampon de 10m par rapport à l'axe du cours d'eau. Des corridors écologiques sont repérés sur le plan de zonage au titre du L151-23, notamment sur les espaces boisés qui abritent des habitats naturels remarquables.
- L'usage d'essences locales est requis en cas de plantations en limites séparatives.

Art 7 : STATIONNEMENT

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

- Règles identiques de stationnement pour l'habitat autorisé en cohérence avec celles de la zone Ud.

Art 8 : ACCES ET VOIRIE

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

- Les règles du POS sont maintenues. Elles ont été complétées par des conditions pour les accès des constructions nouvelles sur les voies publiques.
- Des dispositions ont été ajoutées par rapport aux voiries départementales.

Art 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

- Un renvoi aux annexes sanitaires annexées au PLU est mentionné dans le règlement.
- Précisions apportées sur la gestion des eaux pluviales.
- Des dispositions ont été ajoutées concernant les déchets.

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES NATURELLES

Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

- Gestion du bâti existant isolé en zone naturelle, conformément aux dispositions de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.
- Le secteur NDe et NDd du POS ont été supprimés. Le Château de Beauregard est désormais repéré au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et est classé en Ae. Les terrains concernés par les dépôts de l'ancienne usine dite du Giffre ou Péchiney sont classés en Nv pour marquer la volonté de la commune de permettre la végétalisation et la renaturation du site.
- Un secteur Nh (zones humides) est créé pour repérer ces espaces à protéger. Cette identification était inexistante dans le POS. Le règlement du PLU y détermine une inconstructibilité.
- Le secteur Nr, réservoir de biodiversité regroupe les secteurs d'intérêt écologique fort. Le règlement du PLU y détermine une inconstructibilité.
- Identification d'un secteur Ns « ski », où les équipements et aménagements destinés ou nécessaires à l'exploitation du domaine skiable, aux pratiques sportives liées à la neige et/ou à la randonnée sont admis.
- Identification d'un secteur Nc « carrière », en lieu et place des arrêtés préfectoraux en vigueur et des anciens périmètres NCc du POS.
- Identification d'un secteur Nz, pour matérialiser l'emprise du contournement RD907 de Saint-Jeoire.
- Les bâtiments d'habitation existants bénéficient de règles permettant leur évolution mesurée : 60m² d'emprise au sol pour l'extension, 2 annexes accolées ou non admises d'une surface de 50m² d'emprise au sol et une piscine. Les annexes sont situées à moins de 10m de la construction principale afin de limiter l'impact des nouvelles constructions liées à l'habitat existant dans le paysage agricole.

Art 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

■ Aucune nouvelle règle n'est imposée, le logement social et la mixité fonctionnelle étant souhaités dans le chef-lieu ou les pôles à proximité des services, commerces et dessertes déjà existants.

Art 4 : IMPLANTATIONS, HAUTEUR, EMPRISE AU SOL

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

- Les règles du POS sont globalement maintenues. Les points suivants ont permis d'apporter des restrictions et affinements des règles en place.
- Ajout de schémas pour une meilleure compréhension des règles d'implantation.
- Il est retenu également qu'il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette règle permet d'encourager les évolutions des bâtiments existants dans une logique d'économie d'énergie.
- Les règles des retraits sont adaptées :
 - > Des règles spécifiques sont mises en place pour les extensions des bâtiments existants ne

respectant pas la règle générale, afin de s'assurer qu'il n'y ait aucune gêne pour la sécurité et la visibilité depuis la voie publique. L'objectif est ici de permettre l'évolution du bâti existant, dans le respect des dispositions de l'article 2.

> Ajout d'un retrait de 3m en limite séparative pour les piscines pour limiter leur impact sonore sur le voisinage éventuel.

> Le retrait vis-à-vis des limites publiques est augmenté pour passer à 6m au lieu de 4m. Ainsi l'impact visuel d'une extension pourra être réduit vis-à-vis de la voie qui la borde.

> Une distance minimum entre le bâtiment principal et les annexes non accolées est fixée à 1,50 m minimum. L'objectif est ici de s'assurer que ces annexes resteront bien déconnectées du volume principal, sachant qu'elles bénéficient d'une application plus souple des règles de retrait (éviter une transformation de l'annexe en extension de l'habitation dans les marges de recul).

■ **Des précisions relatives sont également apportées sur les hauteurs.**

> Des schémas sont ajoutés pour une meilleure compréhension.

> Règles de hauteur maximum pour l'habitat autorisé en cohérence avec celles de la zone Ud. Les extensions des constructions existantes ne pourront pas dépasser les hauteurs existantes.

■ **L'emprise au sol n'est pas réglementée. La constructibilité notamment pour l'habitat est déjà limitée par l'article 2. Il ne l'était déjà pas dans le POS.**

■ Concernant le secteur Ax (STECAL) : la hauteur des annexes ne devra pas excéder 4 m, afin d'assurer la bonne intégration paysagère du bâti.

Art 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

■ Ajout de la réglementation des murs de soutènements limités à 1,50m de hauteur afin de limiter leur impact visuel complémentairement à la règle des déblais et remblais qui est mise en cohérence : ils ne doivent pas dépasser 1,50m sauf en cas de réalisation de stationnement enterrés. Les enrochements cyclopéens sont désormais interdits afin de limiter leur impact visuel dans le territoire particulièrement concerné par les problèmes topographiques. Pour ces mêmes motifs, les constructions sur les terrains qui connaissent plus de 15% de pentes devront être scindés en éléments qui ne dépassent pas 15m de longueur dans la ligne de la pente.

■ Une règle concernant les bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme non existants dans le POS est ajoutée afin de préserver leur caractère (volumes et percements favorisant le respect du bâtiment)

■ L'aspect des habitations existantes est rattaché à la zone UD.

■ Les matériaux et installations en faveur de l'économie d'énergie sont autorisés.

Art 6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

■ Mise en place de règles incitant à limiter l'impact paysager des aménagements (qualité du cadre de vie).

Art 7 : STATIONNEMENT

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

- Règles identiques de stationnement pour l'habitat autorisé en cohérence avec celles de la zone Ud.

Art 8 : ACCES ET VOIRIE

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

- Les règles du POS sont maintenues. Elles ont été complétées par des conditions pour les accès des constructions nouvelles sur les voies publiques.

Des dispositions ont été ajoutées par rapport aux voiries départementales.

Art 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principales évolutions par rapport au POS, en fonction des évolutions législatives et des orientations du PADD :

- Un renvoi aux annexes sanitaires annexées au PLU est mentionné dans le règlement.
- Précisions apportées sur la gestion des eaux pluviales.
- Des dispositions ont été ajoutées concernant les déchets.

**PARTIE V :
EVALUATION DES
INCIDENCES DU PLAN
SUR L'ENVIRONNEMENT**

CHAPITRE V.1 : ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES ORIENTATIONS DU PADD

Les grandes orientations du projet de vie et l'explication des choix retenus au regard des objectifs environnementaux fixés par la Loi du 12 juillet 2010 portant engagement pour l'environnement (Grenelle II)

V.1.1. L'équilibre entre l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

Le PADD de Saint-Jeoire a fixé des orientations en faveur de la protection des espaces naturels et agricoles au travers de mesures en faveur de :

- la modération de la consommation de l'espace avec :
 - un projet urbain privilégiant le développement de l'urbanisation au sein des pôles déjà bâtis afin de limiter l'étalement urbain et freiner la consommation d'espace
 - des typologies d'habitat moins consommatrices d'espace en favorisant les logements collectifs et intermédiaires et réduisant le développement de l'habitat individuel (maximum 30% des logements neufs)
- la préservation des espaces naturels à valeur biologique et paysagère ainsi que les espaces agricoles et forestiers

V.1.2. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Les orientations du PADD de Saint-Jeoire visent à rationaliser la consommation énergétique en confortant l'urbanisation dans les poches urbaines déjà bâties et équipées de services publics. Ces mesures sont favorables à la maîtrise de l'étalement urbain et des déplacements motorisés.

Le projet de développement privilégie par ailleurs les formes urbaines économes en énergie (bâtiments collectifs et intermédiaires). Il vise à favoriser les énergies renouvelables dans les nouveaux équipements.

Concernant les déplacements, consommateurs d'énergie et sources d'émissions de gaz à effet de serre, le PADD a fixé des orientations en faveur du confortement du réseau de cheminements piétonniers à vocation urbaine. Le PADD vise également à favoriser les accès aux transports collectifs existants. L'offre de stationnement sera rationalisée afin de mutualiser les parkings existants. L'implantation d'un parking de covoiturage est également envisagée.

V.1.3. La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts

Les orientations du PADD de Saint-Jeoire préservent la biodiversité et les écosystèmes en protégeant les réservoirs de biodiversité ainsi que les espaces naturels complémentaires formés en particulier des cours d'eau et de leurs milieux annexes.

Le PADD fixe des orientations favorables aux espaces naturels complémentaires en maintenant dans leur vocation actuelle les prairies agricoles à valeur écologique et paysagère.

Le PADD inscrit également parmi ses objectifs, le maintien des espaces de respiration des cours d'eau.

L'urbanisation est par ailleurs privilégiée dans les secteurs raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif afin de préserver les sous-sols et les milieux récepteurs de la pollution domestique.

Les mesures proposées par le PADD en faveur de la réduction des consommations énergétiques agissent par ailleurs favorablement sur la qualité de l'air.

Concernant les ressources en eau, le PADD vise à protéger les périmètres de captages d'eau potable par une réglementation adaptée.

La préservation de l'eau est prise en compte dans la gestion des rejets d'eaux pluviales des zones urbanisables, conformément aux prescriptions définies dans les annexes sanitaires.

V.1.4. La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le PADD de Saint-Jeoire vise à limiter la pression humaine sur les corridors écologiques.

V.1.5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Le PADD de Saint-Jeoire fixe pour objectif la maîtrise et la réduction des sources de pollutions et nuisances en favorisant notamment le raccordement de l'habitat à l'assainissement collectif, en prévoyant une gestion adaptée des eaux pluviales et en prenant en compte les sources de nuisances sonores.

Le PADD inscrit parmi ses objectifs le respect des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels relatives en particulier aux risques d'inondation.

CHAPITRE V.2 : ARTICULATION DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LES ORIENTATIONS SUPRA- COMMUNALES

V.2.1. Le SDAGE Rhône-Méditerranée

Il s'agit d'apprécier la compatibilité du projet de PLU de Saint-Jeoire avec les orientations fondamentales du SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021, en matière de gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et quantité des eaux.

En effet, les documents de planification dans le domaine de l'urbanisme tels que les PLU doivent permettre de maîtriser :

- la satisfaction des différents usages de l'eau avec une priorité à l'eau potable (disponibilité de la ressource en eau superficielle ou souterraine, préservation des aquifères stratégiques identifiés par le SDAGE, existence ou non de réseaux d'adduction, rendements...)
- les rejets ponctuels ou diffus et leurs impacts sur la qualité du milieu récepteur
- le risque inondation et la gestion des eaux pluviales
- l'artificialisation des milieux et la préservation des milieux aquatiques et des zones humides

Le tableau suivant rappelle les principales orientations du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée et présente leur intégration dans le projet de PLU de Saint-Jeoire.

ORIENTATIONS DU SDAGE Rhône-Méditerranée et DISPOSITIONS applicables aux documents d'urbanisme	Intégration des éléments du SDAGE dans le projet de PLU
<i>Orientation fondamentale n° 0 : s'adapter aux effets du changement climatique</i>	
<p>Développer la prospective en appui de la mise en œuvre des stratégies d'adaptation :</p> <p>Les scénarios prospectifs portant sur l'évolution des territoires (croissance démographique, évolution des activités économiques...) devront notamment être évalués au regard de leurs impacts sur la ressource en eau disponible et l'état des milieux aquatiques et de leur contribution aux objectifs du SDAGE, en tenant compte des effets du changement climatique. Ces démarches prospectives auront pour objet de préciser les mesures d'adaptation à prévoir et leurs conditions de mises en œuvre.</p>	<p>Les ressources en eau exploitées par la commune de Saint-Jeoire pour l'AEP sont connues et protégées par des périmètres adéquats</p> <p>A l'échéance du PLU, la ressource en eau est suffisante pour satisfaire les besoins de la population en demande moyenne. La poursuite de l'amélioration des réseaux permettra d'optimiser la ressource disponible afin de couvrir les besoins en période de pointe.</p>
<i>Orientation fondamentale n° 1 : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité</i>	
Les PLU ne sont pas concernés.	
<i>Orientation fondamentale n° 2 : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des</i>	

<i>milieux aquatiques</i>	
<p>Mettre en œuvre de manière exemplaire la séquence « Eviter-Réduire-Compenser (ERC)»</p> <p>La séquence « ERC » s'applique, dans le cadre des procédures administratives d'autorisation ou d'approbation et de manière proportionnée aux enjeux environnementaux en présence, à tout projet impactant ou susceptible d'impacter l'environnement : projet individuel à impacts locaux, projet d'infrastructure, projet de plan ou de programme.</p>	<p>Le projet de PLU de Saint-Jeoire préserve les milieux aquatiques ainsi que leurs espaces tampons.</p> <p>Le projet n'impacte aucun milieu aquatique.</p>
<p><i>Orientation fondamentale n° 3 : prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement</i></p>	
<p><i>Les documents d'urbanisme ne sont pas concernés.</i></p>	
<p><i>Orientation fondamentale n° 4 : renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau</i></p>	
<p>Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique</p>	
<p>Les documents d'urbanisme doivent intégrer les objectifs de l'orientation fondamentale n°2 relative à l'objectif de non dégradation des milieux aquatiques et la séquence « éviter - réduire - compenser ».</p>	<p>Le projet de PLU de Saint-Jeoire intègre ces objectifs en n'affectant aucun des milieux aquatiques présents sur le territoire.</p>
<p>Les documents d'urbanisme doivent limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées : cf. orientations fondamentales n°5A et 5B) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau (cf. orientation fondamentale n°7).</p>	<p>Le bon état écologique du Giffre depuis la confluence avec le Risse jusqu'à l'Arve est attendu pour 2027. Le bon état écologique du Hisson est attendu pour 2021. Les prélèvements d'eau actuels pour les besoins humains ne remettent pas en cause l'atteinte de cet objectif.</p> <p>Le Giffre et le Risse sont au bon état chimique.</p>
<p>Les documents d'urbanisme doivent limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondation dus au ruissellement (cf. orientations fondamentales n°5A et 8).</p>	<p>Le règlement des zones U et AU du projet de PLU de Saint-Jeoire encadre les rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel :</p> <p>"Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.</p> <p>Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière, sauf mention contraire dans les annexes sanitaires, ne peuvent pas être rejetées dans le</p>

	<p>réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.</p> <p>En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet."</p>
<p>Les documents d'urbanisme doivent protéger les milieux aquatiques (ripisylves, zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques : cf orientation fondamentale n°6), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable (cf. disposition 5E-01) et les champs d'expansion des crues (cf. orientation fondamentale n°8) par l'application de zonages adaptés.</p>	<p>Le projet de PLU Saint-Jeoire a classé en zone naturelle Nh les périmètres de zones humides. Ces zones humides se situent au sein d'espaces naturels et agricoles.</p> <p>Les cours d'eau et l'ensemble de leurs ripisylves bénéficient d'un classement en zone naturelle N.</p>
<p>Les documents d'urbanisme s'appuient sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour, dans la mesure où les évolutions envisagées ont des incidences sur les systèmes d'eau et d'assainissement (cf. orientations fondamentales n°3 et 5A).</p>	<p>Les annexes sanitaires du projet de PLU ont mis à jour le zonage de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.</p>
<p><i>Orientation fondamentale n° 5 : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé</i></p>	
<p><i>Orientation fondamentale n° 5A : poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle</i></p>	
<p>Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux</p> <p>Les documents d'urbanisme doivent s'assurer du respect des réglementations sectorielles (directive eaux résiduaires urbaines « ERU », directive baignade, directive sur les eaux conchylicoles) et de l'objectif de non dégradation des masses d'eau, en veillant en particulier à la maîtrise de l'impact cumulé de leurs rejets dans les masses d'eau.</p>	<p>La station d'épuration de Marignier, qui traite les eaux usées de la commune de Saint-Jeoire, dispose de la capacité lui permettant d'intégrer les flux supplémentaires induits par le développement urbain.</p>
<p>Eviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées</p> <p>Le SDAGE fixe trois objectifs généraux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols. <p>Cet objectif doit devenir une priorité, notamment pour les documents d'urbanisme lors des réflexions en amont de l'ouverture de zones à l'urbanisation. La limitation de l'imperméabilisation des sols peut prendre essentiellement deux formes : soit une réduction de l'artificialisation, soit l'utilisation des</p>	<p>La gestion des eaux pluviales des zones d'urbanisation future est encadrée par les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.</p> <p>Chaque zone d'urbanisation future bénéficie de prescriptions de gestion des eaux pluviales en référence au plan de réglementation des eaux pluviales. L'imperméabilisation des sols induite par l'urbanisation est compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la zone.</p>

<p>terrains déjà bâtis, par exemple des friches industrielles, pour accueillir de nouveaux projets d'urbanisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire l'impact des nouveaux aménagements. <p>Tout projet doit viser à minima la transparence hydraulique de son aménagement vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant l'infiltration ou la rétention à la source (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, toitures végétalisées, etc.). L'infiltration est privilégiée dès lors que la nature des sols le permet et qu'elle est compatible avec les enjeux sanitaires et environnementaux du secteur (protection de la qualité des eaux souterraines, protection des captages d'eau potable...), à l'exception des dispositifs visant à la rétention des pollutions.</p> <p>Par ailleurs, dans les secteurs situés à l'amont de zones à risques naturels importants (inondation, érosion...), il faut prévenir les risques liés à un accroissement de l'imperméabilisation des sols. En ce sens, les nouveaux aménagements concernés doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale à une valeur de référence à définir en fonction des conditions locales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Désimperméabiliser l'existant. <p>Les documents d'urbanisme doivent prévoir, en compensation de l'ouverture de zones à l'urbanisation, la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées. Sous réserve de capacités techniques suffisantes en matière d'infiltration des sols, la surface cumulée des projets de désimperméabilisation visera à atteindre 150% de la nouvelle surface imperméabilisée suite aux décisions d'ouverture à l'urbanisation prévues dans le document de planification.</p>	<p>Par ailleurs, chaque zone U et AU comporte des prescriptions définissant le pourcentage du terrain devant rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.</p>
<i>Orientation fondamentale n° 5B : lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques</i>	
<p>Anticiper pour assurer la non dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation</p> <p>Les documents d'urbanisme doivent être adaptés en cas de croissance attendue de population de façon à ne pas accentuer ni les flux de pollutions ni les prélèvements d'eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état trophique des eaux.</p>	<p>Les masses d'eau du territoire de Saint-Jeoire ne présentent pas de problèmes d'eutrophisation.</p>
<i>Orientation fondamentale n° 5E : évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine</i>	
<p>Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable : préserver la qualité et les équilibres quantitatifs dans les</p>	<p>Le territoire de Saint-Jeoire ne comporte pas de zone de sauvegarde identifiée au projet de SAGE de l'Arve.</p>

<p>zones de sauvegarde</p> <p>Les documents d'urbanisme, dont le périmètre inclut des zones de sauvegarde, intègrent les enjeux spécifiques de ces zones. Ils prévoient les mesures permettant de les protéger sur le long terme dans leur projet d'aménagement et de développement durable des territoires et leur document d'orientation et d'objectifs.</p>	
<p><i>Orientation fondamentale n° 6 : préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides</i></p>	
<p><i>Orientation fondamentale n° 6A : agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques</i></p>	
<p>Définir les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides, littoraux et eaux souterraines :</p> <p>Les espaces de bon fonctionnement sont des périmètres définis et caractérisés par les structures de gestion de l'eau par bassin versant (SAGE, contrats de milieux...). Ces périmètres entrent en tout ou partie dans la trame verte et bleue.</p>	<p>La trame verte et bleue de Saint-Jeoire identifie les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau qui parcourent le territoire.</p>
<p>Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques</p> <p>Les documents d'urbanisme intègrent les enjeux spécifiques des espaces de bon fonctionnement dans le diagnostic. Ils prévoient les mesures permettant de les protéger sur le long terme dans leur projet d'aménagement et de développement durable et leur document d'orientation et d'objectifs.</p> <p>Les documents d'urbanisme établissent des règles d'occupation du sol et intègrent les éventuelles servitudes d'utilité publique qui doivent permettre de préserver les espaces de bon fonctionnement durablement ou de les reconquérir même progressivement. L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme tient compte de leurs impacts sur le fonctionnement et l'intégrité de ces espaces.</p>	<p>Le PADD du projet de PLU de Saint-Jeoire a inscrit parmi les objectifs environnementaux, le maintien des espaces de respiration des cours d'eau. Cette orientation se traduit par le classement en zone naturelle N et Nr du linéaire des lits mineurs et des boisements rivulaires qui les accompagnent.</p> <p>Le Risse et le Giffre en particulier conservent des espaces de bon fonctionnement qualitatifs exempts de tout projet d'aménagement.</p>
<p><i>Orientation fondamentale n° 6B : préserver, restaurer et gérer les zones humides</i></p>	
<p>Mobiliser les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides</p> <p>Les documents d'urbanisme intègrent dans le diagnostic les enjeux spécifiques aux zones humides de leur territoire, en s'appuyant notamment sur les inventaires portés à connaissance par les services de l'État. Ils prévoient, dans leur projet d'aménagement et de développement durable et leur document d'orientation et d'objectifs, les mesures permettant de respecter l'objectif de non</p>	<p>L'ensemble des zones humides du territoire de Saint-Jeoire, identifiées à l'inventaire départemental, bénéficient d'un classement approprié au projet de zonage, Naturel Nh. Ce classement préserve les périmètres des zones humides ainsi que leurs fonctionnalités.</p> <p>En effet, le règlement des zones Nh interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute construction, drainages ou remblais, et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides - toute intervention sur les milieux qui n'entre

PARTIE V : ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

<p>dégradation des zones humides et de leurs fonctions et de les protéger sur le long terme. L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme tient compte de leurs impacts sur le fonctionnement et l'intégrité de ces espaces.</p>	<p>pas dans le cadre de mesures de gestion et/ou de restauration</p> <p>- toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant</p>
<p><i>Orientation fondamentale n° 7 : atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir</i></p>	
<p>Anticiper et s'adapter à la rareté de la ressource en eau : rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource</p> <p>Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs fixés par le PGRE (volumes prélevables par usage, débit objectif d'étiage et niveau piézométrique d'alerte notamment) ainsi que les règles de partage de l'eau. Le cumul des nouveaux prélèvements ne doit pas conduire à rompre les équilibres entre usages ni aggraver les conditions d'étiage extrême en termes d'intensité et de durée.</p> <p>Les documents d'urbanisme analysent l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins en eau des aménagements envisagés, en tenant compte des équipements existants et de la prévision de besoins futurs en matière de ressource en eau, des études d'évaluation des volumes prélevables globaux et des plans de gestion de la ressource en eau.</p>	<p>Les objectifs démographiques du projet de PLU sont compatibles avec la ressource en eau disponible sous réserve de son optimisation au travers de l'amélioration des réseaux de distribution.</p> <p>Les zones à urbaniser proposées au projet de PLU sont par ailleurs conçues de manière à tendre vers une distribution équitable de la ressource en eau via l'adaptation du réseau de distribution d'eau potable et l'ouverture de zones constructibles aux seules parcelles viabilisées ou viabilisables sans gros travaux.</p> <p>Ces mesures participent au respect de l'objectif de non dégradation des masses d'eau souterraines et de leur pérennité.</p>
<p>Mieux connaître et encadrer les forages à usage domestique</p> <p>Les documents d'urbanisme prennent en compte les données des études d'évaluation des volumes prélevables globaux lorsqu'elles mettent en évidence un problème lié aux forages à usage domestique.</p>	<p>Le PLU de Saint-Jeoire n'est pas concerné par cette question.</p>
<p><i>Orientation fondamentale n° 8 : augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques</i></p>	
<p>Agir sur les capacités d'écoulement : préserver les champs d'expansion des crues</p> <p>Les champs d'expansion de crues doivent être conservés sur l'ensemble des cours d'eau du bassin. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec cet objectif.</p>	<p>Le projet de zonage du PLU de Saint-Jeoire prend en compte les risques d'inondation définis par le PPR ainsi que les études complémentaires conduites par le SM3A sur le Hisson.</p> <p>Il intègre en particulier les espaces de fonctionnalité hydraulique du Giffre et du Risse au travers de classements en zone naturelle N, Nr et Nv.</p> <p>La commune est dotée, via les annexes sanitaires du PLU, d'un schéma de gestion des eaux pluviales, privilégiant l'infiltration et la rétention à la parcelle aux rejets dans les milieux récepteurs via le réseau.</p>

V.2.2. Les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

En application du décret n° 2014-45 du 20 janvier 2014 portant adoption des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, le projet de PLU de Saint-Jeoire doit être compatible avec ces orientations.

Parmi les 10 grandes lignes directrices de la mise en œuvre de La Trame verte et bleue, la ligne 8 précise que la Trame verte et bleue se traduit dans les documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU) :

« La traduction de la Trame verte et bleue dans ces documents peut se concrétiser à la fois par une identification cartographique et par l'inscription d'orientations ou de prescriptions de nature à assurer la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques. En ce qui concerne plus particulièrement le PLU, l'ensemble des dispositions du règlement peut être mobilisé dans ce but. Les documents graphiques du règlement du PLU permettent d'identifier les espaces ou secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame verte et bleue et de prévoir les règles particulières liées à ce surzonage.

Le maintien et la remise en bon état des éléments de la Trame verte et bleue peuvent ainsi reposer sur leur inscription dans les documents d'urbanisme, notamment les PLU, permettant d'éviter les changements d'affectation ou une urbanisation conduisant à une fragmentation des milieux.

Les documents d'urbanisme ne peuvent dicter des modes particuliers de gestion des parcelles concernées. Cependant, le maintien et la remise en bon état des éléments de la Trame verte et bleue peuvent également bénéficier, en-dehors des documents d'urbanisme, de démarches territoriales visant la gestion des milieux, en particulier via des outils de nature contractuelle. »

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Rhône-Alpes, adopté le 19 juin 2014, et développé ci-après, a traduit, à l'échelle régionale, les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le paragraphe suivant analyse la manière dont le projet de Saint-Jeoire prend en compte le SRCE afin de répondre aux objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques identifiées sur son territoire et ses franges.

V.2.3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

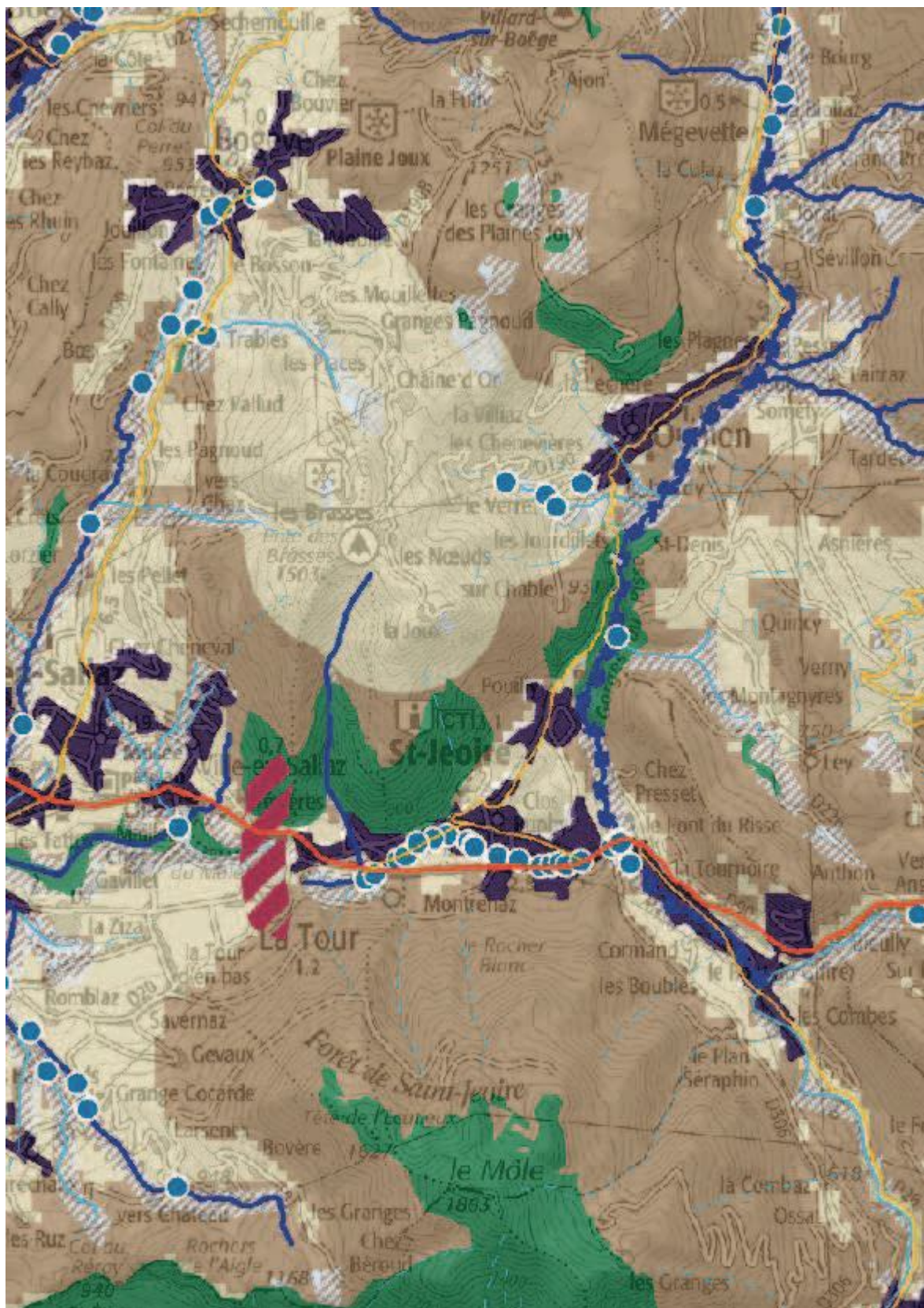
La Trame verte et bleue, introduite dans la loi Grenelle 1, a pour ambition première d'enrayer la perte de biodiversité. Par la préservation et la remise en état des sites à forte qualité écologique, riches en biodiversité et par le maintien et la restauration des espaces qui les relie, elle vise à favoriser les déplacements et les capacités adaptatives des espèces et des écosystèmes, notamment dans le contexte de changement climatique.

La constitution de la Trame Verte et Bleue nationale se fait à l'échelle de chaque région, via l'élaboration de Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) qui constituent de nouveaux documents dans la hiérarchie des outils de planification territoriale.

Le SRCE de Rhône-Alpes a été approuvé le 19 juillet 2014.

PARTIE V : ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La carte suivante présente les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques ainsi que les espaces perméables terrestres et aquatiques identifiés par le SRCE sur le territoire de Saint-Jeoire (source carto.georhonealpes.fr).



Commune de Saint-Jeoire – Réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et espaces perméables aquatiques et terrestres - Extrait de carto.georhonealpes.fr

Le tableau suivant rappelle les principales orientations du Schéma et leur déclinaison au travers d'objectifs. Il analyse par ailleurs leur prise en compte dans le projet de PLU de Saint-Jeoire.

ORIENTATION 1 DU SRCE - Prendre en compte la Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme	
Objectif 1.1. Préserver les réservoirs de biodiversité des atteintes pouvant être portées à leur fonctionnalité	Prise en compte dans le projet de PLU
Reconnaitre l'intérêt écologique des réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE	Le territoire de Saint-Jeoire accueille la ZNIEFF de type 1 des gorges du Risse, ainsi qu'une partie des ZNIEFF de type 1 du Môle et son flanc sud et de la Plagne-Bois de l'Herbette-le Chaffard. Ces espaces sont identifiés au SRCE au titre des réservoirs de biodiversité. Le projet de PLU de Saint-Jeoire, en classant ces réservoirs de biodiversité en zone naturelle Nr, reconnaît leur valeur écologique.
Affirmer dans le PADD la vocation des réservoirs de biodiversité à être préservés d'atteintes pouvant remettre en cause leur fonctionnalité écologique.	Le PADD de Saint-Jeoire affirme le principe de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que la préservation des continuités écologiques.
Garantir cette vocation de préservation par l'application d'outils réglementaires et cartographiques.	Les périmètres des réservoirs de biodiversité sont classés en zone naturelle Nr, dont le règlement encadre strictement la nature des activités humaines. Ce classement garantit la préservation des qualités écologiques des réservoirs.
Objectif 1.2. Reconnaître les espaces perméables comme des espaces de vigilance	Prise en compte dans le projet de PLU
Les collectivités locales, via leurs documents d'urbanisme sont incitées à : <ul style="list-style-type: none"> - maintenir la vocation naturelle, agricole ou forestière de l'espace perméable - mettre en œuvre une gestion économe du foncier pour préserver les espaces agricoles, forestiers et naturels compris au sein de l'espace perméable. 	Les espaces terrestres de forte perméabilité sont majoritairement conservés en l'état au projet de PLU, bénéficiant d'un classement en zone naturelle et en zone agricole.
Objectif 1.3. Assurer la pérennité des corridors écologiques par la maîtrise de l'urbanisation	Prise en compte dans le projet de PLU
Localiser et/ou délimiter à l'échelle cadastrale les corridors écologiques identifiés dans la cartographie régionale de la Trame verte et bleue en les préservant de l'urbanisation	Aucun corridor écologique n'est identifié au SRCE sur la commune de Saint-Jeoire.
S'assurer de la cohérence des corridors avec les territoires voisins.	Sans objet.

PARTIE V : ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

<p>En l'absence de SCOT ou de SCOT ayant pris en compte le SRCE, traduire le principe de connexion énoncé par le SRCE pour les corridors fuseaux et préciser, à leur échelle (de préférence intercommunale), la localisation d'autant de corridors que nécessaire pour assurer ladite connexion.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>Préserver de tout projet et aménagement pouvant porter atteinte à la fonctionnalité écologique du corridor, tout en prenant notamment en compte le maintien de l'activité des exploitations agricoles.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>Mettre en œuvre un principe de gestion économe de l'espace en garantissant, avec leurs outils réglementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la vocation et le caractère naturel, agricole ou forestier des espaces constituant le corridor pour lui permettre de jouer son rôle de connexion - le maintien et/ou le développement des structures écopaysagères présentes au sein du corridor en les valorisant et les protégeant 	<p>Sans objet.</p>
<p>Identifier les besoins de remise en bon état des corridors du SRCE, qu'ils soient représentés par des fuseaux ou des axes, en relation avec le niveau de fonctionnalité ou de fragmentation.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>Objectif 1.4. Préserver la Trame bleue</p>	<p>Prise en compte dans le projet de PLU</p>
<p>Intégrer et préserver les secteurs stratégiques pour la qualité de la Trame bleue, notamment et prioritairement, les espaces de mobilité et les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, les zones humides, les zones de frayères, les ripisylves, les têtes de bassins versants et les zones de confluences</p>	<p>La cartographie de la trame verte et bleue du territoire de Saint-Jeoire identifie l'ensemble des milieux aquatiques.</p> <p>Les espaces de mobilité et de bon fonctionnement des cours d'eau, intégrant les ripisylves sont classés en zone naturelle N, Nr et Nv.</p> <p>Les périmètres des zones humides sont classés en zone naturelle Nh.</p>
<p>Considérer les espaces perméables liés aux milieux aquatiques de la Trame bleue du SRCE comme des espaces de vigilance et s'assurer que la vocation des sols et/ou les projets situés dans ces espaces perméables ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la Trame bleue</p>	<p>Les espaces perméables identifiés au SRCE sont liés aux cours d'eau. Ces espaces sont classés en zone naturelle. Le projet de PLU ne remet pas en cause la fonctionnalité des zones humides identifiées sur le territoire.</p>
<p>Préserver de l'urbanisation les berges des cours d'eau reconnus par la Trame bleue du SRCE, en définissant notamment une bande tampon non constructible dont la largeur est adaptée en fonction du contexte local</p>	<p>Pas de cours d'eau reconnus par la trame bleue du SRCE.</p>
<p>Objectif 1.5. Appliquer la séquence « Eviter, réduire et compenser » à la mise en œuvre</p>	<p>Prise en compte dans le projet de PLU</p>

de la Trame verte et bleue	
Maintenir les fonctions écologiques des réservoirs de biodiversité et des corridors au travers de l'évaluation environnementale	Sans objet.
ORIENTATION 3 DU SRCE – Préserver et améliorer la perméabilité des espaces agricoles et forestiers	
Objectif 3.1. Préserver le foncier agricole et forestier, support fondamental de la trame verte et bleue	Prise en compte dans le projet de PLU
Préserver le foncier agricole et forestier selon un principe de gestion économe de l'espace	Le développement urbain de Saint-Jeoire mobilise essentiellement des espaces situés au sein des enveloppes bâties ou en extension immédiate, afin de préserver les grands ensembles naturels et agricoles et optimiser le foncier disponible.
Objectif 3.2. Garantir le maintien d'espaces agricoles, cohérents et de qualité, favorables à la biodiversité	Prise en compte dans le projet de PLU
Favoriser le maintien et le développement des structures écopaysagères en les valorisant et les protégeant via les outils réglementaires	Les espaces agricoles à valeur écologique et paysagère identifiées dans la trame verte et bleue ont été classés en zone agricole Ae.

V.2.4. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

La loi Grenelle 2 prévoit l'élaboration dans chaque région d'un Schéma Régional Climat Air Energie.

Elaboré conjointement par l'Etat et la Région, sa vocation est de définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, qualité de l'air et adaptation au changement climatique.

Le SRCAE fixe ainsi :

- les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter
- les orientations permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique
- les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière d'économie d'énergie, d'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables aux horizons 2020 et 2050.

Le plan climat-énergie régional, les SCOT, PLU et les plans climat-énergie des collectivités doivent être en cohérence avec les orientations du SRCAE. Le SRCAE de la région Rhône-Alpes a été approuvé en avril 2014.

PARTIE V : ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le tableau suivant présente les principales orientations du Schéma en lien avec l'aménagement du territoire et leur déclinaison au travers d'objectifs pour les documents d'urbanisme. Il analyse par ailleurs la prise en compte de ces orientations dans le projet de PLU de Saint-Jeoire.

ORIENTATION UT1 DU SRCAE - Intégrer pleinement les dimensions Air et Climat dans l'aménagement du territoire		
Objectifs principaux du SRCAE	Orientations	Éléments pris en compte dans le PLU
Intégrer dans l'aménagement urbain, des préoccupations de sobriété énergétique, de qualité de l'air et de lutte contre les îlots de chaleur	Limiter les consommations énergétiques et les émissions polluantes et de GES des aménagements.	Le contenu des secteurs d'urbanisation future bénéficiant d'une OAP prévoit des mesures en faveur des liaisons piétons/cycles et de la maîtrise des consommations énergétiques. Le projet de PLU prévoit également plusieurs emplacements réservés à l'aménagement de voies piétonnes et cyclables.
	Intégrer la qualité de l'air.	
	Lutter contre les îlots de chaleur urbains.	
Construire une ville durable, polariser le développement sur les centralités, densifier l'urbanisation autour des gares et pôles d'échanges	Densification urbaine et autour des gares et pôles d'échanges.	La commune de Saint-Jeoire n'accueille pas de gare ferroviaire en activité ni de pôle d'échange multimodal.
Rendre la ville désirable et intégrer mixité sociale et fonctionnelle	Valoriser l'exemplarité et rendre la ville désirable.	Le contenu des secteurs d'urbanisation future bénéficiant d'une OAP prévoit des mesures en faveur des aménagements paysagers. Le règlement des zones U et AU définit également des pourcentages de surfaces dédiés aux espaces verts en fonction de l'importance de l'opération.
	Assurer la mixité fonctionnelle et sociale des tissus urbanisés.	
	Assurer la végétalisation des espaces de vie.	
ORIENTATION UT2 DU SRCAE – Préparer la mobilité de demain en préservant la qualité de l'air		
Objectifs principaux du SRCAE	Orientations	Éléments pris en compte dans le PLU
Renforcer la part des transports en commun	Les PDU fixent des objectifs chiffrés de diminution de la part modale de la voiture. Les territoires non couverts par un PDU seront incités à élaborer des Plans de Déplacements Urbains Volontaires (PDUV) ou des Politiques Globales de Déplacements (PGD) qui viseraient à réduire la part modale et les distances	Aucune de ces démarches n'a été initiée sur le territoire de Saint-Jeoire.

	parcourues en voiture.	
Développer l'intermodalité	Pour assurer le recours aux modes autres que la voiture pour ces déplacements individuels, les PCET et les PDU, ainsi que les documents d'urbanisme pour ce qui concerne les implications en terme d'aménagement, organiseront ensemble des offres de rabattement vers les points d'échange intermodaux permettant ainsi à chacun de choisir son mode d'accès à un transport collectif, tout en veillant à maîtriser et adapter la taille des parkings relais.	Le territoire de Saint-Jeoire n'est pas doté d'outils de type PCET ou PDU. Le projet de PLU a inscrit au plan de zonage un emplacement réservé à la réalisation d'un parking de covoiturage en bordure de la RD 907.
Développer les modes doux, l'écomobilité et les usages nouveaux et responsables de la voiture particulière	Favoriser les modes doux. Développer les nouveaux usages de la voiture.	Des emplacements réservés à la création de cheminements piétonniers et cyclables sont inscrits au plan de zonage. Les OAP des zones d'urbanisation future prévoient des dispositions en faveur des modes doux.
Rationaliser l'offre de stationnement pour les véhicules motorisés	Plafonner l'offre de stationnement dans le résidentiel et le tertiaire dans les opérations neuves et les réhabilitations : - plafonner l'offre de stationnement pour autant qu'une alternative crédible en transport collectif soit disponible. - augmenter les places de stationnement pour les modes les plus respectueux pour l'environnement (vélos, véhicules électriques, etc.).	L'offre de stationnement n'a pas été plafonnée dans la mesure où la commune de Saint-Jeoire ne dispose pas d'une offre de transports en commun performante. Le règlement des zones U et AU exige l'affectation d'un local clos et sécurisé à l'usage exclusif des deux roues (vélos).
ORIENTATION B2 DU SRCAE – Construire de façon exemplaire		
Encourager la conception bioclimatique des bâtiments et les technologies passives	Fixer des orientations et dispositions d'aménagement et d'urbanisme qui peuvent favoriser le développement et l'utilisation des énergies renouvelables : recourir à des dépassements des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols pour les constructions	Les aspects liés à la performance énergétique du bâti et à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas réglementés.

	satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'énergies renouvelables ou de récupération.	
ORIENTATION AG1 DU SRCAE – Promouvoir une agriculture proche des besoins du territoire		
Stabiliser le foncier agricole	Veiller à la préservation des espaces agricoles périurbains en cohérence avec les politiques de densification conduites par ailleurs.	Le territoire de Saint-Jeoire conserve de vastes tènements agricoles.
ORIENTATION TO1 DU SRCAE – Développer un tourisme compatible avec les enjeux climatiques		
Orienter les politiques consacrées au tourisme, notamment de montagne, vers l'adaptation des territoires aux effets du changement climatique	Intégrer l'évolution du climat dans les stratégies touristiques territoriales. Utiliser la neige de culture sous conditions strictes.	Sans objet.
ORIENTATION A2 DU SRCAE – Accroître la prise en compte de la qualité de l'air dans les politiques d'aménagement du territoire		
Intégrer la qualité de l'air dans les stratégies d'aménagement du territoire	Intégrer systématiquement les enjeux de la qualité de l'air dans les SCOT et les PLU. Les zones dans lesquelles des problèmes de qualité de l'air sont présents seront identifiées. La cohérence avec le PPA sera recherchée et les politiques urbaines seront mobilisées pour mettre en œuvre les actions prévues par les PPA ou autres plans de la qualité de l'air.	Les mesures en faveur des déplacements alternatifs à la voiture individuelle, ainsi que le développement préférentiel de l'urbanisation au sein des pôles bâtis limitent les transports motorisés et les émissions de rejets polluants.
ORIENTATION AD1 DU SRCAE – Intégrer l'adaptation climatiques dans les politiques territoriales		
Aménager en anticipant le changement climatique	Les PCET et les SCOT et les autres documents d'urbanisme viseront l'opérationnalité de leurs actions relatives à l'adaptation au changement climatique. Une attention particulière sera portée à l'aménagement des zones urbanisées. Il sera primordial de prendre en compte l'accentuation des risques due aux effets du changement climatique afin	Les aménagements paysagers prévus dans les zones d'urbanisation future participent à la prise en compte des évolutions climatiques en jouant un rôle d'îlots de fraîcheur.

	de limiter l'impact des événements climatiques extrêmes, comme par exemple au travers d'actions de végétalisation des espaces publics ou de planification de zones vertes intra-urbaines.	
--	---	--

ORIENTATION AD2 DU SRCAE – Gérer la ressource en eau dans une perspective du long terme

<p>Promouvoir une véritable adéquation entre aménagement du territoire et gestion de la ressource</p>	<p>Les rapports de présentation des PLU contiendront une étude relative à la ressource et la qualité des eaux (eaux souterraines et de surface) et le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) comportera des objectifs de préservation de la ressource et incitera à la hiérarchisation des usages de l'eau par territoire.</p> <p>Des restrictions à l'urbanisation pourront être préconisées dans les zones où le milieu naturel ne pourra pas satisfaire la demande en eau ni supporter les rejets d'eaux usées à des conditions environnementales et économiques acceptables.</p> <p>Ces restrictions pourront être modulées si les activités projetées sont peu consommatrices d'eau, soit compensées par une maîtrise renforcée des activités existantes.</p>	<p>L'état initial de l'environnement du rapport de présentation comporte un paragraphe réservé aux thématiques de l'eau. L'ensemble est complété par les annexes sanitaires et le règlement des zones U et AU qui fixent les règles de l'ouverture à l'urbanisation en fonction du raccordement au réseau collectif d'assainissement.</p>
--	---	---

CHAPITRE V.3 : ANALYSE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences du projet de PLU de Saint-Jeoire sur l'environnement vise à apprécier la compatibilité du document au regard des enjeux environnementaux issus du diagnostic environnemental, ainsi que la manière dont le document prend en compte le souci de préservation et mise en valeur de l'environnement.

V.3.1. La préservation des réservoirs de biodiversité et de leurs fonctionnalités

Les réservoirs de biodiversité du territoire de Saint-Jeoire sont classés en zone naturelle Nr.

Le règlement de la zone Nr prévoit que seuls sont admis :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site, en protégeant les habitats naturels identifiés
- les légers aménagements s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.
- l'exploitation de la forêt sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier et d'être réalisée dans le cadre d'une gestion durable et raisonnée de la forêt

Le zonage et le règlement proposés pour les réservoirs de biodiversité garantissent la préservation de leurs qualités biologiques et de leurs fonctionnalités.

V.3.2. La préservation des espaces naturels et agricoles stratégiques pour la biodiversité du territoire et la dynamique écologique

Les espaces visés sont constitués des espaces agricoles arborés situés en pied de versant du Lachat. Ces espaces, en raison de leur trame arborée, participent fortement à la biodiversité du territoire, en tant qu'habitats naturels et continuités écologiques. Ils bénéficient d'un zonage agricole Ae et naturel N.

Le règlement de la zone Ae préserve la trame arborée. Il prévoit en effet que « les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales. »

Est autorisée l'installation de clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles permettent le maintien des continuités écologiques (et notamment la circulation des animaux sauvages).

La traduction réglementaire au projet de PLU des espaces naturels et agricoles participant à la dynamique écologique du grand territoire garantit le maintien de leurs qualités biologiques et de leurs fonctionnalités.

V.3.3 La maîtrise et la réduction des consommations énergétiques

Le développement urbain du territoire peut être source de pollution des cours d'eau, par l'intermédiaire des rejets domestiques, agricoles et industriels.

Le projet de PLU de Saint-Jeoire garantit la maîtrise des risques de rejets domestiques en prévoyant les extensions urbaines dans les secteurs raccordés ou raccordables à l'assainissement collectif. En dehors des secteurs équipés, l'ouverture des zones d'urbanisation future est conditionnée à la réalisation d'un équipement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Le règlement des zones U et AU (en dehors des zones Ux et AUx) exclut l'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les rejets des eaux pluviales sont encadrés par les dispositions réglementaires suivantes :

- toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière, sauf mention contraire dans les annexes sanitaires, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.
- les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.
- en cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Afin de prémunir les rejets industriels ou les eaux de lessivage des activités artisanales, le règlement des zones Ux et AUx prévoit les dispositions particulières suivantes :

Eaux usées :

Chaque installation industrielle s'implantant dans la zone d'activités devra prévoir des réseaux distincts pour la collecte et la circulation des eaux usées industrielles. Selon le type d'activité de l'entreprise, ces réseaux seront équipés de vannes permettant le confinement en cas de rejet accidentel.

Eaux pluviales

Dans tous les cas, les dispositifs de pré-traitement des eaux pluviales sont obligatoires avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet de la mise en œuvre d'un séparateur d'hydrocarbures.

Par ailleurs, la protection des boisements rivulaires des cours d'eau qui traversent la commune participe activement au piégeage des pollutions issues du lessivage des terres agricoles et des surfaces imperméabilisées.

En encadrant les rejets domestiques et industriels dans le milieu naturel, l'ensemble de ces dispositions sont favorables à l'amélioration de la qualité biologique des cours d'eau du territoire communal.

V.3.4. La maîtrise et la réduction des consommations énergétiques

Les mesures en faveur de la densification et des formes urbaines collectives et intermédiaires, ainsi que le développement de l'urbanisation au sein des espaces déjà construits ou dans la continuité de l'existant, participent à la maîtrise des consommations énergétiques induites par le chauffage résidentiel et les déplacements. Ces consommations énergétiques sont les principales sources d'émissions polluantes dans l'air.

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit des dispositions réglementaires en faveur du covoiturage (emplacement réservé à la création d'un parking de covoiturage) et de l'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables.

V.3.5. La prise en compte dans le développement urbain du classement sonore des infrastructures de transport

Le projet de PLU ne conforte pas le développement urbain résidentiel le long des voiries classées bruyantes, c'est-à-dire la RD907 et la RD26. En effet, aucune zone réservée à l'urbanisation future ne se situe en bordure des voiries bruyantes. Seules sont prévues des zones de développement réservées aux activités artisanales et commerciales (zones AUx).

Cet enjeu a bien été pris en compte par le projet de PLU.

V.3.6. La prise en compte des aléas naturels dans l'aménagement du territoire

Le projet de PLU ne prévoit aucune zone de développement future dans les zones rouges du PPR.

Le projet de PLU prend également en compte les conclusions de l'étude hydraulique conduite par le SM3A sur le ruisseau du Hisson. En effet, les zones initialement prévues pour le développement urbain et situées dans les zones d'expansion des crues du Hisson ont été retirées du projet de PLU. Lorsque ces zones de développement ont pu être maintenues, le règlement du projet de PLU précise les conditions de la constructibilité au regard de l'aléa inondation.

PARTIE VI : INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Chapitre VI.1 :

INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

INDICATEURS QUI DEVRONT ÊTRE ÉLABORÉS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN PRÉVUE À L'ARTICLE L153-27 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

■ 1° L'équilibre entre :

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

■2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

■3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

■4° La sécurité et la salubrité publiques ;

■5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

PARTIE VI : ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

■6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

■7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

THEMES	INDICATEURS DE SUIVI
MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES	Contrôle du maintien de la trame verte et bleue du PLU : <ul style="list-style-type: none"> • Vérification de la surface de zones sensibles identifiées par la commune • Recensement des atteintes éventuelles aux milieux emblématiques et protégés • Évolution de la Surface Agricole Utile (SAU) communale et du nombre d'exploitations et d'exploitants sur le territoire • Suivi des zones humides et de leur entretien
POPULATION	Evolution de la démographie : <ul style="list-style-type: none"> • cumul de la population municipale • cumul de la population des ménages • taille des ménages
HABITAT	Concernant les logements produits : <ul style="list-style-type: none"> • Typologie des logements produits (accession, locatif, public, privé) • Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...)
FONCIER	Suivi de la consommation foncière pour l'habitat et rapport des surfaces en fonction du nombre de logements : bilan des consommations moyennes sur la période écoulée (en global) Suivi de la consommation foncière pour les activités : bilan des consommations moyennes sur la période écoulée (en global) Suivi de la part de renouvellement urbain dans l'urbanisation totale en matière de zones d'habitat et d'activités.
CLIMAT – RISQUES ET NUISANCES	Evolution des indices de qualité de l'air (ATMO) selon les indicateurs disponibles à l'échelle intercommunale Evolution du tonnage de déchets : <ul style="list-style-type: none"> • Pourcentage de déchets recyclés • Evolution du compostage • Décharges sauvages connues
DÉPLACEMENTS	Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les principaux axes d'entrée de ville et suivi de l'accidentologie Evolution du nombre moyen de migration alternante Evolution du taux de motorisation par ménage Evolution de la desserte en transports collectifs et déplacements doux : <ul style="list-style-type: none"> • Linéaire de réseau et nombre de points d'arrêt par desserte et fréquentation annuelle • Evolution du réseau et des équipements favorisant les déplacements doux sur le territoire

RESSOURCE	Suivi de la consommation en eau Suivi de la mise en œuvre de la protection des captages. Suivi de la réalisation du schéma de gestion des eaux pluviales Suivi de l'évolution de la production d'énergie renouvelable (nombre de ménages ou d'entreprises équipées).
------------------	---

COMMUNE DE SAINT-JEOIRE



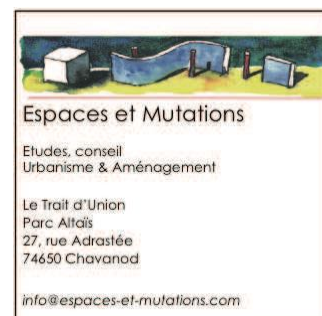
Révision du P.O.S. / transformation en P.L.U.

ANNEXES DIAGNOSTIC

*Certifié conforme et vu pour
être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil
municipal en date du :*

Le Maire,

1 BIS.



SOMMAIRE

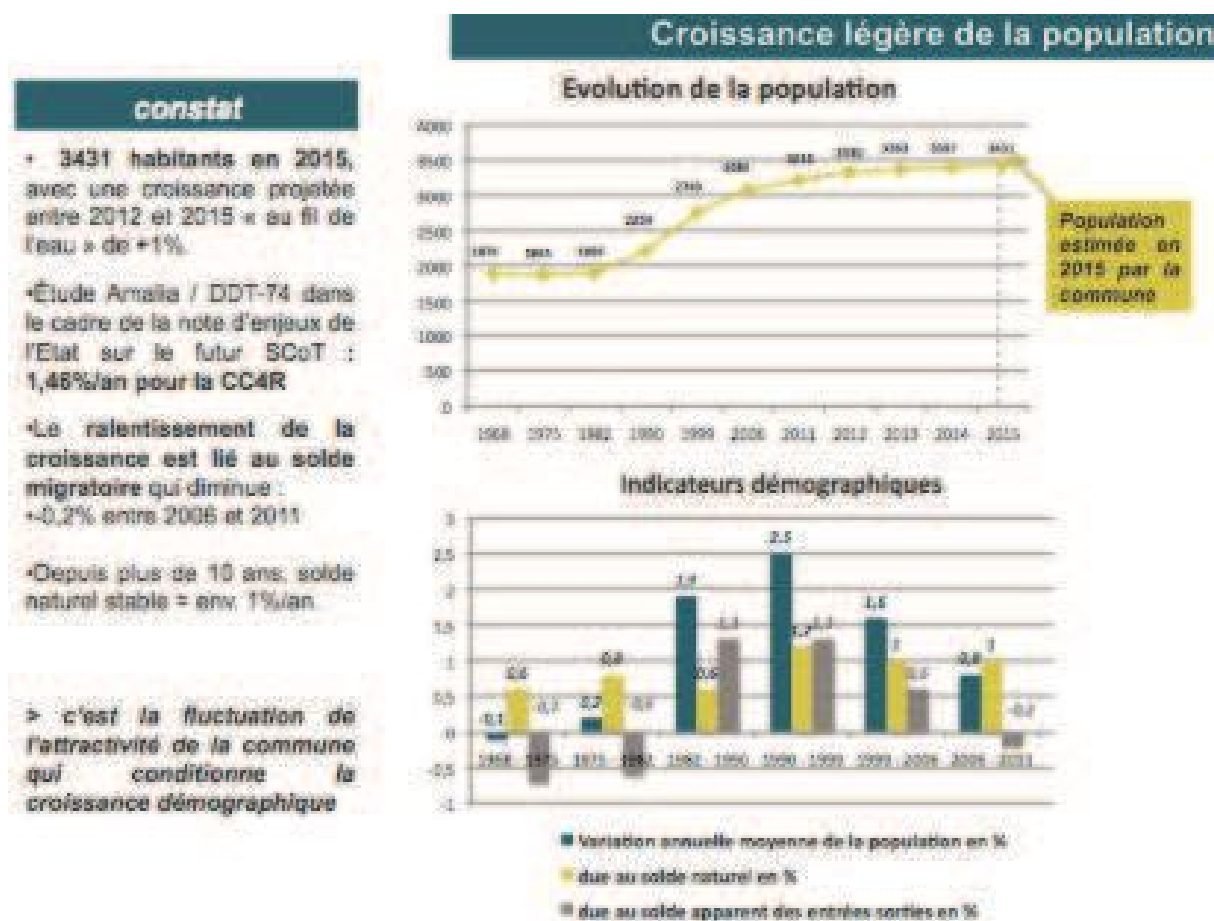
CHAPITRE I.1 : SITUATION ET TENDANCE DEMOGRAPHIQUE	3
I.1.1 EVOLUTION ET REPARTITION DE LA POPULATION	3
I.1.2 STRUCTURE DE LA POPULATION	4
CHAPITRE I.2 : URBANISME ET HABITAT	5
I.2.1 LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS	5
I.2.2 LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION	6
I.2.3 LES LOGEMENTS AIDES	7
I.2.4 LES FORMES URBAINES	8
CHAPITRE I.3 : ACTIVITES ET EMPLOI	11
I.3.1 ACTIVITES ET EMPLOI	11
I.3.3 AGRICULTURE	21
I.3.4 EXPLOITATION FORESTIERE	23
CHAPITRE I.4 : OCCUPATION HUMAINE	28
I.4.1 ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES POLES URBAINS	28
I.4.3 LES TYPOLOGIES D'HABITAT	35
CHAPITRE I.5 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	37
I.5.1 EQUIPEMENTS PUBLICS ET COLLECTIFS	37
I.5.3 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES (EU)	42
I.5.4 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES (EP)	42
I.5.5 ALIMENTATION EN EAU POTABLE	42
I.5.6 LA GESTION DES ORDURES MENAGERES	42
CHAPITRE I.6 : DIAGNOSTIC AGRICOLE	43

Chapitre I.1 : Situation et tendance démographique

> A noter que les données citées ci-après sont extraites de l'INSEE, de l'étude des besoins en logements en Haute-Savoie Amalia/DDT74, SITADEL et des compléments via les sources communales.

I.1.1 Evolution et répartition de la population

Evolution et indicateurs démographiques



• La commune de Saint-Jeoire a connu une période de forte croissance démographique des années 1980 aux années 2000 ; A partir de 1999, cette croissance diminue largement à chaque recensement pour atteindre un taux de 0,8% par an entre 2006 et 2011. Un regain démographique se fait sentir sur la période 2011-2015, avec une croissance de l'ordre de 1% par an. La commune compte en 2015 (données communales) 3431 habitants.

I.1.2 Structure de la population

La taille moyenne des ménages

constat

• Une population équilibrée en âge avec **une part croissante des plus âgés**. Légère décroissance des plus jeunes.

• La part des 30-44 ans qui est dominante en 2011 (26,2%)

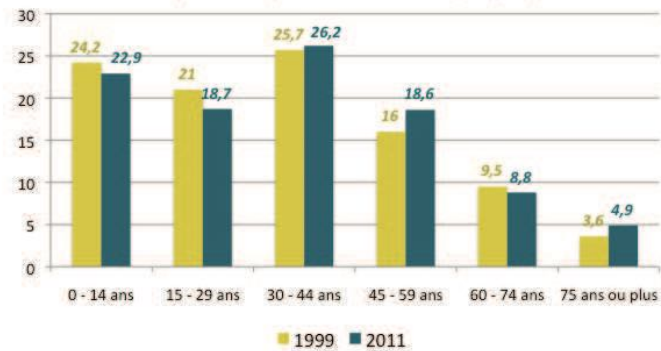
• La taille des ménages reste importante même si elle diminue. Elle tend à se stabiliser dans la dernière dizaine d'années.

(pour mémoire: 2,3 pers/ménage en 74)

> *Le vieillissement de la population peut induire des modifications en termes d'équipements : maisons de retraite...*

Structure de la population

Population par tranches d'âges (%)



Evolution de la taille des ménages



Les enjeux du PLU

- Si la population reste composée de jeunes et d'actifs, la tendance est au vieillissement. Il s'agit d'un paramètre important dans la dynamique du territoire pour les 10 ans à venir.
- Les équilibres doivent donc être maintenus et renforcés afin d'assurer la vitalité de la commune (commerces, équipements rentabilisés...)

Chapitre I.2 : URBANISME ET HABITAT

I.2.1 La structure du parc de logements

Une grande majorité de résidences principales

constat

• **1282 logements en 2015** (données SITADEL)

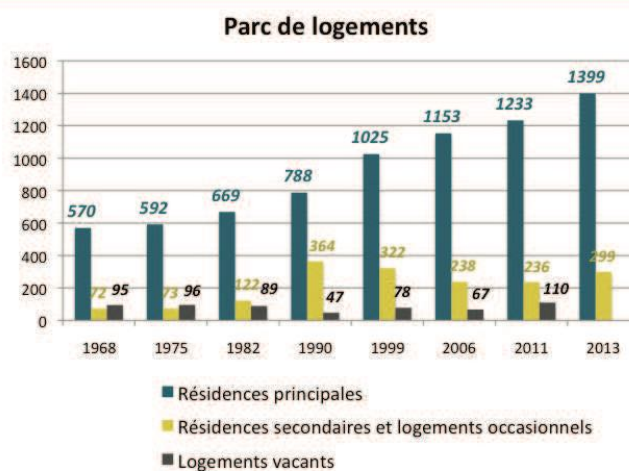
• Une **grande majorité de résidences principales** (78% contre 15% de résidence secondaires et 7% de logements vacants) Cette tendance est accrue depuis les années 2000.

• Cette donnée est à corréler avec la **part des maisons individuelles qui représente 60% de la production 2004-2016**

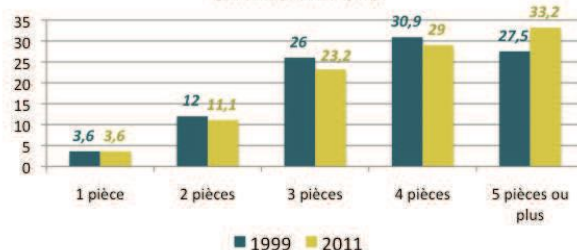
• La commune est composée de « **grands** » logements : plus de 50% des appartements sont des T4 et T5.

> *Peu de diversité dans les typologies de logements, risque de déprise pour les jeunes ménages et difficulté de maintenir le parcours résidentiel sur le territoire*

Structure du parc de logements



Répartition de la taille des résidences principales (%)



Les enjeux du PLU

- La **diversification des logements** que ce soit concernant leur taille ou leur typologie est **fondamentale** dans la capacité que Saint-Jeoire aura à l'avenir pour maintenir une population active, jeune et dynamique sur son territoire.
- La **mise en place sur le marché d'un parc de logements locatifs plus important** doit être engagée ainsi que la recherche de logements de plus petite taille.

I.2.2 Les dynamiques de construction

Dynamique de construction

constat

• L'analyse du registre des permis de construire de la commune permet d'établir qu'entre 2004 et 2016 :

-59,5 % de logements individuels

-11,8 % de logements intermédiaires

-28,7% de logements collectifs

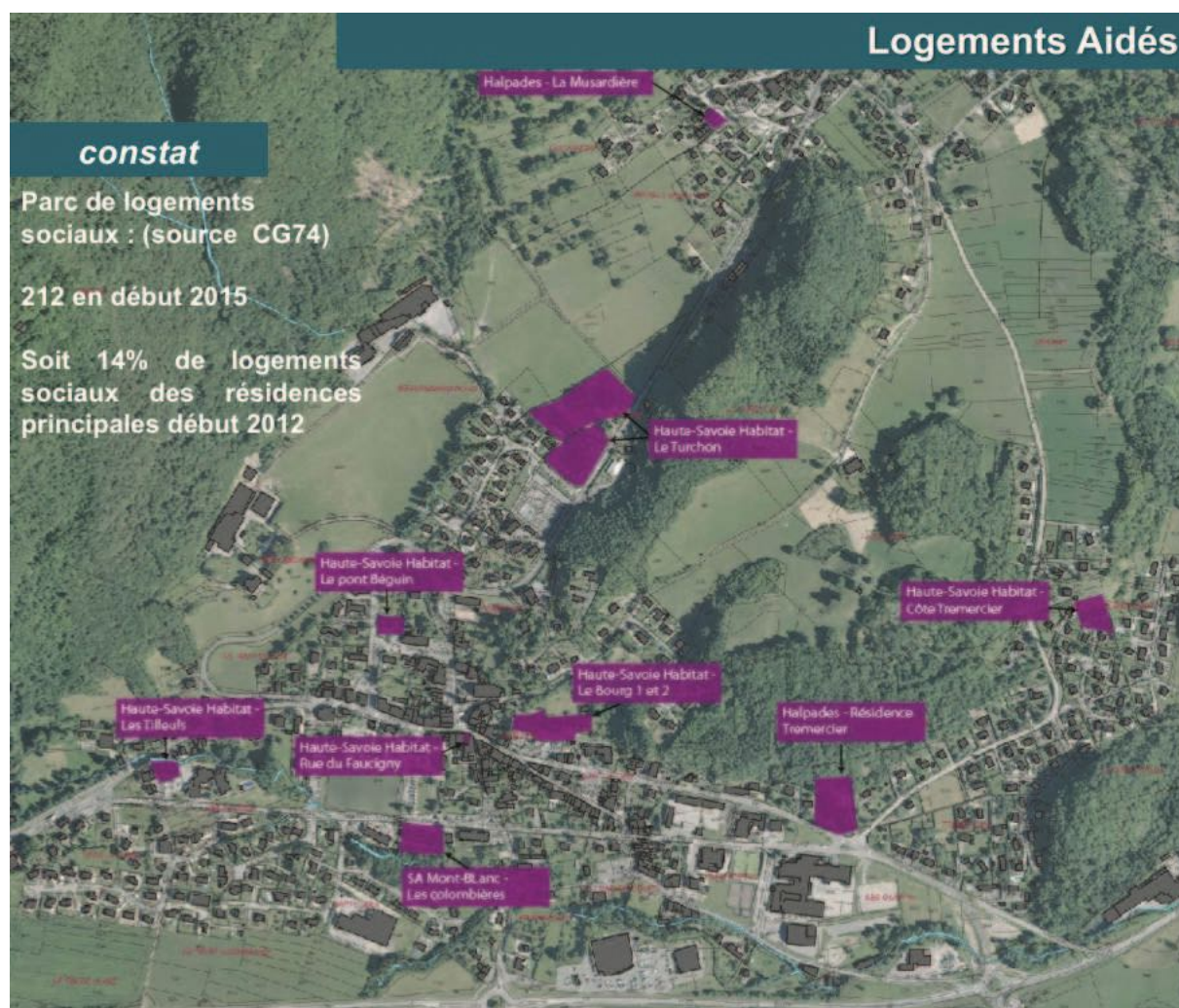
• 152 logements permis autorisés soit 12 logements / an entre 2004 et 2016.



Les enjeux du PLU

- Une dynamique de construction largement tournée vers le logement individuel aux dépens du logement intermédiaire. Cette tendance est à contrarier pour respecter des objectifs de densité ambitieux, pour permettre l'accès au logements pour tous et équilibrer les formes urbaines du territoire

I.2.3 Les logements aidés



Les enjeux du PLU

- Le PLU devrait mettre en place des outils pour favoriser la réalisation de logements locatifs (servitudes et emplacements réservés qui fixeront un minimum de logements aidés).
- Développer de l'accession sociale peut également être un enjeu à retenir en corrélation avec la nécessité de maintenir les jeunes ménages sur la commune.

I.2.4 Les formes urbaines

constat

- Un chef-lieu au caractère urbain, des espaces publics embolisés par l'automobile.
- Le Clos Rupy et le collège = partie moderne du chef-lieu avec des bâtiments signaux et des équipements



Formes urbaines



constat

- A Pouilly et dans hameaux secondaires (Cormand, les Beulets les Beugles, Chounaz, Aveyran...)
- Caractère traditionnel de centre de hameau, anciens corps de fermes
- Partie moderne pavillonnaire autour de ces espaces traditionnels



Formes urbaines



constat

- Les hameaux le long de la RD907 (La Tournoire, le Pont du Risse, Anthon..)
- Constructions des années 60 à aujourd'hui
- Un rapport délicat à la voirie
- Des nuisances à proximité (risques de débordement du Hisson, carrières à proximité, entreprise de concassage...)



Formes urbaines



constat

- Le hameau des Salles, des bâtiments hérités d'anciennes colonies de vacances, un site excentré et particulier (formes denses isolées).



Formes urbaines



Les enjeux du PLU

- **Pour les sites traditionnels : le PLU devrait mettre en place des outils pour protéger les bâtiments patrimoniaux traditionnels, encadrer l'évolution des anciens corps de ferme et maintenir les logiques en place (alignements sur voie, perméabilité entre espaces publics/espaces privés)**
- **Pour les sites plus modernes : le tissu pavillonnaire est constitué de formes homogènes (habitat individuel). Il s'agit de maîtriser les constructibilités (emprise au sol, espaces verts, hauteurs) pour préserver le cadre de vie et encourager des formes intermédiaires pour libérer des espaces libres.**



Chapitre I.3 : Activités et emploi

I.3.1 Activités et emploi

Une forte dépendance des pôles d'emplois périphériques

La commune est située à proximité immédiate de bassins d'emplois d'importance :

- Genève et l'agglomération annemassienne.
- Des espaces touristiques périphériques.
- Les communes bourgs et leurs zones d'activités sur des territoires voisins (Fillinges, Viuz-en-Sallaz...)

constat

Une population composée majoritairement d'actifs: 78% en 2011, soit 1664 actifs (contre 73,8% en 1999).

+8% de chômeurs en 2011 (5,8% en 1999).

+ 831 emplois en 2011 (750 en 99 et 870 en 08).

+ Peu sont occupés par des résidents:
+22,4% des actifs travaillent et résident à Saint-Jeoire en 2011, 25,8% en 1999.
+333 actifs en 2014 disposent d'un permis de travail suisse. (source Ocstat)

+120 établissements actifs en 2013 (source CCI), dont 23 établissements destinés au commerce (20%).

-salariés dans l'administration = 37,4%
-salariés dans le commerce = 32,9%
-salariés dans l'industrie = 20,2%

Actifs et emplois

Lieu de travail des actifs en 2011

Lieu de travail	Pourcentage
Dans la commune de résidence	33%
Dans une autre commune	66%
Dans un autre département de l'Île-de-France (hors 78)	0%
Dans une autre région	1%
Hors de France	0%

La commune compte 3 établissements avec 50 salariés ou plus (2 entreprises industrielles et le collège).

6 établissements comptent entre 20 et 49 salariés et 222 établissements ne comptent aucun salariés

Le supermarché emploie beaucoup de personnel.

Des carrières de taille importante marquent l'activité économique de la commune.

Les enjeux du PLU

- **La commune est composée d'actifs. Cette donnée corrélée à la question du solde migratoire qui sous-tend la croissance démographique à Saint-Jeoire implique que le territoire doit maintenir des activités économiques sur son territoire.**

constat

Commerces de bouche	
Supermarchés et une superette	Vente de fromage à la ferme
Une boulangerie et un dépôt de pain	Une Pâtisserie

Tourisme

Restauration	Hébergement (auberge de jeunesse et centre de vacances « Le Nid », résidences secondaires, Hôtel)
--------------	---

Médical et para-médical

Pharmacie	Dentiste
Pôle médico-social – 4 médecins	Prothésiste
Infirmières	Ostéopathe - Kiné

Actifs et emplois

Services

Auto (auto-école, taxi, garages)	Animaux (Vétérinaire)
Bien être/esthétique (institut de beauté, 3 coiffeurs, magasin de chaussure)	Economique (4 Banques)
Loisirs (Antiquaire, informatique, Maison de la presse, Photographie)	Une salle de sport

Artisans

Artisanat du Bâtiment	Industries (camères)
imprimerie	Paysage – Montagne

Entre 1990 et 2012:

- Maintien d'un dynamisme dans la construction de locaux d'activité
- Contexte économique difficile depuis 2008
- Peu de constructions liées à l'agriculture notamment depuis 2000: activité en recul ?
- Baisse de la construction dans l'industrie
- Légère augmentation de construction de locaux de commerces => activité commerciale augmente.

Dynamique des établissements économiques

constat

120 établissements enregistrés au registre du commerce.

Une dynamique d'entreprise tournée vers l'industrie, l'administration, l'information et la communication.

Un tissu commercial de proximité en difficulté qui connaît une baisse de création d'entreprises.

Nombre de créations d'entreprises INSEE REE par secteur*	2012	2013	Var 12-13 (%)
Industrie manufacturière	1	2	+ 100 %
Construction	12	4	- 66,7 %
Commerce de gros et de détail, transports et entreposage, hébergement et restauration	13	7	- 46,2 %
Information et communication	1	2	+ 100 %
Activités financières et d'assurance	3	0	- 100 %
Activités immobilières	2	0	- 100 %
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	1	6	+ 500 %
Administration publique, défense, enseignement, santé humaine et action sociale	1	4	+ 300 %
Autres activités de services	2	2	+ 0 %
Total	36	27	- 25 %

Source : CCI

Les enjeux du PLU

- **Soutenir les activités plus fragiles en particulier le commerce et l'artisanat de proximité et les services qui participent à l'attractivité du cadre de vie.**
- **Adopter une posture volontariste en termes de développement économique afin de s'appuyer sur la reprise récemment constatée, notamment pour le secteur de l'artisanat et de l'industrie.**

constat

Les commerces de proximité se trouvent en centre bourg.

Les commerces de grande distribution (Intermarché et Netto) le long de la RD 907.

La S.E.T, entreprise de microélectronique située au chef-lieu

La zone artisanale de **la Géode** (plus de disponibilité foncière accessible actuellement = topographie trop accidentée pour les lots restants)

Un **garage automobile et une zone de dépôt** à Montrenaz le long de la RD907, peu qualitative en termes visuels

3 carrières importantes, (2 exploitants) :

-Carrière Quevets (suspension suite à l'arrêt du 13/01/2012 et reprise de l'exploitation après arrêt du 5/08/2013). La partie Sud de la carrière fait le lien avec la commune voisine.

- Carrière Rossetto- Quevets Nord (autorisation pour 20 ans, arrêt du 3/02/2009)

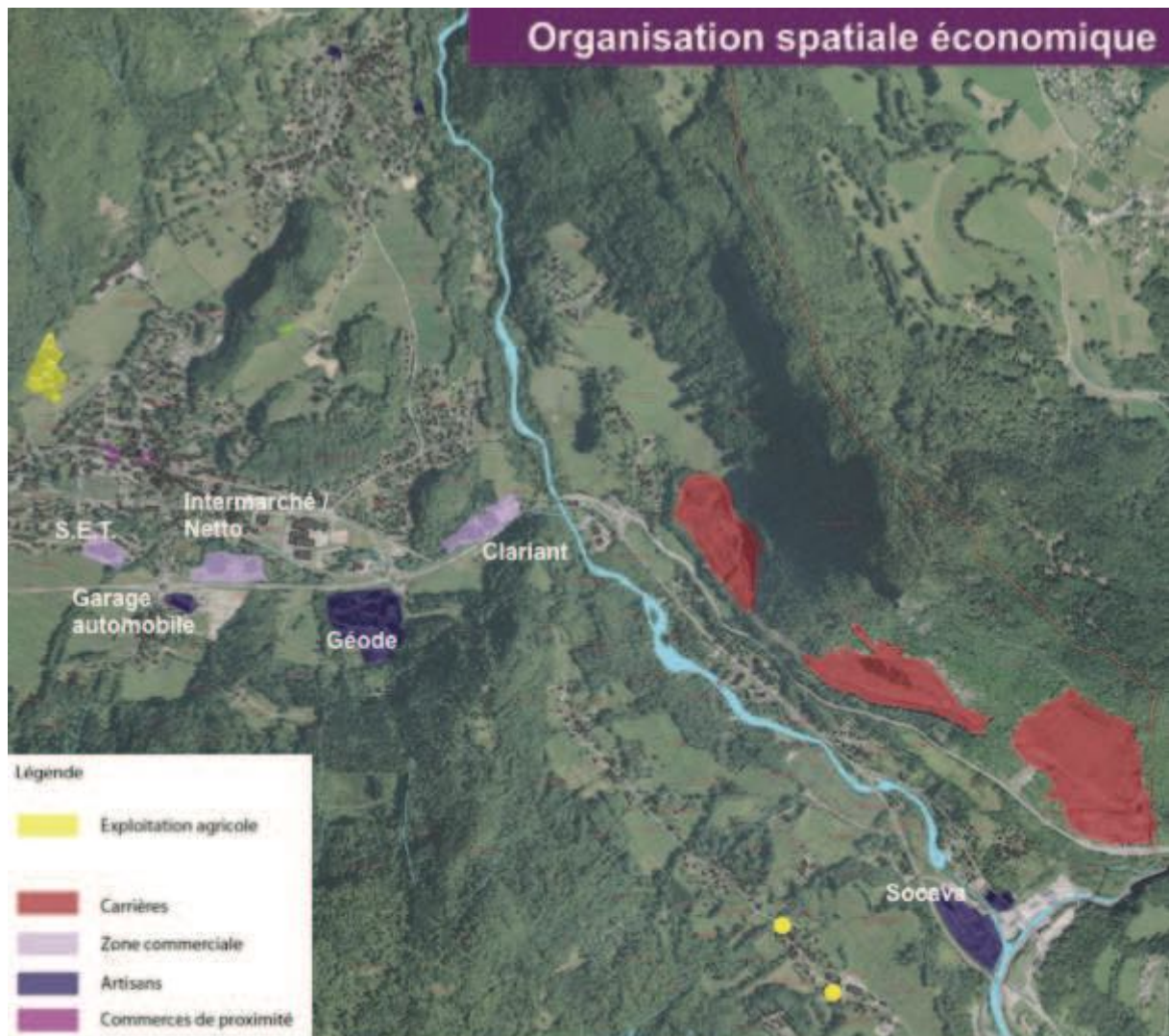
-Carrière de Chounaz

Une entreprise de **concassage, la Socava** au Sud de la Commune en face d'Anthon

Organisation spatiale économique



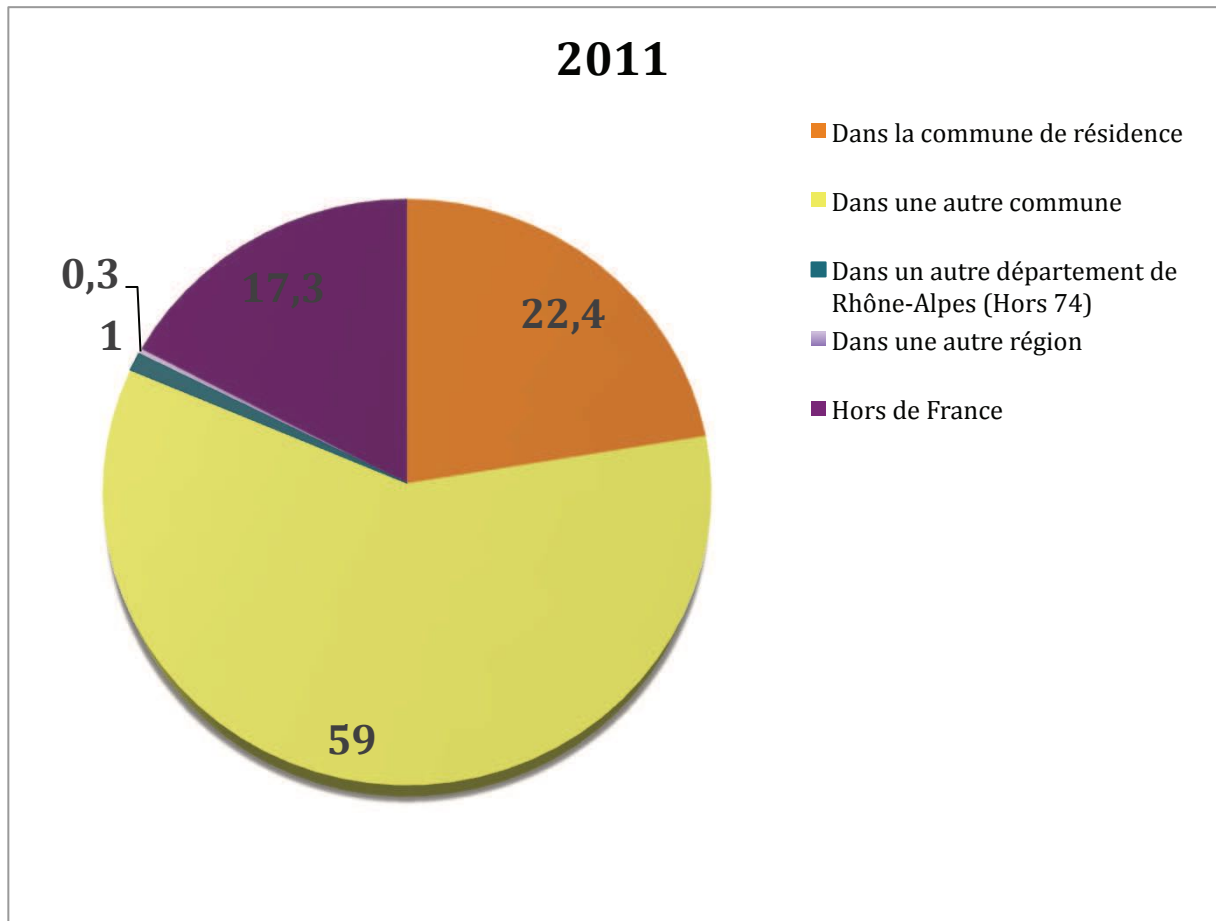
NOTA : les périmètres des carrières et arrêtés relatifs à leur exploitation figurent dans les annexes informatives.



Les enjeux du PLU

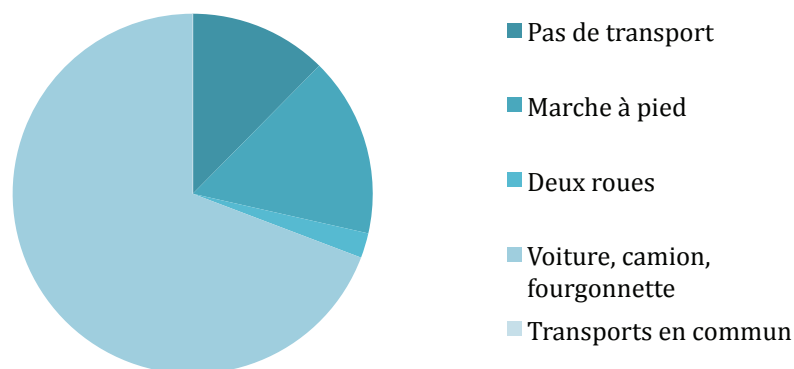
- *Les activités économiques sont actuellement clairement distinctes. La spécialisation de chaque zone économique sera un enjeu à prendre en compte dans le projet.*
- *Par ailleurs, la fragilisation du tissu commercial du chef-lieu nécessite une attention particulière quant aux autorisations par ailleurs dans le territoire afin de ne pas créer de concurrence.*
- *Les zones d'activité artisanales sont à structurer et développer pour répondre aux besoins recensés sur le territoire communal et dans le but que Saint-Jeoire puisse assurer son rôle de pôle dans le SCoT des 3 Vallées.*

Des déplacements domicile-travail



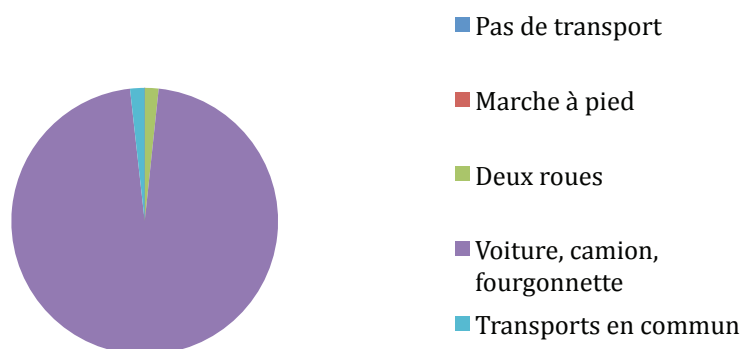
La grande majorité des actifs travaillent à l'extérieur de la commune. Saint-Jeoire voit le nombre de ses actifs travaillant dans la commune, stagner voire légèrement augmenter entre 2006 et 2011 passant de 22,3 % à 22,4 %.

Commune de résidence



Mode de déplacement des Saint-Jeoiriens actifs à Saint-Jeoire (Source : Insee 2013)

Autre commune que la commune de résidence



Mode de déplacement des Saint-Jeoiriens actifs en dehors de Saint-Jeoire (Source : Insee 2013)

Les enjeux du PLU :

Créer des continuités douces pour permettre aux actifs résidents sur le territoire d'emprunter des parcours agréables et sécurisés.

Soutenir le développement économique de proximité pour limiter la fuite des actifs sur les territoires voisins.

Encadrer les déplacements domicile-travail de grande ampleur via la réalisation de parkings publics et de covoiturage.

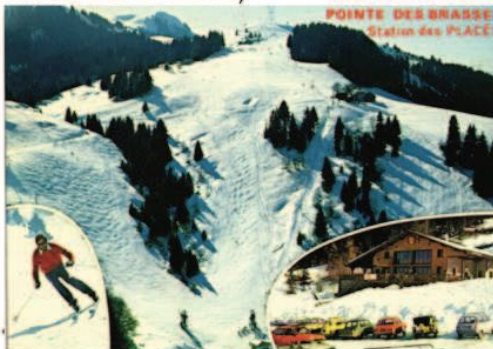
Tourisme et loisirs

L'activité touristique

> source communale et intercommunale (maison des Brasses)

Tourisme

- Tourisme tourné autour de la montagne avec le **Massif des Brasses**: ski de fond, ski nordique, randonnées, VTT...
- Des **itinéraires de randonnée** sont répertoriés à proximité de Saint-Jeoire (notamment dans le Massif des Brasses)



- Tourisme tourné vers l'histoire et le patrimoine avec la **Ferme du château de Beauregard** :
- **Equipements liés aux loisirs** (Bibliothèque, Ludothèque, Cinébus et MJC intercommunale).
- **Infrastructures sportives sur le territoire**



Domaine ski alpin du Massif des Brasses

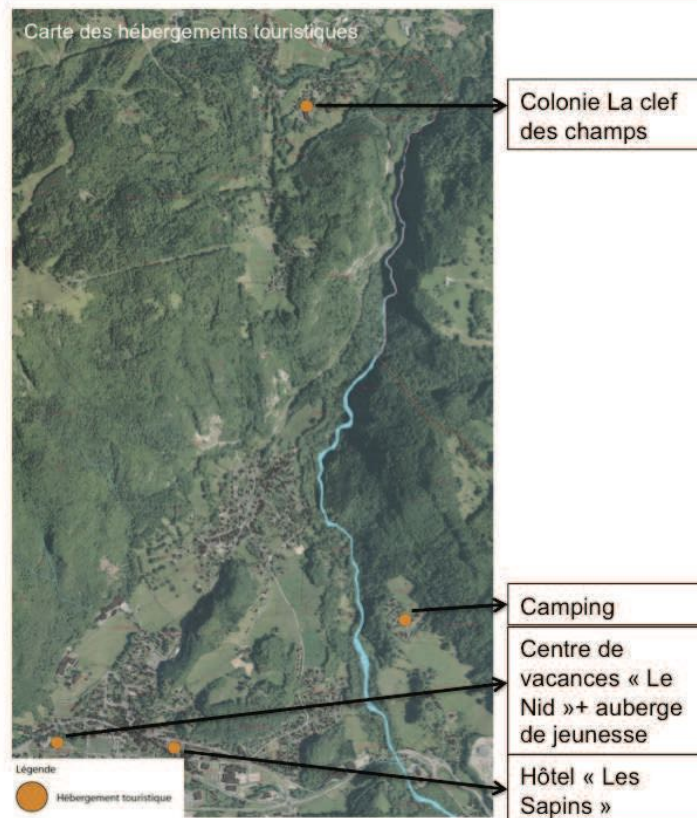


Domaine ski nordique du Massif des Brasses

Hébergement

La commune est dotée:

- 1 centre de vacances : le nid (50 places) pour les classes vertes
- 1 auberge de jeunesse
- 1 hôtel de 9 chambres
- 1 camping 1* de 16 emplacements
- 236 résidences secondaires en 2011
- 1 colonie « clef des champs » à Aveyran (50 lits)



La Maison des Brasses accueille les bureaux de l'office de tourisme des Brasses ainsi que l'administration du Syndicat des Brasses. C'est en partenariat avec le Syndicat Intercommunal du Massif des Brasses, qui regroupe quatre communes (Onnion, St-Jeoire, Bogève et Viuz), et le Conseil Général que ce projet a pu aboutir. Ces aménagements permettent d'accueillir tous les publics dans un espace accessible et convivial, offrant ainsi tous les renseignements et tous les services utiles sur les différentes activités proposées sur notre territoire.



L'office de tourisme des Brasses compte deux pôles : un pôle touristique et un pôle d'animation.



Une antenne de la Maison des Brasses est présente dans le Chef-Lieu sur le territoire communal, le long de l'Avenue du Faucigny.

Tourisme vert estival

Le tourisme vert estival est une tradition ancienne à Saint-Jeoire. Cette économie touristique est un atout économique pour la commune, Il s'agit d'un tourisme familial qui se caractérise surtout par des activités de découverte des espaces naturels environnants (randonnées les Brasses, Le Môle...).

Pour ce tourisme d'été, les équipements mis à la disposition sont néanmoins peu nombreux.

Le patrimoine historique (décrit dans la partie diagnostic paysager) participe de cette découverte touristique locale.

Tourisme hivernal :

Le tourisme hivernal tourne autour de l'offre de ski et de loisirs liés aux sports d'hiver que propose le Massif des Brasses.

La station des Brasses regroupe 4 communes : Viuz-en-Sallaz, Saint Jeoire, Bogève et Onnion. Elle est gérée par le syndicat des Brasses.

La station voit le jour en 1973, après trois années d'études conduites par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Massif des Brasses. Elle se développe entre 1983 et 1985 avec la construction des trois télésièges du site, dont un débrayable quadriplace Montaz-Mautino, puis dans les années 2000, avec un investissement conséquent en neige de culture.

Emprise du domaine skiable des Brasses sur Viuz-en-Sallaz, Saint-Jeoire, Bogève et Onnion.

(source : observatoire forestier de Haute Savoie)

Les contacts pris avec le syndicat des Brasses n'ont pas mis en évidence de projet de développement de la station sur la territoire de Saint-Jeoire.

I.3.3 Agriculture

(Extrait du diagnostic réalisés par la chambre d'agriculture Savoie Mont Blanc en 2015 / diagnostic complet en annexe au présent rapport de présentation)



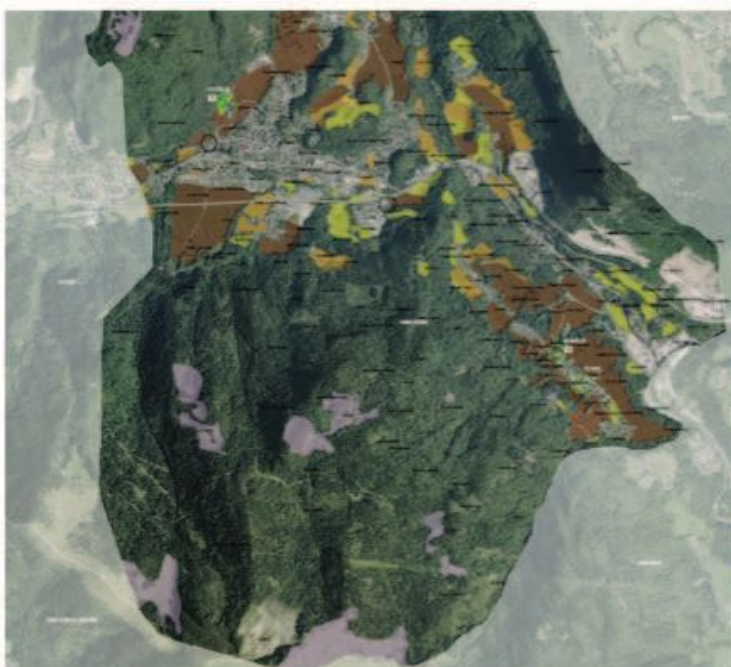
Agriculture

De nombreuses parcelles de proximité à enjeux forts et moyens sont identifiées à proximité du chef lieu.



Agriculture

De nombreuses parcelles de proximité à enjeux forts et moyens sont identifiées à proximité du chef lieu.



Résumé du diagnostic agricole de la chambre d'agriculture réalisé en 2015 :

- 3 exploitations pérennes en 2015
- Depuis 2004, aucune exploitation professionnelle n'a disparu
- 13 actifs pour 10,5 équivalents temps pleins
- Une agriculture surtout tournée vers l'élevage
 - SAU (surface agricole utilisée) : 434 ha soit 22,3% du territoire communal.
- 2 exploitations sont soumises au RSD (régime sanitaire départemental)
- L'agriculture est largement tournée vers l'élevage mais à su diversifier sa production : élevage de génisses, exploitations en AOP, production laitière et une exploitation en circuit court.
- la commune se trouve dans l'aire AOP Reblochon, AOP Abondance ; toutes les exploitations laitières de la commune valorisent ce label « AOP Reblochon ». En outre, la commune est couverte par l'IGP Tomme de Savoie.

I.3.4 Exploitation forestière

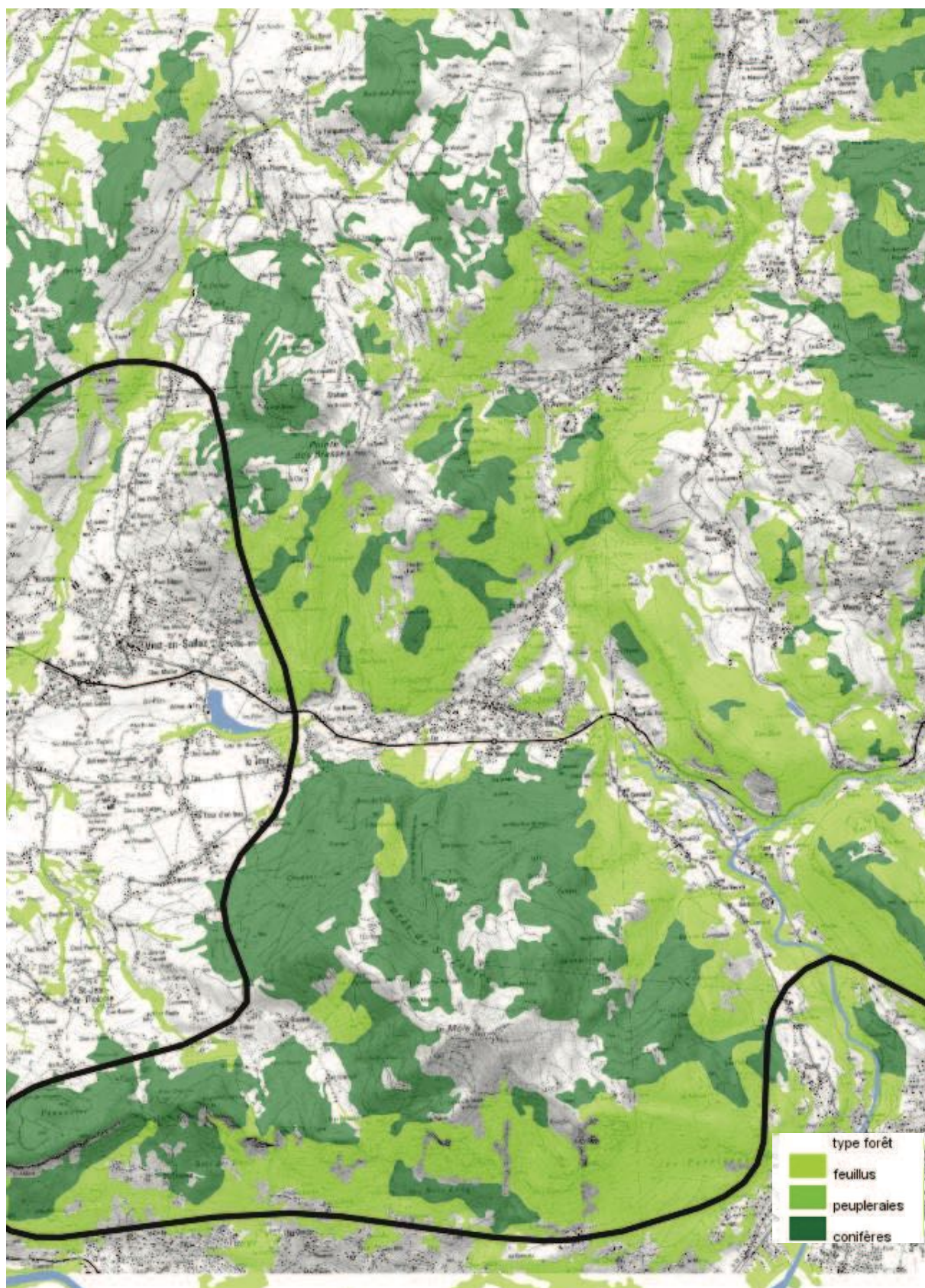
La commune appartient à une région forestière :

- Chablais-Giffre au Nord et de la Pointe des Brasse

La commune est couverte par des espaces forestiers, notamment :

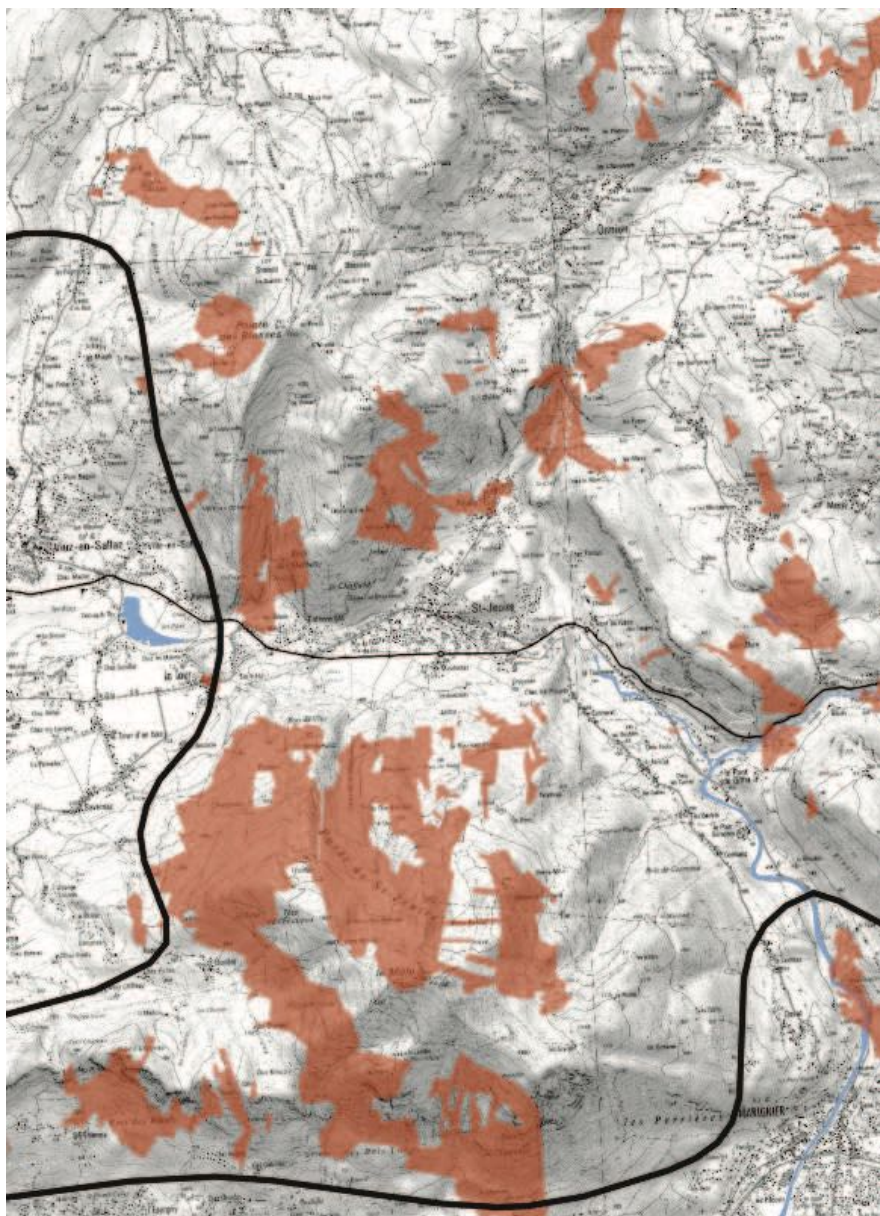
- sur les versants boisés du Môle
- sur les versants boisés de la pointe des Brasses

Les versants boisés du Môle et de la Pointe des Brasses sont dominés par les conifères et des feuillus.

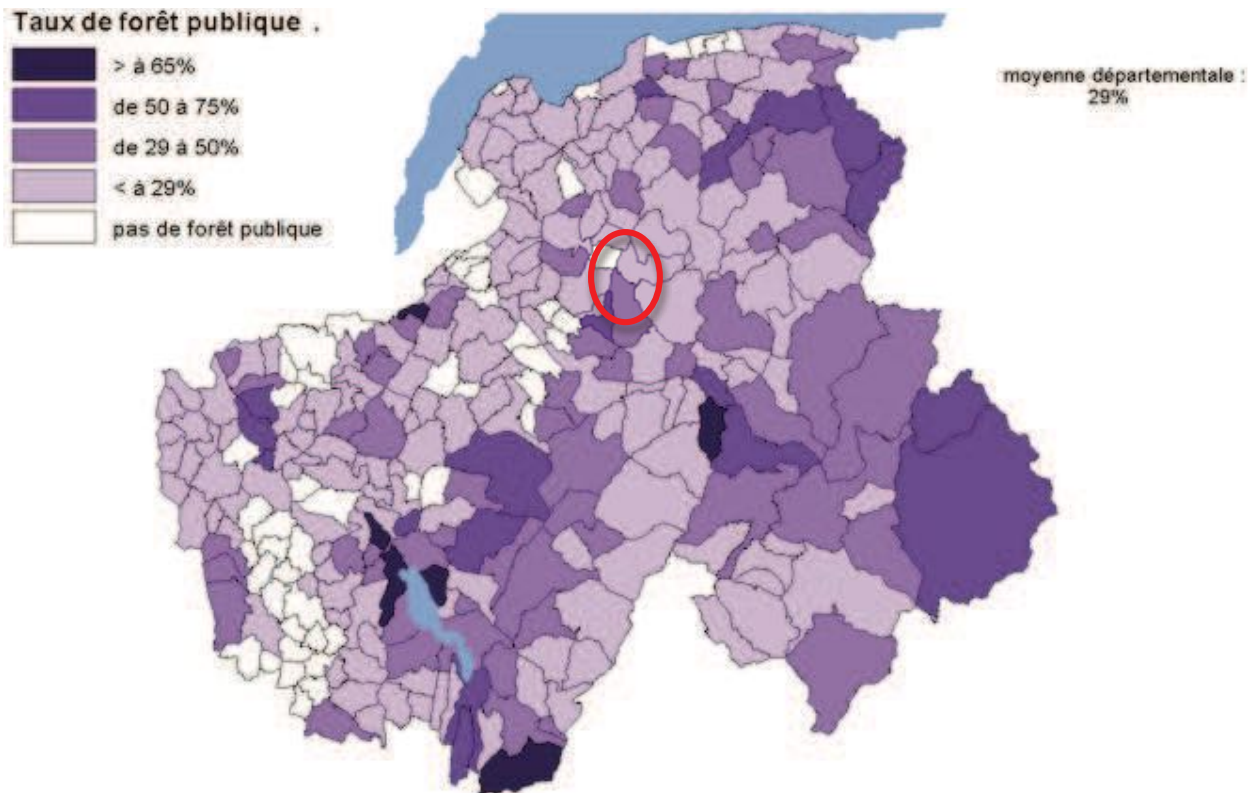


Les types de forêt à Saint-Jeoire (source : observatoire forestier de Haute Savoie)

Les boisements du Môle et des Brasses sont régis par le régime forestier, c'est à dire gérés par un organisme public.



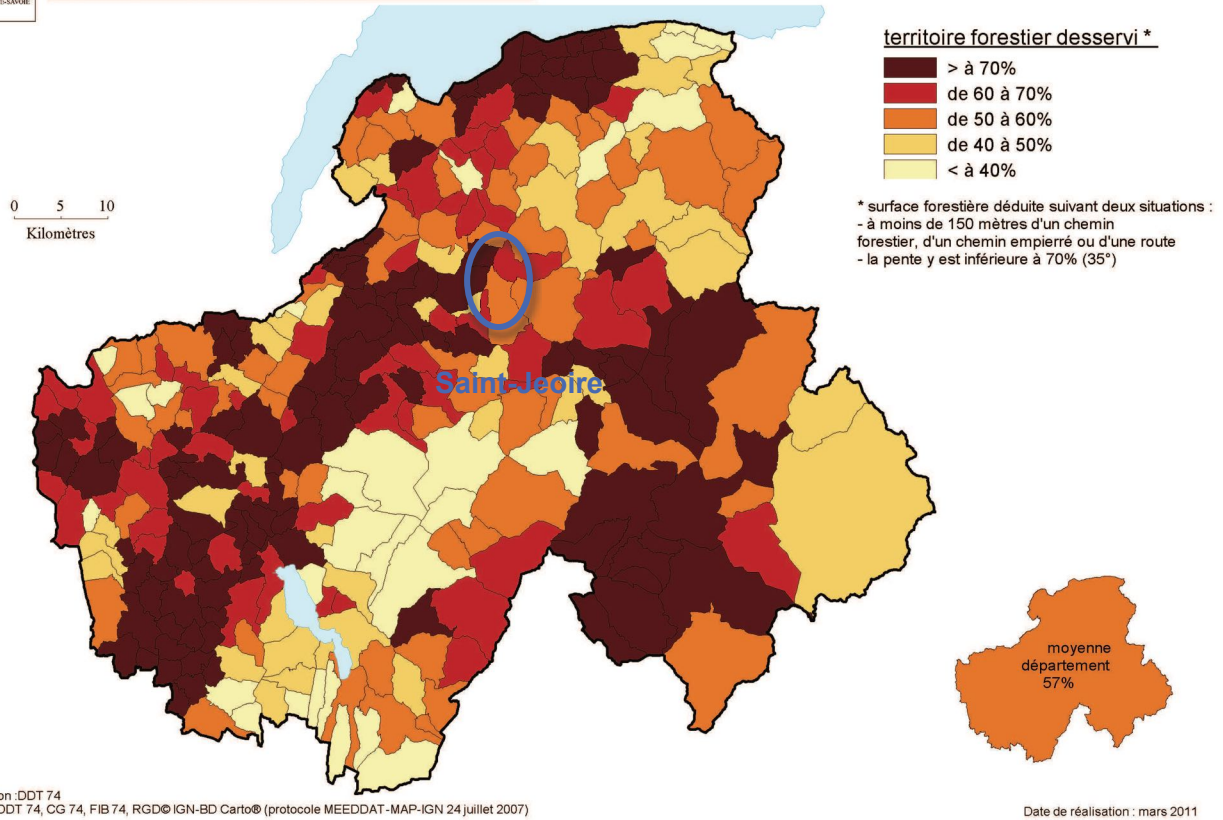
Forêts soumises au régime forestier (source : observatoire forestier de Haute Savoie)



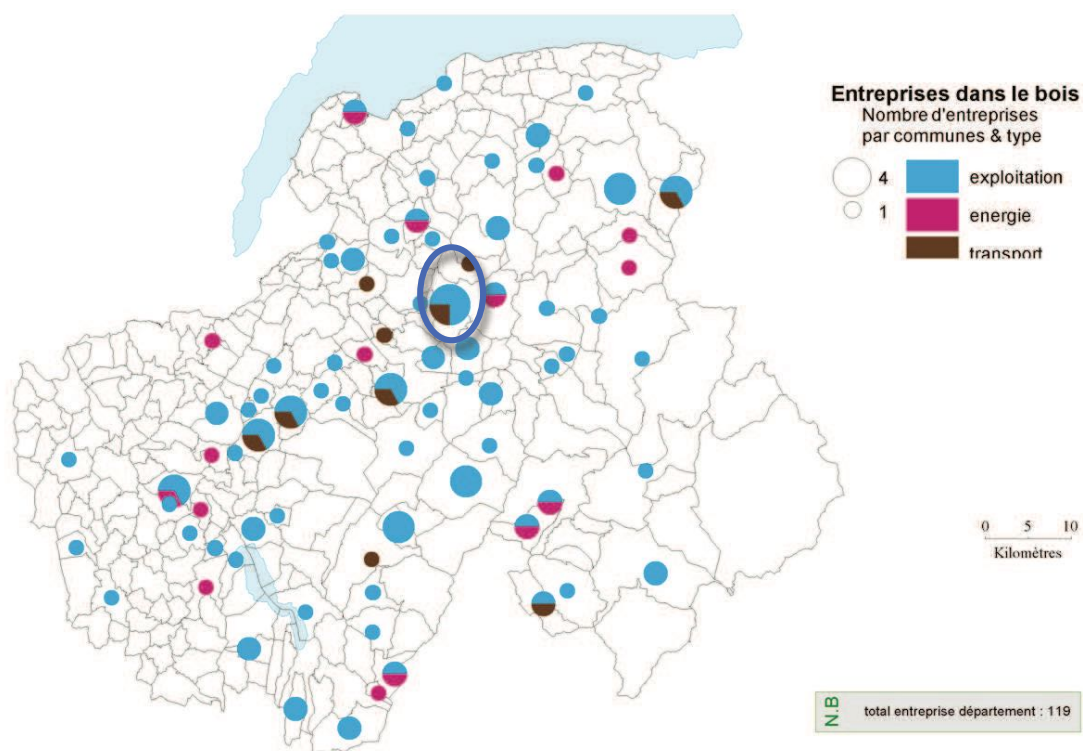
La commune de Saint-Jeoire présente des forêts relativement favorables à leur exploitation ; en effet entre 50 et 60% du territoire forestier est desservi (57% en moyenne pour le département) ; l'accessibilité est définie sur la base des critères suivants :

- Surface forestière située à moins de 150 m d'un chemin forestier, d'un chemin empierré ou d'une route
- La pente est inférieure à 70% (=35 degrés)

Accessibilité à la forêt



La commune compte 4 exploitations forestières installées. La scierie la plus proche se situe à Fillinges.



Chapitre I.4 : Occupation humaine

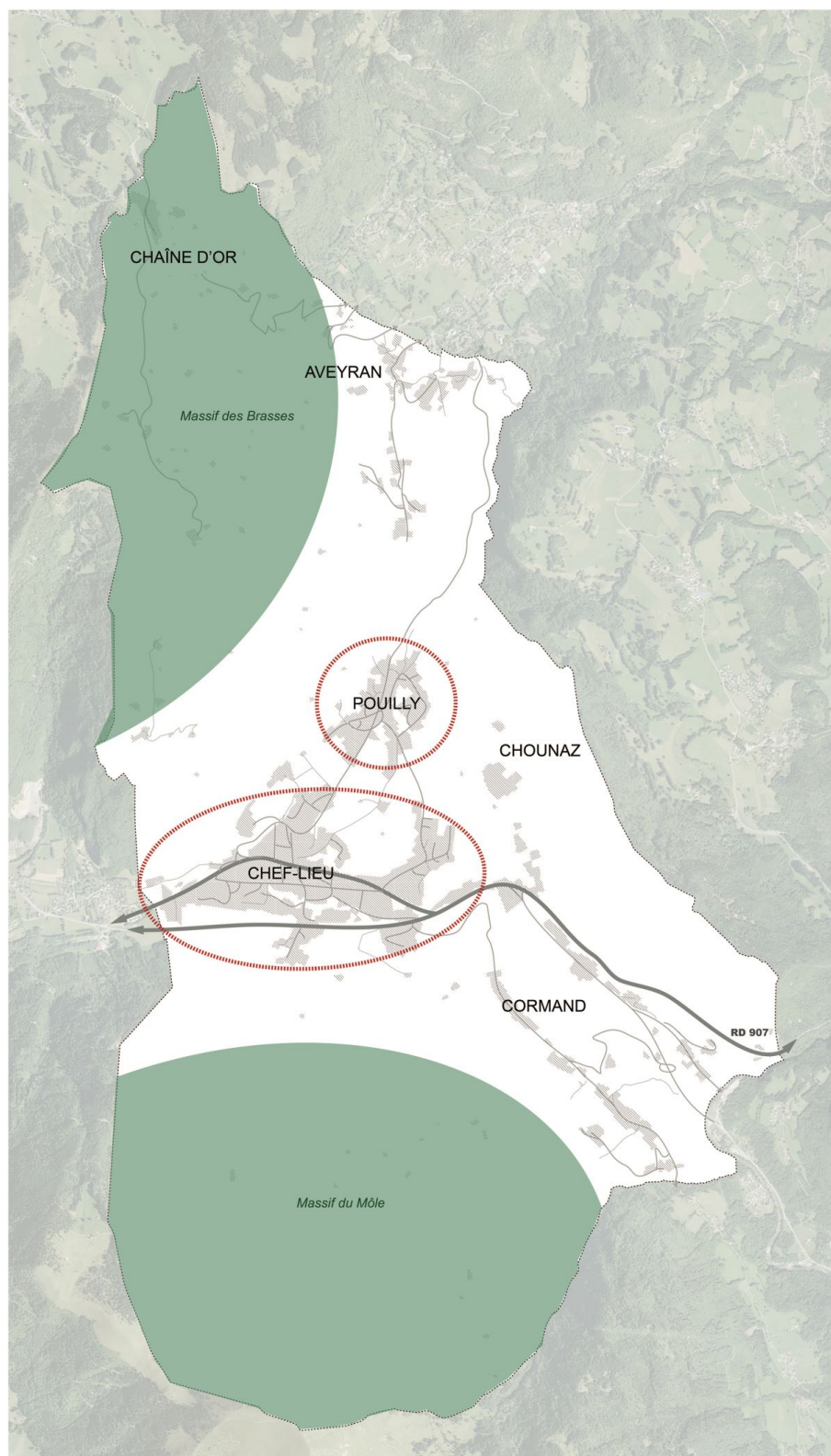
I.4.1 Organisation et fonctionnement des pôles urbains

Organisation générale du territoire

Une urbanisation qui s'est principalement établie autour du chef-lieu et des hameaux.

La partie Nord de la commune s'est urbanisée au « coup par coup » en raison de l'application du RNU.

Organisation spatiale de l'urbanisation



Carte de l'organisation spatiale de Saint-Jeoire

Saint-Jeoire est caractérisée par une urbanisation autour du chef-lieu, le long de la RD907. Le chef-lieu, cœur de vie, de services, de commerces et d'équipement connaît des extensions nombreuses. Il s'agit d'un territoire particulièrement contraint par la gestion des risques d'une part (inondation, glissement de terrain...) et par la topographie du site. En

effet, la présence du Môle et des Brasses respectivement au Sud et au Nord du chef-lieu encadre l'urbanisation.

Le hameau de Pouilly est bien identifié et délimité dans le territoire, quoique l'urbanisation récente du Sud du hameau indique nettement que les espaces agricoles qui le séparent du chef-lieu sont soumis à une pression importante. La topographie particulièrement accidentée à l'Ouest du hameau limite son développement à l'avenir.

Le hameau de Chounaz a connu une urbanisation récente qui vient former une nouvelle limite de l'enveloppe urbaine à l'intérieure de laquelle demeurent des espaces mobilisables. Le cœur de Chounaz pourra donc connaître un confortement sans mettre en péril les équilibres existants s'il se limite à son pourtour désormais lisible et défini.

Le hameau de Cormand a également vu étendre son enveloppe dans les 10 dernières années en raison de la qualité du cadre de vie qu'il propose (vues, surplomb ensoleillé...). Son urbanisation s'est développée principalement sur des espaces agricoles et naturels. En raison de sa proximité avec le chef-lieu et de ses qualités intrinsèques, de la présence de réseaux suffisants et des contraintes moins nombreuses qu'ailleurs, ce hameau pourra être conforté.

L'urbanisation d'Aveyran, si elle peut paraître surprenante au regard de son éloignement du centre de Saint-Jeoire, se comprend en lien avec Onnion. En effet, ce hameau fonctionne principalement avec la commune voisine et doit être envisagé dans son contexte supra communal. L'urbanisation au « coup par coup » permise par le RNU dans ce hameau devra être canalisée et recentrée afin de créer de nouvelles limites pour l'enveloppe urbaine et de rendre de la cohérence via la constitution de fronts urbains clairs.

Les autres hameaux répartis principalement le long de la D907 et de la D26 se sont développés modérément ces 10 dernières années

Le chef-lieu

Le centre village s'organise sur la base d'une **rue support de commerces, services et équipements et des opérations d'habitat collectif**. Cette structure devra être confortée en menant une réflexion particulière sur les accès et le stationnement.

Le développement urbain récent a mobilisé des terrains en extension de l'enveloppe urbaine.

Quelques **opérations ponctuelles d'habitat intermédiaire et collectif** ont été réalisées en extension.

Le chef-lieu dispose encore de quelques **disponibilités foncières** qui permettront de conforter son rôle de polarité principale dans l'armature urbaine.



Les hameaux structurants – pôles de confortement

Chounaz

Forme urbaine :	Des bâtiments patrimoniaux jouxtent des corps de ferme préservés ainsi que des constructions récentes plus modernes.
Cohérence du développement urbain :	La construction de 4 chalets modernes vient clore au Nord la nouvelle emprise de l'enveloppe urbaine. Ainsi, un espace disponible reste mobilisable au Sud de ces chalets pour accueillir de l'habitat et conforter ainsi ce hameau.
Capacités :	Une capacité de développement qui reste importante (0,7 ha). Il conviendra d'évaluer la cohérence de ces capacités au regard du développement global qui sera donné au territoire. Etudier la question des besoins économiques à l'échelle de la CC4R et du futur SCOT



Les nouveaux chalets au Nord de Chounaz



Le château de Chounaz, bâtiment repère et identitaire pour le hameau

Cormand et les Beulets

Forme urbaine :	Les hameaux de Cormand et des Beulets s'étirent en longueur aux abords de la D26. Ils sont constitués de bâtiments historiques avec la présence de gros corps de ferme à préserver et valoriser. Des constructions plus modernes et récentes s'intercalent le long de cette voie, entre les bâtiments traditionnels.
Cohérence du développement urbain :	Ces hameaux offrent des vues sur La Tournoire le fond de Vallée et domine la D907. Leur développement ne peut être envisagé que sous sa forme historique, le long de la D26 afin de respecter sa construction et de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles.
Capacités :	une capacité de développement résiduelle du POS importante (+/-1,4 ha). Il conviendra d'évaluer la cohérence de ces capacités au regard du développement global qui sera donné au territoire.



Cormand vu depuis La Tournoire



Des anciennes constructions identitaires à préserver.



Des constructions plus modernes et récentes.



La vue depuis la RD26 à Cormand qui surplombe les espaces agricoles.

Hameau d'Aveyran et les Jourdillets

Forme urbaine :	La structure mixte puisqu'accueillant des formes urbaines denses et du bâti traditionnel
Cohérence du développement urbain :	Le hameau a connu un développement urbain au coup par coup en raison du RNU. Cette urbanisation n'a pas permis de créer une enveloppe urbaine cohérente et adaptée au site.
Capacités :	Une capacité de développement liée à l'application du RNU.

Les autres hameaux

Forme urbaine :	A Anthon comme à La Tournoire ou au Pont du Risse demeurent quelques bâtis traditionnels mais dans l'ensemble, l'urbanisation est caractérisée par du bâti moderne, souvent vieillissant. Les Salles reste un hameau isolé, difficile d'accès et surprenant de par son architecture hérité d'une ancienne colonie.
Cohérence du développement urbain :	En raison des nuisances, de la difficulté d'accès, ces hameaux se sont peu développés en dépit des potentiels offerts dans le POS.
Capacités :	une capacité de développement importante (env. 4 ha) sur ces hameaux. Il conviendra d'évaluer la cohérence de ces capacités au regard du développement global qui sera donné au territoire.



La Tournoire vue depuis Cormand



Les Salles et leur architecture particulière, isolés et délicat dans leur accès.



Anthon, un hameau diversifié dans son architecture.

I.4.3 Les typologies d'habitat

La ferme traditionnelle

Ce sont des bâtiments d'architecture simple : souvent posés à plat, leur volume est important, les toitures sont à deux pans et parfois à croupe.

Cette architecture traditionnelle est peu présente sur le territoire. De par son caractère rural et agricole, Saint-Jeoire compte encore quelques corps de fermes bien conservées.

Ces bâtiments mériteraient d'être préservés et il conviendra de mettre en place des règles adaptées à leur réhabilitation, afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage communal.



Ferme traditionnelle

L'habitat individuel récent

C'est la forme d'habitation répandue sur la commune. Les habitations sont implantées sur des parcelles de taille moyenne.

Les règles du PLU devront permettre d'adapter la typologie bâtie au contexte urbain dans lequel elle s'insère et donc de donner une certaine cohérence aux règles de construction (notamment sur l'implantation, les volumétries...).



Habitat individuel récent

L'habitat individuel accolé

Ces dernières années, un développement de formes urbaines alternatives de type habitat individuel accolé sur la commune, a été réalisé.

Ces formes urbaines s'intègrent relativement bien dans le paysage bâti du territoire. Il conviendra de promouvoir ce type de construction, plus économe en foncier, par rapport à l'habitat individuel pur.



Habitat individuel accolé

L'habitat collectif

Ce type d'habitat existe sur la commune de type R+2+C voire plus. Ces opérations se situent à proximité de la centralité et à Aveyran ou aux Jourdillets



habitat collectif au Chef-Lieu

Chapitre I.5 : Equipements et réseaux

I.5.1 Equipements publics et collectifs

Saint-Jeoire : Une position de pôle d'équipement dans le périmètre du futur SCOT des 3Vallées.

D'autres pôles d'équipement complémentaires : Viuz-en-Sallaz, Bogève et Fillinges,

Les équipements sont aujourd'hui assez nombreux et adaptés à la configuration actuelle de la commune.

Une politique de structuration a été engagée depuis le POS actuellement opposable, mais des besoins se feront sentir au regard de la croissance démographique qui se poursuivra.

Les équipements publics se localisent, pour la majeure partie, au chef-lieu (et de façon concentrée).

Les principaux équipements présents

Les équipements publics

constat



- 1- Centre de vacances « Le nid »
- 2- Caserne des pompiers
- 3- Stade de foot
- 4- Office du tourisme
- 5- Maison des Brasses
- 6- Poste
- 7- Mairie
- 8- Ecole primaire privée
- 9- Salle des fêtes
- 10- Trésor public
- 11- Eglise
- 12- Gendarmerie
- 13- Ecole primaire publique
- 14- Ecole maternelle
- 15- Bibliothèque
- 16- Crèche
- 17- Terrain de tennis
- 18- Collège
- 19- Gymnase
- 20- City stade
- 21- Services techniques
- 22- Déchetterie
- 23- Lycée professionnel privé
- 24- Cimetière

Carte des équipements publics à Saint-Jeoire

Les équipements publics

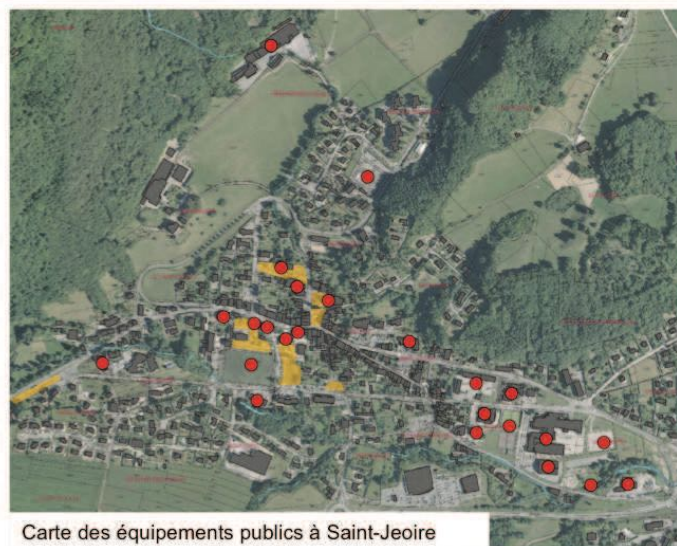
constat

Les équipements publics permettent de répondre aux besoins des habitants de la commune mais aussi des communes avoisinantes.

Du fait du nombre importants d'équipements, Saint-Jeoire joue un rôle de polarité.

Les équipements sont regroupés au centre-bourg, et au Clos Ruphy.

Il y a une relation entre les équipements publics et les espaces publics notamment au centre bourg. Une majorité des espace publics sont consacré à des parkings.



Carte des équipements publics à Saint-Jeoire

Légende

- Equipements publics
- Espaces publics
- Espaces ouverts au public



Place de l'Eglise



Espace vert derrière la mairie

ENJEUX DU PLU

- Conforter les équipements existants, évaluer les nouveaux besoins
- Permettre un accès en modes doux aux équipements, en particulier aux équipements sportifs et de loisirs
- Poursuivre l'amélioration et le développement d'espaces publics dans les principaux lieux de vie.

Les équipements scolaires

Evolution de l'école - scolarité

constat

La commune dispose de plusieurs équipements scolaires:

- Une école maternelle publique
- Une école élémentaire publique
- Une école élémentaire privée
- Un collège
- Un lycée professionnel privé (Bâtiment et décolletage)

La commune propose aussi les services de:

- Transports scolaires
- Cantine et garderie périscolaire
- Internat, externat et demi-pension

La commune est rattachée au:

- Lycée Guillaume FICHET à Bonneville

Effectifs de l'année 2014-2015

Ecoles primaires

Sur un total de 15 classes	Nb d'élèves Ecole Publique	Nb d'élèves Ecole privée
Effectif maternelle	102	40
Effectif élémentaire	156	70
Effectif spécial	13	-
Total	271	110

Collège Gaspard Monge

668 élèves dont 597 en ½ pension

Lycée professionnel privée Cecam

244 élèves:

- dont 164 en ½ pension
- 59 internes

Les projets d'équipement

Projet en cours

Le projet d'une déchetterie communale est aujourd'hui lancé. Le permis d'aménager a été accordé le 18 avril 2016 et permettra la réalisation de cet équipement intercommunal et porté par la CC4R. Situé à l'écart des habitations, cet équipement vient satisfaire un besoin identifié à l'échelle communale et intercommunale au cours de ces dernières années.

Le projet de PLU devra prendre en compte l'emprise de ce permis d'aménager qui comprend la déchetterie ainsi qu'une petite zone d'activité artisanale de 3 lots.

Des projets à la réflexion

Pour répondre aux problèmes de stationnement que connaît la commune, et en particulier le chef-lieu., la collectivité a fait réaliser une étude urbaine en 2015 pour réaménager le centre bourg. Cette dernière aura pour conséquence dans le PLU de mettre en place des réponses concrètes (des emplacements réservés pour créer du stationnement public, aire de covoiturage par exemple ...).

Les transports en commun

Les transports en commun

constat

Transports urbains

La commune est desservie par:

- des lignes interurbaines LIHSA:
* N° 102 (De Gaillard à Sixt fer à cheval), fréquence régulière (environ toutes les heures)

* N° 113 (Mégevette – Onnion – Cluses), fréquence faible

-1 ligne à la demande Proxim iTi avec 2 arrêts : la poste et l'ancienne gare

-Gares de Marignier, Bonneville et Cluses à proximité.

-Société Annemassienne de Transport effectue les trajets



Carte de transport en commun
Source: Conseil général 74



Les modes doux

Les sentiers et les chemins de randonnées

De très nombreux sentiers et chemins de randonnées pédestres, également support au VTT sont présents sur la commune, avec un maillage cohérent vers les territoires voisins. Une grande partie des sentiers pédestres ont fait l'objet d'un classement au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et Randonnée).

Les cheminements piétons et cycles d'usage quotidien

Il s'agit essentiellement d'emprises et de trottoirs aménagés le long des voiries principales. Au regard de l'étendue du territoire et de la déclivité, le réseau n'est pas très développé et peu maillé. L'étude urbaine de 2015 prévoit les travaux nécessaires pour piétonniser le chef-lieu et desservir les espaces et équipements publics.

Les modes doux

Trottoirs et itinéraires cycle

Saint Jeoire ne possède pas de piste cyclable.

La commune est dotée partiellement de trottoirs. C'est le chef-lieu qui en comporte le plus, ainsi que Pouilly.

Constat

La commune est **desservie** en modes doux mais les parcours piétons ne sont pas entièrement sécurisés.

ENJEUX DU PLU

Poursuivre une continuité des modes doux dans le centre bourg et le hameau de Pouilly



Carte des modes doux à Saint-Jeoire

Légende
— Trottoirs
- - - Bande piétonne

Les aires de stationnement publiques

Les stationnements

constat

La commune de Saint-Jeoire est dotée d'une multitude d'aires de stationnement: publiques et privées ouvertes au public

Elles sont concentrées au centre bourg, aux alentours des équipements publics, des commerces et dans le hameau de Pouilly.



ENJEUX DU PLU

Evaluer la nécessité de compléter l'offre de stationnement.

Parking des écoles	39 places
Parking école et crèche	74 places
Parking du gymnase	27 places
Parking du pré de foire	32 places
Parking place d'Ambion	13 places
Parking salle des fêtes	50 places
Parking de l'église	36 places

Légende

- Parkings publics
- Parkings privés ouvert au public

=> Soit 271 places au total

SAINT-JEOIRE / Élaboration du PLU - réunion du 1er août 2015 - Esp

I.5.3 Assainissement des eaux usées (EU)

Pour plus de détails, consulter les annexes sanitaires.

I.5.4 Assainissement des eaux pluviales (EP)

Pour plus de détails, consulter les annexes sanitaires.

I.5.5 Alimentation en eau potable

Pour plus de détails, consulter les annexes sanitaires.

I.5.6 La gestion des ordures ménagères

Pour plus de détails, consulter les annexes sanitaires.

Chapitre I.6 : Diagnostic agricole

Intégrer l'agriculture dans votre PLU

Commune de Saint-Jeoire

1. Notice méthodologique

Votre contact :

Laurine MOTTAZ

Conseillère chargée de territoire Genevois-Arve

☎ 04 50 25 69 02

06 74 78 98 50

✉ laurine.mottaz@haute-savoie.chambagri.fr

Septembre 2015



SOMMAIRE

1.	Méthodologie de l'étude	3
•	1.1 Méthodologie	3
•	1.2 Livrables.....	3
2.	Identification cartographique des exploitations.....	4
•	2.2 Identification des exploitations agricoles non professionnelles	5
•	2.3 Pérennité des exploitations agricoles	5
3.	Identification des enjeux agricoles des surfaces Cartographie des surfaces agricoles	6
•	3.1 Une base : les orientations de la DTA des Alpes du Nord	6
•	3.2 Carte de synthèse des enjeux agricoles : méthodologie	6
4.	Tableau des sigles	8

1. Méthodologie de l'étude

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU communal, la commune de Saint-Jeoire a souhaité approfondir sa connaissance de l'agriculture locale. Cette partie présente la méthodologie du diagnostic agricole réalisé.

1.1 Méthodologie

La méthodologie est basée sur :

- 1) La réalisation d'une phase de collecte/réactualisation des données sur l'agriculture de l'ensemble de la commune :
 - a. les exploitations agricoles professionnelles ont été rencontrées,
 - b. en complément, des investigations sur le terrain ont été menées afin de conforter l'identification des surfaces et du bâti pour mise à jour.
- 2) La réalisation d'une phase de traitement et d'analyse des données :
 - a. les données socio-économiques ont été analysées afin de caractériser l'agriculture de Saint-Jeoire et d'en identifier les principaux enjeux,
 - b. les relevés concernant les surfaces agricoles ont fait l'objet d'analyses croisées afin de générer des cartes hiérarchisant les espaces agricoles selon leurs niveaux d'enjeux

Le présent diagnostic, outre la présentation d'un état des lieux de l'activité et du potentiel agricole de la collectivité, propose des orientations en matière d'aménagement.

Sont intégrés dans l'analyse tous les espaces agricoles ou potentiellement agricoles de la commune, comprenant :

- Les surfaces travaillées par les exploitations de la commune,
- Les surfaces travaillées par des exploitations extérieures à la commune,
- Les surfaces travaillées par des doubles-actifs ou des retraités de l'agriculture,
- Les surfaces entretenues à usage de loisir.

Par souci d'objectivité, ne sont pas utilisés pour réaliser l'analyse :

- Le zonage du document d'urbanisme en vigueur,
- La notion de propriété des surfaces,
- L'identification de « qui exploite quoi ».

1.2 Livrables

La présente étude comprend les livrables suivants :

- une notice méthodologique,
- une note de synthèse caractérisant l'agriculture locale et ses enjeux,
- une carte de synthèse des enjeux agricoles au format A0,
- un support de présentation de la réunion de synthèse,
- un rapport de synthèse.

Les données numériques sont envoyées (support de présentation de la réunion de synthèse, rapport synthétique et données numérisées de la carte de synthèse).

2. Identification cartographique des exploitations

2.1 Identification des exploitations agricoles professionnelles

Définition d'une exploitation agricole professionnelle

La définition d'une exploitation professionnelle est basée sur la surface minimum d'installation (SMI), qui correspond à une surface minimale de viabilité économique, fixée dans le cadre du Schéma directeur départemental des Structures et qui est propre à chaque production.

A parti de cette SMI et prenant en compte les spécificités de l'agriculture des Savoie la Profession Agricole considère comme exploitations professionnelles :
















- En polyculture élevage, les exploitations de 18 ha minimum en plaine ou zone défavorisée et de 9 ha en zone de montagne,
- pour les autres productions, les exploitations de plus de 9 ha de surface équivalente,
- pour les autres qui n'ont pas de coefficient d'équivalence, les situations sont analysées au cas par cas.

Cette définition diffère de celle du RGA¹, pour lequel une exploitation agricole est une « *unité économique qui participe à la production agricole, qui atteint une certaine dimension (1 hectare de superficie agricole utilisée ou 20 ares de cultures spécialisées ou 1 vache ou 6 brebis-mères ou une production supérieure à 5 veaux de batterie...)* et de *gestion courante indépendante* » (RGA 2010). Cette définition prend donc en compte toutes les exploitations de type « patrimoniales ».

CARACTERISATION DES BATIMENTS

Les bâtiments liés aux exploitations professionnelles sont représentés en cartographie en fonction de leur usage.

Cette classification est utile pour les services instructeurs d'autorisations d'urbanisme en cas de réciprocité.

FONCTION DES BATIMENTS	SITES D'ALPAGE
 Habitation des exploitants ou des associés	 Localisation
 Gîte	 Habitation des exploitants ou des associés
 Bâtiment d'élevage	 Logement des animaux
 Stockage des effluents	 Atelier fabrication
 Salle de traite, Laiterie, Salle de fabrication Chambre froide, Atelier de transformation	 Magasin de vente
 Magasin de vente	
 Stockage végétaux et matériel	
 Restauration	
 Serre (en verre, PVC, chauffées)	
 Projet bâtiment d'exploitation	

¹ RGA : Recensement Général Agricole. Il a été actualisé en 2010. Les précédentes versions datent de 1979, 1988 et 2000.

CARACTERISATION DES PRODUCTIONS

Sur la carte les exploitations agricoles sont également caractérisées par leurs productions, classées par ordre d'importance (production principale puis secondaires), et par les logos suivants :



2.2 Identification des exploitations agricoles non professionnelles

Les exploitations non professionnelles, qui peuvent parfois détenir des animaux sont représentées sur les cartes par un cercle noir :



Cette donnée est identifiée à titre d'experts locaux. Elle est indicative et peut ne pas être exhaustive.

2.3 Pérennité des exploitations agricoles

La pérennité des exploitations agricoles **est évaluée** sur les 5 prochaines années. Elle est définie en fonction de différents critères, des projets individuels de chacun ou des évolutions de parcours. **Il s'agit d'une estimation**, cette donnée peut changer. Il est en effet délicat d'affirmer le devenir des exploitations, celles-ci étant des entreprises privées.

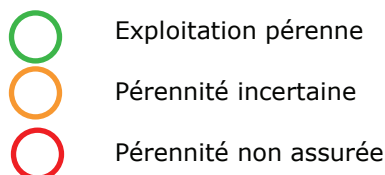
Elle est analysée en fonction de :

- l'âge de l'exploitant (+ ou - 55 ans)
- la situation de l'exploitation au regard de sa localisation et de la repreneabilité des bâtiments
- la possibilité de succession de l'exploitation
- la stratégie personnelle de l'exploitant

La pérennité n'est pas analysée en fonction de critères économiques.

Cette estimation peut varier en fonction des évolutions de parcours des chefs d'entreprise que sont les exploitants agricoles. Elle permet néanmoins de donner une lisibilité du devenir des exploitations agricoles de la commune.

En cartographie, cette pérennité est représentée par :



3. Identification des enjeux agricoles des surfaces Cartographie des surfaces agricoles

Les cartes sont présentées au 1 : 5 500^e. L'échelle est volontairement la plus fine possible pour prendre en compte toute surface agricole potentielle.

3.1 Une base : les orientations de la DTA des Alpes du Nord

Pour qualifier et hiérarchiser les espaces agricoles, l'étude se base sur les orientations indiquées dans la DTA des Alpes du Nord :

« Les zones agricoles stratégiques seront déterminées notamment en fonction des critères suivants :

- *le potentiel productif : sont particulièrement concernées les zones d'AOC et d'IGP, celles faisant l'objet de contractualisation (conversion en agriculture biologique, mesures agro-environnementales territorialisées), les zones à fort potentiel agronomique et constituant des entités agricoles homogènes, les terrains mécanisables,*
- *la fonctionnalité des espaces agricoles : il est nécessaire de sauvegarder les espaces agricoles homogènes, de maintenir les accès aux espaces, de prendre en compte l'interdépendance entre les terres arables de plaine, les alpages et le siège d'exploitation,*
- *les investissements publics réalisés : les parcelles ayant fait l'objet de restructuration collective, d'équipements d'irrigation, de drainage, d'accès, présentent de ce fait un potentiel à préserver,*
- *les parcelles soumises à une forte pression foncière dans les zones périurbaines. »*

3.2 Carte de synthèse des enjeux agricoles : méthodologie

La carte de **synthèse des enjeux agricoles** identifie les espaces agricoles à faible, moyen et fort enjeux. Elle résulte du croisement de **trois critères** :

- Surfaces agricoles de proximité
- Taille des tènements agricoles
- Qualité des surfaces agricoles

En outre, elle précise les éventuels points problématiques (circulations, accès...) et toute information utile au diagnostic et à la compréhension des enjeux agricoles.

3.2.1 Les surfaces agricoles de proximité des exploitations professionnelles

Il s'agit des espaces agricoles dans l'environnement immédiat des bâtiments agricoles.

Ces surfaces ont une fonction essentielle en particulier pour les élevages, et la pratique du pâturage afin de limiter les trajets biquotidiens des troupeaux dans l'objectif de maintenir une bonne production, notamment laitière.

Par ailleurs, les parcelles de proximité sont importantes pour le fonctionnement de toutes les structures : l'exploitation des surfaces est d'autant moins coûteuse que les distances entre les tènements et les bâtiments agricoles sont réduites. De plus la circulation du matériel et des animaux en est facilitée et les risques accidentogènes limités.

Enfin, ces espaces assurent souvent l'accès à d'autres tènements agricoles plus éloignés. D'autre part le maintien des parcelles de proximité limite l'exposition des tiers (habitants non exploitants agricoles) aux nuisances inhérentes au fonctionnement des exploitations (bruits, odeurs...).

Dans la présente étude, les parcelles de proximités ont été définies comme étant les espaces agricoles situés dans un rayon de 600 mètres autour des bâtiments d'élevage, indépendamment de l'exploitant qui les travaille.

En zone montagneuse le périmètre peut être réduit à 300 mètres, en raison du relief accidenté, de l'organisation des agriculteurs locaux avec des salles de traite mobiles, etc. Cet aspect est précisé dans le rapport concernant la caractérisation de l'agriculture et les enjeux.

Les surfaces agricoles à proximité représentent des enjeux très importants pour les exploitations agricoles. Ainsi, **toute surface agricole identifiée à proximité des fermes est considérée comme étant à enjeux forts dans la carte de synthèse.**

3.2.2 La taille des tènements agricoles

L'intérêt pour l'activité agricole d'exploiter Les tènements agricoles de grande surface présentent le double intérêt d'une plus grande facilité de travail et d'une meilleure rentabilité économique.

Les espaces agricoles ont été classés en trois catégories selon la surface agricole concernée : grands tènements, tènements moyens, petits tènements. Ils peuvent parfois comprendre des boisements ou des chemins lorsque ceux-ci ne constituent pas de limite fonctionnelle à l'usage agricole (pâturage, accès en tracteur par exemple, ...).

Cette analyse de la taille des tènements s'affranchit des découpages réglementaires et de l'usage nominatif.

Un tènement = ensemble de parcelles agricoles d'un seul tenant délimitées par des éléments constituant des « barrières », comme :

- Les axes ou espaces urbanisés
- Les ruptures infranchissables (cours d'eau, autoroutes, voies à fort trafic infranchissables par le troupeau, excepté si des aménagements le permettent)

3.3.3 La qualité des surfaces agricoles

Toute exploitation agricole d'élevage doit pouvoir disposer de suffisamment de surfaces d'une qualité suffisante pour assurer la récolte du foin qui sera consommé par le troupeau en période hivernale et pour assurer l'alimentation des vaches laitières aux besoins nutritifs élevés qui ne peuvent être satisfaits que par des fourrages riches.

Plus globalement, la qualité des terres est un facteur déterminant de la rentabilité de l'exploitation, qui va être évaluée par la productivité des surfaces (quantité produite de céréales, foin ou herbe) et par les conditions d'exploitation (temps passé, sollicitation du matériel...).

La qualité des terres s'apprécie donc en termes de potentiel de production. Elle est souvent la résultante de la profondeur du sol et de la possibilité de mécaniser les travaux. Un des facteurs limitant sera la pente.

Cette définition permet de distinguer les terres labourables et les prairies facilement mécanisables et productives, les pâturages de qualité moyenne et les terres de faible valeur.

Les espaces agricoles, représentés sur la carte sur la « qualité des terres », sont ainsi identifiés selon trois catégories : bonne qualité, qualité moyenne, faible qualité.

PLAINE	MONTAGNE
Labourable : fauchable à fort potentiel, surface à forte valeur ajoutée, cultures spécialisés, présence d'équipements	Cultures spécialisées Surfaces fauchables Présence d'équipements A titre indicatif : pente < 25%
Non labourable, Fauchable ou pâture mécanisable à potentiel moyen, éventuellement sol humide ou superficiel...	Fauchables avec moindre rendement, humide, sol superficiel Pâtures difficilement mécanisables
Non mécanisable non fauchable Fauchable à potentiel très faible sols humides, sol superficiel...	Non mécanisable, non fauchable

3.3.4 Le croisement des critères et la carte de synthèse

	Bonne qualité	Qualité moyenne	Faible qualité
Grand tènement	Importance forte	Importance moyenne	Importance moyenne
Tènement moyen	Importance forte	Importance moyenne	Importance faible
Petit tènement	Importance moyenne	Importance faible	Importance faible

4. Tableau des sigles

AFA	Association Foncière Autorisée
AFP	Association Foncière Pastorale
AOC	Appellation d'Origine Contrôlée
AOP	Appellation d'Origine Protégée
CDDRA	Contrat de Développement Durable Rhône-Alpes
CIRAD	Centre de Coopération Internationale en Recherche Agronomique pour le Développement
DDPP	Direction Départementale de la Protection de la Population
DOG	Document d'Orientations Générales
DOO	Document d'Orientations et d'Objectifs
DPU	Droit à Paiement Unique
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement
DUL	Documents d'Urbanisme Locaux
EA	Exploitation Agricole
ENE	Engagement National pour l'Environnement
ETP	Equivalent Temps Plein
Ha	Hectares
ICHN	Indemnité de Compensation des Handicaps Naturels
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
IGP	Indication Géographique Protégée
INAO	Institut National des Appellations d'Origine
INRA	Institut National de la Recherche Agronomique
MAAF	Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PAC	Politique Agricole Commune
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PEAN	Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels périurbains
PHAE	Prime Herbagère Agro-Environnementale
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
RGA	Recensement Général Agricole
RGP	Recensement Général de la Population
PSADER	Programme Stratégique Agricole et de Développement Rural
RSD	Règlement Sanitaire Départemental
SAU	Surface Agricole Utile
SCEA	Société Civile d'Exploitation Agricole
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SMI	Surface Minimum à l'Installation
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
UGB	Unité de Gros Bétail
VL	Vache Laitière
ZAP	Zone Agricole Protégée

Intégrer l'agriculture dans votre PLU

Commune de Saint-Jeoire

2. Caractérisation de l'agriculture et de ses enjeux

Votre contact :

Laurine MOTTAZ
Conseillère chargée de territoire Genevois-Arve
☎ 04 50 25 69 02
06 74 78 98 50
✉ laurine.mottaz@haute-savoie.chambagri.fr

Septembre 2015



SOMMAIRE

1.	Une agriculture peu présente mais adaptée au territoire	3
•	1.1. Saint-Jeoire : un territoire de montagne à forte dynamique démographique.....	3
•	1.2 Saint-Jeoire : une agriculture peu présente mais qui se maintient.....	3
•	1.3 Une agriculture tournée vers l'élevage.....	4
•	1.4 Des surfaces agricoles importantes	5
•	1.5 Une faible part de propriété détenue par les agriculteurs	6
•	1.6 En synthèse : atouts et fragilités de l'agriculture de Saint-Jeoire	6
2.	Les enjeux agricoles de la commune de Saint-Jeoire.....	7
•	2.1 L'agriculture a besoin de surfaces	7
•	2.2 Une activité agricole qui nécessite des sites adaptés et fonctionnels.....	9
•	2.3 Caractérisation des enjeux agricoles des espaces.....	10

1. Une agriculture peu présente mais adaptée au territoire

1.1. Saint-Jeoire : un territoire de montagne à forte dynamique démographique

La commune de Saint-Jeoire se situe dans la moyenne vallée du Giffre, entre La Tour, Viuz-en-Sallaz, Marinier, Mieussy et Onnion. Son chef-lieu, réfugié entre le Môle et le massif des Brasse, a conservé les caractéristiques d'un bourg centre regroupant services et commerces.

Sur le plan agricole, les exploitations à Saint-Jeoire développent leur activité au niveau des zones de piémont, et des montagnes, puisque des alpages se situent sur la partie du territoire en altitude.

La commune de Saint-Jeoire s'étend sur une superficie de 2 265 hectares (22,65 km²). Son chef-lieu culmine à 580 mètres d'altitude, le territoire de la commune est compris entre 500 m, en bordure du Risse, et 1860 m, au sommet du Môle. Ainsi, même si l'urbanisation s'est développée dans les zones de plaine, la commune possède à la fois les caractéristiques de plaine et de montagne. Ces caractéristiques font de Saint-Jeoire un territoire propice pour l'élevage.

On note une augmentation de 67 % de la population résidente entre 1982 et 2011, qui passe de 1 916 à 3 212 habitants. Le nombre de logements a ainsi connu une forte augmentation, passant de 880 à 1 540 unités (+75 %), soit une augmentation nettement supérieure à celle de la population. Ces données intéressent directement l'agriculture puisqu'elles donnent des indications sur la consommation d'espaces.

La commune de Saint-Jeoire se situe dans la moyenne vallée du Giffre, et est traversée par les deux routes départementales menant à Samoëns et à Thonon-les-Bains. Ainsi, Saint-Jeoire est au cœur d'une vallée qui dessert plusieurs territoires de montagne.

La commune fait partie de la Communauté de Communes des Quatre Rivières. Cette dernière a entamé, aux côtés de la Communauté de Communes de la Vallée Verte, la création du SCoT (Schéma de cohérence territoriale) des trois vallées, à l'échelle des deux Communautés de Communes.

1.2 Saint-Jeoire : une agriculture peu présente mais qui se maintient

Dans la suite de l'étude, seules les exploitations professionnelles ont été prises en compte.

1.2.1 Des exploitations agricoles peu nombreuses, proches des habitations

La commune compte, en 2015, 3 sièges d'exploitations professionnelles. Une exploitation est professionnelle si elle travaille un minimum de 9 hectares, soit une ½ SMI¹ (classification pour zones de montagne). A noté que depuis 2004, aucune exploitation professionnelle n'a disparu.

Les surfaces agricoles de la commune sont également exploitées par 3 exploitations non professionnelles, 11 exploitations professionnelles ayant leur siège sur une autre commune et 2 groupements pastoraux (Môle et Brasses).

Concernant les structures, 1 exploitation est sous forme de société : GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun) ; et deux sont des exploitations individuelles.

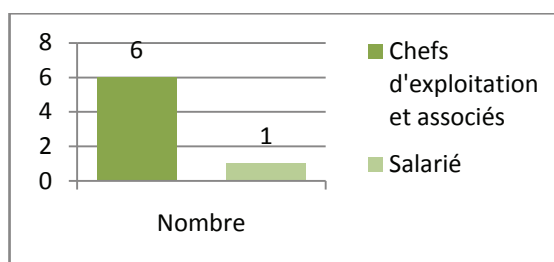
Les 3 sièges d'exploitations se trouvent proches des habitations, à moins de 50 m de l'habitation de tiers : une au pied du Château de Beauregard et deux au lieu-dit La Faverge.

1.2.2 Une main d'œuvre stable depuis plusieurs années

Les trois exploitations de la commune font vivre 7 personnes : 6 chefs d'exploitation et associés et 1 salarié à plein temps. Au total, l'agriculture de Saint-Jeoire mobilise 13 personnes pour 10,5 Equivalent Temps Plein (aides familiales, autres...). Parmi les exploitants, 1 seul est double-actif (dans le secteur du bâtiment).

¹ SMI : Surface Minimum d'Installation : 16 hectares en montagne.

En 2004, on comptait 6 chefs d'exploitation et pas de salarié. La main d'œuvre est donc stable depuis déjà plusieurs années.



1.2.3 Une pérennité assurée grâce à une bonne dynamique d'installation

A ce jour, le diagnostic agricole comptabilise 6 exploitants dont l'âge moyen est de 48 ans.

Répartition des exploitants agricoles de Saint-Jeoire en fonction de leur classe d'âge

Classe d'âge	Nombre
Moins de 40 ans	2
Entre 40 et 54 ans	1
55 ans et plus	3
Total	6

La pérennité des exploitations est évaluée en fonction de l'âge des exploitants, des possibilités de reprise, de la reprenabilité des bâtiments et de leur possibilité d'évolution si ces derniers ne sont pas aux normes. L'âge de référence est de 55 ans. En dessous de cet âge, toutes les exploitations sont considérées comme pérennes dans les 5 à 10 ans à venir. Passé 55 ans, les possibilités de reprise sont évaluées, de même que la reprenabilité des bâtiments. L'analyse est faite en fonction du potentiel de reprise et du projet de l'exploitant en exercice.

Bien que la moitié des exploitants aient plus de 55 ans, l'avenir de leurs exploitations ne pose pas question grâce à deux projets d'installation prévus dans les prochaines années.

Pérennité des exploitations agricoles professionnelles de Saint-Jeoire (source : diagnostic agricole)

Pérennité des exploitations	Nombre
Pérenne(s)	3
Incertaine(s)	0
Sans avenir	0

1.3 Une agriculture tournée vers l'élevage

1.3.1 Une prédominance de l'élevage laitier

Comme sur la majorité du territoire de la Vallée du Giffre, l'agriculture de Saint-Jeoire est basée en quasi-totalité sur l'activité d'élevage. Enfin, la troisième exploitation s'est spécialisée dans la vente de foin pour les producteurs d'AOP Reblochon et Abondance.

La répartition des productions agricoles par exploitation professionnelle

Production	Exploitations professionnelles : activité principale
Bovin lait	2
Cultures	1

La répartition du cheptel par exploitation professionnelle

Cheptel	Effectifs 2004	Effectifs 2012	Evolution
Vaches laitières	112	108	- 4
Génisses laitières	100	93	+ 7
Bovins viande	7		- 7

Bien qu'il y ait peu de variation de cheptel entre 2004 et 2012, une exploitation a toutefois supprimé son atelier bovins viande (activité qui était secondaire) qui comptait, en 2004, 7 vaches allaitantes.

1.3.2 Des exploitations agricoles qui répondent à la demande des consommateurs

Le territoire de la commune se situe au sein de quatre zones d'Appellation d'Origine Protégée (AOP Reblochon, Abondance, Chevrotin et Gruyère) et de trois zones d'Indication Géographique Protégée (IGP Tomme de Savoie, Emmental de Savoie et Pommes et Poires de Savoie).

Sur les 3 exploitations professionnelles de la commune, 2 produisent sous signe de qualité : AOP Reblochon, AOP Abondance (voir encadré ci-dessous) et IGP Tomme de Savoie : une qui transforme et pratique la vente directe et une qui livre à une coopérative en gestion directe avec un magasin de vente. La 3^{ème} exploitation vend du foin pour des producteurs de reblochon.

Il y a bien une volonté de valorisation de la production en local et de contacts avec les consommateurs pour valoriser l'agriculture locale et le territoire.

AOP Reblochon et Abondance, un cahier des charges strictes

Afin de bénéficier des Appellations d'Origines Protégées Reblochon et Abondance, les exploitations doivent respecter un certain nombre de points, liés notamment à l'alimentation du troupeau. En voici quelques exemples :

- Respecter un minimum de 150 jours de pâturage /an
- Avoir une ration à base d'herbe l'été et de foin l'hiver
- Avoir au moins 75 % de l'alimentation qui provient de la zone de l'AOP

1.4 Des surfaces agricoles importantes

1.4.1 Une agriculture qui entretient les paysages de montagne

Sur les surfaces de la commune de Saint-Jeoire, L'agriculture de Saint-Jeoire met en valeur 493 ha d'herbe. Ces espaces ouverts et entretenus font le charme des paysages de montagne. 227 ha se trouvent en fond de vallée (souvent les surfaces les plus mécanisables) et 266 ha se situent dans les alpages du Môle et des Brasses.

La surface agricole moyenne (hors alpage) est de 150 ha par exploitation.

1.4.2 Une autonomie fourragère assurée

Les surfaces en vallée permettent d'assurer les récoltes des foins : elles sont donc primordiales pour les exploitations agricoles. **Les 2 exploitations laitières de la commune sont autonomes à 100%** sur le plan fourrager (en considérant le maintien des surfaces mécanisables).

1.4.3 L'agriculture au-delà des limites communales

Alors que la surface agricole sur la commune de Saint-Jeoire est de 505 ha, les exploitations agricoles de Saint-Jeoire ne s'arrêtent pas aux limites communales ou intercommunales. En effet, seulement 50 % des terres

exploitées par les 3 exploitations de la commune se situe sur la commune de Saint-Jeoire. Leurs terres sont éparpillées sur plusieurs communes : Taninges, Cluses, Scionzier, La Muraz, Onnion...

1.4.4 Des surfaces d'alpage indispensables aux exploitations

Les alpages représentent une part importante de la surface totale exploitée. Ils assurent l'essentiel du pâturage qui permet de nourrir les animaux pendant les mois d'été, de respecter les cahiers des charges des AOP (voir partie 1.3.2) et permettent de libérer les espaces agricoles de vallée pour faire du foin.

1.5 Une faible part de propriété détenue par les agriculteurs

Globalement, les exploitants maîtrisent peu le foncier exploité. En Haute-Savoie, les exploitants sont propriétaires d'environ 10 % du foncier qu'ils exploitent.

A Saint-Jeoire, la part de propriété est égale à la moyenne départementale. Cette situation les rend dépendants des orientations de la commune et des choix des propriétaires. Cela génère des inquiétudes pour l'avenir et peut limiter parfois les choix entrepreneuriaux des agriculteurs.

1.6 En synthèse : atouts et fragilités de l'agriculture de Saint-Jeoire

L'agriculture faiblement présente dans la commune, en nombre d'exploitations, mais des exploitations pérennes.

Les systèmes d'exploitation sont tournés vers **l'élevage bovin laitier**, avec une bonne valorisation économique liée à la notoriété des **AOP Abondance et Reblochon et l'IGP Tomme de Savoie**.

Une agriculture qui comporte des atouts importants :	Mais aussi, une agriculture qui présente des fragilités :
<ul style="list-style-type: none">✓ Une autonomie alimentaire assurée dans les exploitations laitières <i>pour l'instant</i>✓ Une bonne valorisation du lait grâce aux AOP et IGP locales✓ Un bassin de consommation important pour la vente des produits✓ Des exploitations dont l'avenir est assuré par une bonne dynamique d'installation	<ul style="list-style-type: none">✗ Seulement 3 exploitations agricoles restantes sur la commune✗ Peu de surfaces en propriété✗ Des parcelles morcelées et des bâtiments enclavés par le développement urbain✗ Des bâtiments enclavés par le développement urbain✗ Des bâtiments avec une fonctionnalité « difficile » pour 1 d'exploitation

2. Les enjeux agricoles de la commune de Saint-Jeoire

2.1 L'agriculture a besoin de surfaces

2.1.1 Pour respecter le cahier des charges des AOP et assurer une autonomie fourragère

Nous l'avons vu, le lait produit sur la commune de Saint-Jeoire est destiné à la production du Reblochon AOP, de l'Abondance AOP et de l'IGP Tomme de Savoie.

Le cahier des charges des AOP impose de produire dans un mode extensif respectueux de l'environnement et des pratiques agricoles traditionnelles : races locales moins productives, obligation de pâturer, obligation de nourrir les animaux avec des aliments provenant majoritairement de la zone AOP, limitation de recours aux céréales, favoriser les engrais de ferme ...

Concrètement :

- Les vaches doivent **pâturer un minimum de 150 jours** durant l'année et la ration de base du troupeau est constituée d'au minimum 50 % d'herbe pâturée.
- **75 % du fourrage doit provenir de la zone AOP Reblochon** pour les exploitations à plus de 600 m d'altitude (100% à moins de 600m).
- Le chargement ne doit pas dépasser 1,40 UGB (Unité Gros Bétail), nombre moyen d'animaux par ha rapporté à une vache.

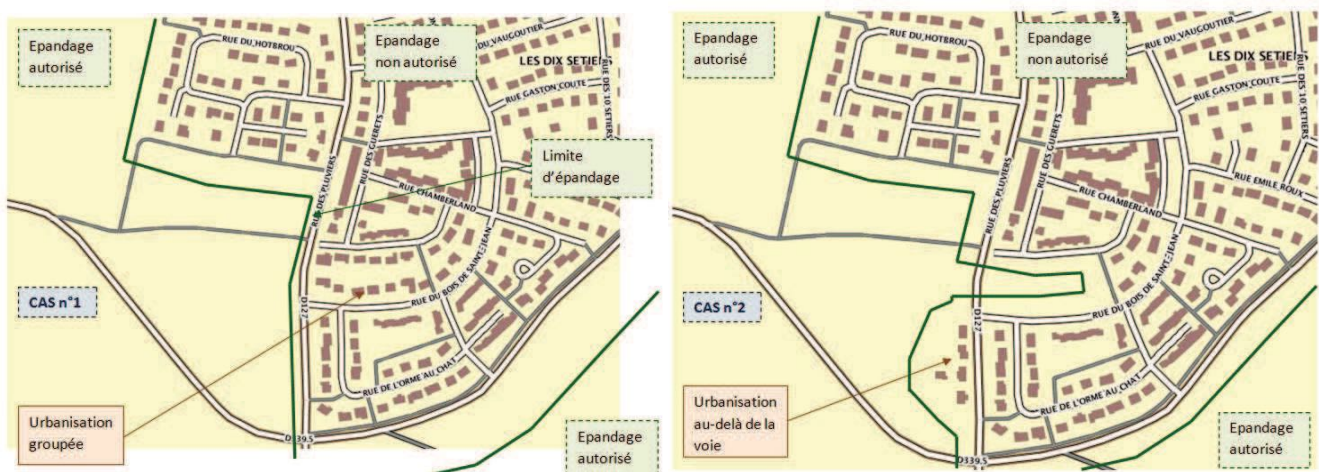
Au final, ces contraintes se traduisent par **la nécessité de disposer de surfaces pour produire le plus possible l'alimentation du troupeau**. Les parcelles à proximité des bâtiments sont indispensables pour que les vaches s'alimentent réellement au pâturage pendant toute la belle saison.

Il faut bien noter qu'aujourd'hui le foin est de plus en plus difficile à trouver, même du foin produit hors zone AOP.

2.1.2 Pour épandre les effluents d'élevage

Les exploitations d'élevage produisent des effluents qu'il faut évacuer. Les effluents présentent l'avantage de fertiliser les cultures. Elles ont là encore besoin de surfaces suffisantes car, pour limiter les inconvénients vis-à-vis de l'environnement et du voisinage, des prescriptions réglementaires encadrent cette pratique en imposant des reculs vis-à-vis des habitations, des cours d'eau...

Effet potentiel de l'urbanisation sur la surface épandable (hors pente, cours d'eau, aptitude des sols...).



Pour exemple, nous avons simulé l'impact de l'urbanisation, et uniquement de l'urbanisation (la proximité des cours d'eau, par exemple, n'est pas prise en compte) sur la zone potentiellement épandable.

Un cercle rouge de 100 m de rayon (distance réglementaire maximale. En fonction du type d'élevage et du type d'effluents, modes d'enfouissements..., la distance varie de 0 à 100 mètres) a été fait autour de tous les bâtiments cadastrés de la commune. Il en résulte que plus d'un tiers des surfaces agricoles ne sont

potentiellement plus épandables du fait de l'urbanisation uniquement. A cela, il faudrait ajouter la distance aux cours d'eau, la pente et l'aptitude des sols à l'épandage.

La carte suivante a uniquement une valeur illustrative.

2.1.3 Pour respecter les engagements financiers liés aux surfaces

Le Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt (MAAF) indique² que « *La société reconnaît les fonctions de l'agriculture en matière d'aménagement du territoire, ainsi que ses fonctions environnementale et sociale qui en font une contributrice importante au développement durable de l'économie* ».

En conséquence, les exploitations agricoles françaises ont la possibilité dans le cadre de la PAC, (politique agricole commune) de percevoir des aides pour rémunérer les effets positifs induits par leurs pratiques. Ces aides sont majoritairement liées aux surfaces et leur versement est soumis au respect de la conditionnalité, c'est-à-dire des pratiques à respecter sur plusieurs thèmes (bien être animal, environnement, sanitaire....) qui font l'objet d'enregistrements.

L'indemnité compensatoire de handicaps naturels (ICHN)

L'ICHN est versée aux agriculteurs pour les surfaces situées en zones défavorisées. En élevage ces aides s'appliquent aux surfaces fourragères que le chargement (nombre d'animaux/hectare) défini au niveau départemental est respecté : cet engagement privilégie l'élevage extensif. Les éleveurs s'engagent ainsi sur un nombre maximum d'animaux à l'hectare. La perte de surface fait augmenter ce taux de chargement et fait encourir le risque de ne plus respecter les engagements ICHN qui sont généralement contractualisés pour 5 ans. La perte de foncier d'un point de vue écologique pousse à l'intensification des surfaces : produire autant avec moins de surfaces.

LES DPB (Droits à Paiement de Base) et aides liées

Pour baisser les prix à la consommation, l'Europe met en œuvre des soutiens à la production agricole. Deux types d'aides sont en vigueur : des aides couplées à la production et les aides découplées. Globalement ces aides sont un soutien à l'économie agricole pour maintenir les revenus.

Les aides découplées, Droits à Paiement Unique (DPU) avant 2015 et Droits à Paiement de Base (DPB) depuis 2015, sont liées à l'hectare de terre agricole.

Une aide complémentaire, le paiement redistributif, est versée pour soutenir les petites et moyennes exploitations, dans un objectif de plus grande équité entre les exploitations.

Par ailleurs le paiement vert est attribué sous condition de respect de 3 critères environnementaux encore plus contraignants (diversité de l'assolement, maintien des prairies permanentes, existence de surfaces d'intérêt écologique)

En cas de perte d'hectare et si le producteur n'arrive pas à la compenser, le DPB peut être perdu au bout de deux ans et en conséquence le paiement vert et le paiement redistributif aussi pour les exploitations bénéficiaires.

Les Mesures Agro-Environnementales et Climatiques (MAEC)

Elles s'appliquent aux surfaces situées sur la Zone d'Intérêt Prioritaire (ZIP) d'un territoire porteur d'un Projet Agri Environnemental et Climatique (PAEC). L'objectif est de mettre en œuvre des pratiques respectueuses de l'environnement, complémentaires aux précédentes sur les 3 enjeux prioritaires retenus au niveau de Rhône Alpes : biodiversité, qualité de l'eau et systèmes herbagers.

Elles sont mises en œuvre sur la base du volontariat, sous condition d'un cahier des charges agro-environnemental et sur un engagement de 5 ans. Le montant est variable selon les MAEC retenues.

La commune de Saint-Jeoire fait partie du PAEC Arve Porte des Alpes, porté par la Communauté de Communes des Quatre Rivières. La contractualisation de différentes MAEC sera possible en 2015, 2016 et 2017.

² <http://agriculture.gouv.fr/>

▲ 2.2 Une activité agricole qui nécessite des sites adaptés et fonctionnels

2.2.1 Situation sanitaire des exploitations

Le règlement sanitaire départemental (RSD), prévu par le code de la santé, édicte des règles techniques propres à préserver la santé de l'homme.

Ces règles sont prescrites par arrêté préfectoral sous forme du règlement sanitaire type pouvant être adapté aux conditions particulières de chaque département.

L'application du RSD relève essentiellement de la compétence de l'autorité municipale.

Le RSD comprend 9 titres dont les prescriptions applicables aux activités d'élevage et autres activités agricoles.

La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement trouve son origine législative dans la loi du 19 juillet 1976. Son champ d'application est très large :

- protection de l'environnement (commodité du voisinage, santé, sécurité et salubrité publiques, agriculture, protection de la nature...) contre les atteintes qu'il peut subir, les dangers d'incendie et d'explosion, le bruit, la pollution de l'air et de l'eau, celles résultant des déchets et de la radioactivité...
- encadrement et contrôle des activités génératrices des nuisances,
- prévention des pollutions et des risques de l'installation et de son exploitation.

L'intervention de la loi se limite aux « installations », c'est-à-dire aux sources fixes de nuisances (bâtiments, stockages...).

Pour l'activité agricole, les domaines de l'élevage, du séchage et/ou stockage des céréales et de la viticulture peuvent être concernés par cette réglementation.

Ainsi, les activités d'élevage sont régies par :

- des dispositions concernant l'implantation et l'aménagement des bâtiments d'élevage et de leurs annexes (ouvrages de stockage des effluents, salle de traite, bâtiments de stockage de fourrages, silos d'ensilage...). Les bâtiments d'élevage des exploitations soumises au RSD doivent respecter un recul de 50 mètres vis-à-vis notamment des immeubles habituellement occupés par des tiers. Les bâtiments d'élevage et leurs annexes des exploitations régies par les ICPE doivent respecter un recul de 100 mètres vis-à-vis notamment des immeubles habituellement occupés par des tiers et des limites de zones d'urbanisation destinées à l'habitat, entre autre.
- des règles d'exploitation.

L'affiliation au RSD ou aux ICPE dépend de la nature et de la taille de l'élevage. Les obligations sont différentes que l'exploitation dépende du RSD ou des ICPE.

Sur le territoire communal de Saint-Jeoire, 2 exploitations sont régies par le RSD. Le dernier site est soumis à la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Enfin, il faut rajouter que les dispositions de l'article L111-3 du code rural (principe dit de « réciprocité ») prévoient que toutes nouvelles constructions d'habitation de tiers ou changement de destination à proximité des sites d'exploitation observent les mêmes reculs.

2.2.2 Angles d'ouverture et circulations

Les angles d'ouverture sont un facteur pour la fonctionnalité autour des sièges d'exploitation. Il s'agit de l'angle d'ouverture qu'ont les exploitations sur les espaces agricoles environnants. Celui-ci est volontairement analysé sans prendre en compte les utilisateurs des surfaces.

Les angles d'ouverture favorisent des conditions de travail correctes (sorties des animaux, des engins, limitation des circulations sur la voie publique, ...). La profession agricole considère que les conditions satisfaisantes d'exploitations nécessitent **un minimum** de 120° d'angle d'ouverture.

Le PLU doit être vigilant sur les problématiques d'accès en prévoyant les accès aux parcelles pour les véhicules agricoles.

2.2.3 Synthèse sur la situation des exploitations et perspectives d'évolution

Deux sites d'exploitations sur la commune de Saint-Jeoire sont contraints par la présence de tiers à moins de 50 mètres des bâtiments (un tiers est une personne autre que le chef d'exploitation. Il peut être membre de la famille de l'exploitant). Cela signifie que, d'ores et déjà, ces exploitations sont contraintes dans leur fonctionnement actuel et pour tout agrandissement ou évolution. De plus, toutes les exploitations agricoles de la commune ont un angle d'ouverture inférieur à 120 °.

Exploitation agricoles	Distances tiers (50 ou 100 m selon le cas)	Angle d'ouverture (>120°)
EA1	●	●
EA2 site 1	●	●
EA2 site 2	●	●
EA3	●	●

●	Respecté
●	Non respecté

2.3 Caractérisation des enjeux agricoles des espaces

2.3.1 Les surfaces de proximité des bâtiments agricoles

→ La notice méthodologique ci-jointe au rapport reprend l'ensemble des critères exposés ci-après.

Etant donné le nombre d'exploitations agricoles professionnelles présentes à Saint-Jeoire, ainsi que leur répartition sur l'ensemble du territoire communal, les espaces de proximité sont largement représentés..

L'extrait de la **carte 1** « parcelles de proximité » ci-après identifie les espaces répondant à la définition du critère « proximité » du bâtiment agricole. Les espaces non colorés ne sont pas considérés comme des surfaces d'importance en termes de proximité. Pour autant, cela ne signifie pas que ces espaces ne soient pas exploités ou qu'ils ne revêtent pas d'importance agricole au regard des autres critères que sont la qualité des terres et la taille des tènements.



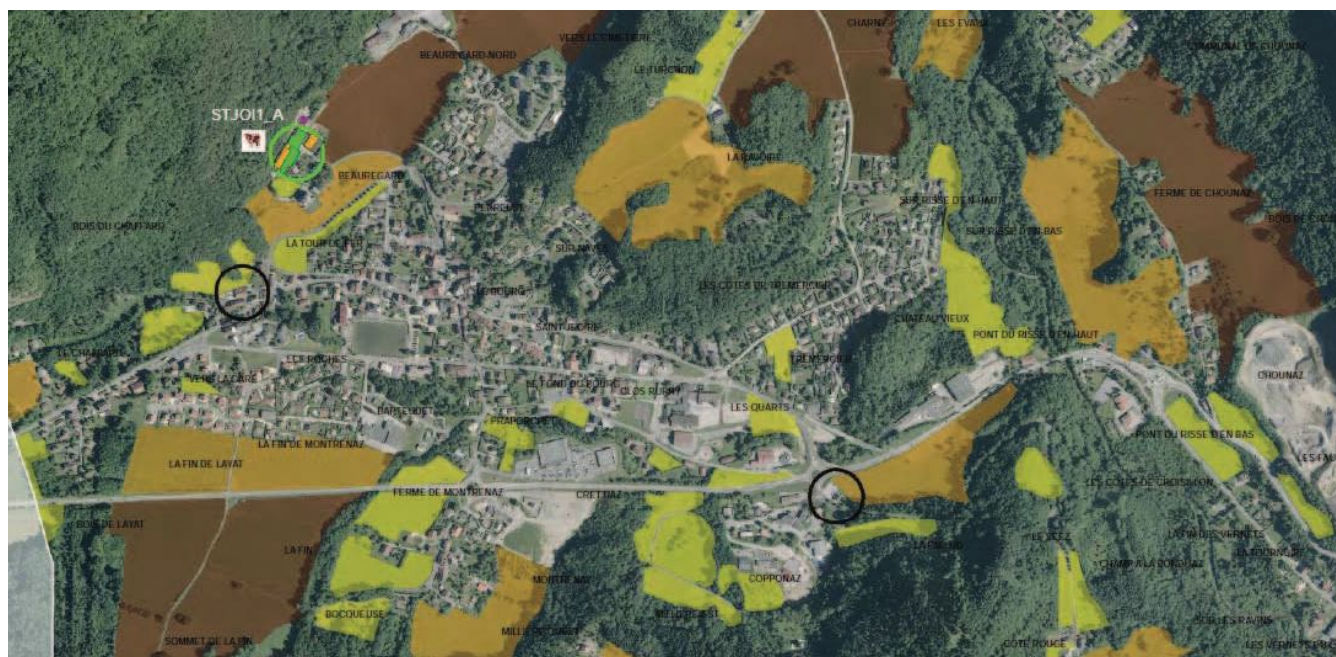
Les surfaces de vallées sont celles qui présentent les plus grande capacités agronomiques et qui sont les plus mécanisables. Ces surfaces sont en concurrence directe avec l'urbanisation qui se développe de préférence en fond de vallées. Pour autant, ces surfaces constituent les réserves fourragères de l'hiver. Elles sont indispensables aux exploitations de Saint-Jeoire.

2.3.4 La taille des tènements agricoles

Les espaces agricoles, représentés sur la **carte 3** « carte des tènements agricoles », sont également identifiés selon trois catégories : grand tènement, tènement de taille moyenne, petit tènement.

La commune de Saint-Jeoire compte encore plusieurs grands tènements agricoles sur son territoire. A Beauregard, le long de la D907 à l'ouest, sur le plateau de Charny, celui de la Ferme de Chounaz et en contrebas du hameau de Cormand, d'importants tènements agricoles ont été préservés.

Dans le secteur des Jourdillats et sur les hauteurs de Cormand, les tènements sont de taille plus restreinte. Ils sont de taille moyenne mais offrent parfois une bonne qualité agronomique.



Extrait de la carte taille des tènements disponible en Annexe

La taille des tènements agricoles est disparate dans la commune. Elle varie en fonction du degré d'urbanisation des vallées et des coteaux mais également en fonction de l'avancée de la forêt.

2.3.5 L'importance des espaces agricoles

La **carte 4**, dite « de synthèse », indique l'importance agricole des espaces.

La commune de Saint-Jeoire compte encore de beaux espaces agricoles qu'il est important de conserver. L'urbanisation s'est développée dans les secteurs les moins accidentés qui correspondent également aux meilleures surfaces agricoles de la commune. L'urbanisation est donc en concurrence directe avec l'activité agricole quant à l'utilisation du foncier.

Les surfaces agricoles en fonds de vallées présentent un bon niveau de qualité. Elles sont grandes et certaines encore peu mitées par l'urbanisation. Elles constituent l'ossature agricole de la commune. Leur maintien est primordial pour assurer également celui des surfaces en coteau.

Urbanisation et exploitations agricoles étant très imbriquées à St-Jeoire, il y aura lieu de prendre toutes les précautions afin de préserver les espaces agricoles d'importance et de protéger les bâtiments d'exploitation.

Intégrer l'agriculture dans votre PLU

Commune de Saint Jeoire

3. Préconisations en matière d'aménagement

Votre contact :

Laurine MOTTAZ

Conseillère chargée de territoire Genevois-Arve

☎ 04 50 25 69 02

06 74 78 98 50

✉ laurine.mottaz@haute-savoie.chambagri.fr

Septembre 2015



SOMMAIRE

1.	L'espace agricole, une ressource non renouvelable	3
•	1.1 Une ressource qui se raréfie.....	3
•	1.2 La multifonctionnalité de l'agriculture	3
2.	Les moyens à mettre en œuvre dans le PLU permettant de préserver l'activité agricole.....	4
•	2.1 La préservation des espaces agricoles	4
•	2.2 La protection des bâtiments d'exploitation	5
•	2.3 Le maintien des circulations agricoles (engins/troupeaux) et des accès agricoles	8
•	2.4 Les modes d'urbanisation qui économisent les espaces agricoles	8

1. L'espace agricole, une ressource non renouvelable

1.1 Une ressource qui se raréfie

La loi de modernisation de l'agriculture (n°2010-788 du 27 juillet 2010) a fixé comme objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des espaces agricoles d'ici 2020. Cette réduction concerne l'urbanisation et également tout projet d'aménagement induisant un changement de destination des espaces agricoles. La loi « engagement national pour l'environnement » (Grenelle 2), du 12 juillet 2010, réaffirme la nécessité de protéger les espaces agricoles.

Les espaces agricoles sont le support d'une activité économique, sont porteurs de richesse et d'avenir, mais ce sont également des secteurs convoités pour d'autres utilisations et vocations. Aussi, le projet de territoire devra faire une place à part entière aux espaces agricoles. Anticiper, avoir une vision prospective du territoire, définir un projet de territoire permettra de stabiliser la vocation des espaces agricoles à long terme et permettra de lutter contre la pression foncière et la spéculation.

1.2 La multifonctionnalité de l'agriculture

(Issu d'une recherche CIRAD – INRA)

La multifonctionnalité correspond à la capacité des systèmes agricoles à contribuer simultanément à la production agricole et à la création de valeur ajoutée mais aussi à la protection et à la gestion des ressources naturelles, des paysages et de la diversité biologique ainsi qu'à l'équilibre des territoires et à l'emploi.

Cette multifonctionnalité regroupe principalement trois fonctions :

→ Économique :

- productions de biens alimentaires et non alimentaires
- productions de matières premières ou de produits transformés
- emplois créés, directs ou indirects
- circuits de commercialisation, ...

→ Environnementale :

- ouverture et entretien des espaces
- composante du paysage
- maintien de corridors écologiques (« nature ordinaire »...), ...

→ Sociale :

- agriculture garante de l'identité du territoire
- ancrage des produits au territoire, ...

Ce concept de multifonctionnalité affirme la place de l'agriculture dans le territoire et une nouvelle définition du métier d'agriculteur, de plus en plus spécialisé et complexe.

L'aménagement de la commune de Saint Jeoire doit s'orienter vers la recherche d'un nouvel équilibre qui passe par l'économie du foncier permettant à toutes les activités humaines de s'exercer en complémentarité et non en concurrence. Le bon fonctionnement de l'économie agricole et son avenir devront être garantis dans le PADD.

2. Les moyens à mettre en œuvre dans le PLU permettant de préserver l'activité agricole

2.1 La préservation des espaces agricoles

Le mitage, l'urbanisation désorganisée et une consommation excessive d'espaces agricoles conduisent à la déstructuration des espaces agricoles. Cela génère des contraintes d'accessibilité, de fonctionnement des exploitations, de pratiques agricoles (ex. épandage) et peut entraîner des conflits de voisinage (bruits, odeurs...) ou d'usage.

Le diagnostic agricole met en lumière des secteurs d'importance particulière pour l'activité agricole du fait de la proximité des parcelles par rapport aux sites d'exploitation, de la qualité des terres, de la taille des tènements, de la possibilité d'implantation de bâtiments agricoles...

Les espaces à enjeux agricoles forts ainsi que l'ensemble des secteurs à enjeux environnementaux valorisés par la présence de l'agriculture sont représentés sur la carte de synthèse.

Ces secteurs agricoles devraient donc être classés en zone A dans le PLU, conformément à l'article R123-7 du code de l'urbanisme.

Les constructions agricoles doivent être autorisées en zone A, sauf à ce qu'une étude spécifique justifie le contraire (enjeux environnementaux, paysagers...). En effet, les exploitations devant disposer de parcelles de proximité, l'implantation de leurs bâtiments au sein des tènements agricoles doit être possible. Lorsque des zones A indicées « paysagères » ou « strictes » sont justifiées, celles-ci ne doivent pas intégrer les bâtiments agricoles, sans quoi ces derniers ne pourraient évoluer.

Pour les autres activités agricoles (hors élevage), la proximité est également importante en termes de circulation, de maîtrise des coûts, de rentabilité d'exploitation, de possibilité d'évolution des bâtiments...

A contrario, toute construction, installation, occupation nouvelle autre qu'agricole devrait être proscrite dans la zone A.

Par ailleurs, des limites claires devront être fixées pour l'urbanisation afin de préserver les secteurs à enjeux agricoles et d'améliorer la lisibilité entre espaces urbanisés et espaces agricoles/naturels :

- les limites d'urbanisation physiques. Elles peuvent être notamment constituées par des boisements, des haies, des voiries... Elles sont indiscutables et objectives.
- les limites d'urbanisation à créer afin de protéger les secteurs agricoles stratégiques. Elles pourront être à matérialiser afin d'assurer une interface cohérente entre espace agricole et espace urbanisé.

La problématique des alpages est à prendre en compte sur la commune de Saint Jeoire. Les alpages ont une réelle fonctionnalité agricole. Les enjeux inhérents à ces espaces sont directement liés à l'activité agropastorale. En conséquence, ils devraient être classés en zone A.

Beaucoup d'entre eux ont également une utilisation touristique, notamment l'hiver, pour la pratique du ski. Ils sont donc le support de certains aménagements (pylônes, retenues d'eau pour la neige artificielle, réseau pour la neige de culture, modelage des pistes...). Tout aménagement devra prendre en compte l'activité agricole afin de réduire les préjudices subis par les exploitations agricoles concernées par l'aménagement et devra donc se faire en concertation avec la profession agricole.

Enfin, la zone N devra être réservée à la forêt et aux secteurs qui ne sont pas valorisés par l'agriculture.

Quant aux STECAL (L. 123-1-5 du code de l'urbanisme), secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limités en zone agricole, naturelle ou forestière, ils permettent notamment de gérer le bâti existant présent dans ces zones. La création de tels secteurs ne saurait être envisagée que de manière exceptionnelle afin de ne pas conforter le mitage des espaces et ne pas compromettre l'exploitation agricole.

Au-delà du classement dans le PLU en zone A, les espaces agricoles stratégiques pourraient faire l'objet d'une inscription en ZAP, zone agricole protégée (article L.112-2 du code rural).

En effet, cet outil permet de protéger durablement les espaces agricoles présentant un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique.

2.2 La protection des bâtiments d'exploitation

Il convient d'analyser la situation des bâtiments d'exploitation par rapport à l'urbanisation afin de déterminer les moyens à mettre en œuvre pour les protéger.

Lorsque des conditions favorables d'éloignement des bâtiments d'exploitation vis-à-vis de l'urbanisation existent, cette situation doit être préservée afin de maintenir la fonctionnalité, les possibilités d'évolution et d'agrandissement de l'exploitation sans contrainte future.

Sur la commune de Saint Jeoire, plusieurs cas de figure peuvent être distingués :

- Bâtiments agricoles au sein d'un espace agricole mais présence de tiers à proximité,
- Bâtiments agricoles à proximité de zones urbanisées/hameaux.

2.2.1 Bâtiments agricoles au sein d'un espace agricole mais présence de tiers à proximité

Ces bâtiments agricoles sont isolés au sein des espaces agricoles et disposent de cônes d'ouverture sur l'espace agricole (supérieur à 120°).

Néanmoins, il existe des habitats isolés, mitant l'espace agricole, dans l'environnement de ces exploitations.

Quelques tiers sont donc présents, implantés à proximité des bâtiments agricoles à des distances inférieures aux distances exigées par la réglementation régissant la situation sanitaire de l'exploitation.

La présence de tiers à proximité des bâtiments engendre des contraintes notamment quant à l'extension des bâtiments existants.

Toutefois, le développement des exploitations sur le site actuel est possible soit après obtention d'une dérogation pour l'extension des bâtiments existants ou constructions nouvelles à des distances inférieures à la réglementation, soit par le biais de construction nouvelle à des distances supérieures aux distances réglementaires, dans l'espace agricole attenant.

La situation de cette exploitation est donc plutôt favorable.

1 bâtiment se trouve dans cette situation à Beauregard : STJOIR1



Tiers situés en-deçà des distances réglementaires régissant la situation sanitaire de l'exploitation



Identification des bâtiments agricoles

Préconisations :

Il s'agira de préserver cette situation favorable à l'occasion de la révision du PLU.

Ainsi, les bâtiments d'exploitation et les espaces agricoles doivent être classés en zone A.

Il conviendra également de ne prévoir aucune extension de l'urbanisation en direction des bâtiments agricoles.

Le bâti de tiers isolé devra être géré de manière à ne pas aggraver les contraintes liées à la présence de tiers. A cet effet, aucune nouvelle construction non agricole ne doit être autorisée. De même, les changements de destination devront être interdits en-deçà des distances réglementaires régissant la situation sanitaire de l'exploitation.

2.2.2 Bâtiments agricoles à proximité immédiate de zones urbanisées/hameaux

Les bâtiments agricoles de deux exploitations agricoles sont situés au lieu-dit « La Faverge ». ils sont implantés à proximité de zones urbanisées de ce hameau à configuration d'urbanisation linéaire.

Ainsi, des tiers sont donc présents en-deçà des distances réglementaires régissant la situation sanitaire de l'exploitation d'élevage présente à l'entrée nord du hameau de La Faverge (STJOIR 2)

La situation actuelle de cette exploitation d'élevage est donc contrainte par la présence de tiers à proximité et de la zone urbanisée proche. Cette exploitation est elle-même intégrée dans une zone urbanisée.

De plus, du fait de la proximité de l'urbanisation, les cônes d'ouverture sur les espaces agricoles peuvent être insuffisants (inférieur à 120°).

En revanche, l'exploitation de polyculture (St JOIR 3) située en partie sud du hameau n'est pas concernée par les distances sanitaires (elle ne dispose pas de bâtiment abritant du bétail). Elle est cependant située à proximité immédiate de tiers étant enclavée entre deux bâtis existants en partie nord et partie sud.

Ainsi, globalement le fonctionnement actuel des deux exploitations peut être considéré comme d'ores et déjà contraint ou perturbé : parcelles de proximité plus éloignées des bâtiments agricoles, problèmes potentiels d'accès et de circulation, conflits d'usage en raison de la proximité de tiers...



Tiers situés en-deçà des distances réglementaires régissant la situation sanitaire de l'exploitation



Identification des bâtiments agricoles

Préconisations :

Il s'agira de ne pas aggraver la situation à l'occasion de la révision du PLU.

Ainsi, les bâtiments d'exploitation et les espaces agricoles devront être classés en zone A.

L'urbanisation projetée ne doit pas engendrer de contraintes supplémentaires et ne doit pas entraîner la cessation d'activité des exploitations agricoles concernées, même en cas d'exploitation à l'avenir incertain.

Ainsi, la zone urbanisée, orientée vers les bâtiments agricoles, devrait être strictement limitée au bâti existant. Des constructions nouvelles pourraient éventuellement être admises, en dents creuses (parcelle non bâtie entourée sur trois côtés au moins par du bâti) dans les zones urbanisées/hameaux à la condition de ne pas engendrer de contrainte supplémentaire pour les exploitations. De même pour les changements de destinations, ceux-ci ne devront pas apporter de gênes supplémentaires pour les exploitations.

Enfin, les accès et le cône d'ouverture aux espaces agricoles, notamment aux parcelles de proximité, devront être préservés.

2.3 Le maintien des circulations agricoles (engins/troupeaux) et des accès agricoles

Assurer le fonctionnement des exploitations agricoles implique la protection des sièges, la préservation des espaces agricoles mais également le maintien des circulations, aussi bien des troupeaux que des engins agricoles.

Les réflexions dans le cadre du PLU doivent donc porter sur :

- ✓ la desserte des zones agricoles. En effet, certaines zones d'urbanisation peuvent être localisées en front d'espaces agricoles. Il conviendra alors de réserver des accès, à des gabarits suffisants, permettant l'exploitation des espaces agricoles dans des conditions normales de fonctionnement, à défaut de quoi ces secteurs se retrouvent enclavés et difficilement exploitables. L'arrêt de l'urbanisation linéaire contribuera également à préserver les accès aux tenements agricoles.
- ✓ la praticabilité des voies. La commune devra être vigilante lors de tout aménagement de voirie (chicanes, ralentisseurs, trottoirs infranchissables...) et prendre des précautions afin de ne pas entraver la circulation agricole. Certains aménagements peuvent en effet contraindre voire empêcher toute circulation agricole, obligeant les exploitants à emprunter des axes routiers plus fréquentés. Cela n'est pas sans conséquence sur la sécurité des personnes notamment. Tout aménagement de voirie devra donc faire l'objet d'une concertation préalable avec la profession agricole.

La commune pourra également prendre des dispositions telles que :

- la création d'accès desservant les espaces agricoles et forestiers dans les OAP des zones urbanisables ou d'urbanisation future,
- la création d'emplacements réservés au travers des zones d'urbanisation pour accéder aux espaces agricoles situés en arrière,
- l'obligation de recul des clôtures vis-à-vis des emprises de voie ...

2.4 Les modes d'urbanisation qui économisent les espaces agricoles

La loi de modernisation de l'agriculture (n°2010-788 du 27/07/2010) a fixé comme objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020. Cette réduction concerne l'urbanisation et également tout projet d'aménagement induisant le changement de destination des terres agricoles. La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 (ENE) réaffirme la nécessité de protéger les espaces agricoles.

La loi avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) du 13 octobre 2014 est venue réaffirmer la nécessité de lutter contre la régression des surfaces naturelles, agricoles et forestières, comprenant différentes orientations. Ainsi, la Commission de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) constitue un des outils contre l'artificialisation des terres agricoles et donne un avis dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un Plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un SCot approuvé après la promulgation de la LAAF. Elle a notamment pour objectif d'inciter les collectivités à réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Consommer moins d'espace...

Avant même de s'orienter sur la consommation de nouveaux espaces, il est important de privilégier le renouvellement urbain en favorisant l'urbanisation des espaces libres insérés dans le tissu urbain (dents creuses), en requalifiant les espaces mal utilisés ou sous-utilisés, en restructurant les espaces en mutation et les friches urbaines, en densifiant les bourgs et hameaux principaux, en réaffectant en logements d'anciennes constructions à la condition que cela soit compatible avec l'exercice de l'activité agricole.

... consommer mieux l'espace

Des formes urbaines diversifiées et moins consommatrices d'espaces devront être privilégiées en tenant compte :

- des besoins des habitants : petits logements locatifs, appartements, maisons de villes, maisons individuelles,
- des capacités d'accueil existantes...

A contrario, l'habitat diffus et isolé devra être proscrit.

Cette recherche de qualité vaut également pour un développement mieux maîtrisé des zones d'activités et une optimisation de l'utilisation du sol (parking souterrain mutualisé, niveaux supplémentaires, espaces verts avec parcimonie...). L'implantation des activités compatibles avec l'habitat devra être privilégiée au sein des zones d'habitat (ex. : activité de service, commerce de proximité...). Le SCot des 3 Vallées en cours d'élaboration devra ainsi intégrer une mutualisation des zones d'activités à l'échelle intercommunale pour limiter l'emprise sur des espaces agricoles homogènes et structurés.

A cet effet, les OAP sont un outil pertinent pour traduire les projets d'aménagement du territoire.

Conclusion

Cette étude agricole contribue au diagnostic du territoire. Les enjeux de l'activité agricole du territoire de SAINT-JEOIRE étant posés, elle constitue un outil d'aide à la décision, objectif et documenté, permettant aux élus d'appréhender leurs choix d'aménagement.

Intégrer l'agriculture dans votre PLU

Commune de Saint-Jeoire

4. Note de synthèse

Votre contact :

Laurine MOTTAZ

Conseillère chargée de territoire Genevois-Arve

☎ 04 50 25 69 02

06 74 78 98 50

✉ laurine.mottaz@haute-savoie.chambagri.fr

Septembre 2015



1. Atouts et fragilités de l'agriculture de Saint-Jeoire et principales données chiffrées

Les chiffres de l'agriculture de Saint-Jeoire :

	Saint-Jeoire
Nombre d'exploitations professionnelles	3
Nombre d'actifs	13
Equivalents temps-plein	10,5
Double activité (EA n'ayant pas au moins une personne à temps plein)	1 EA
Exploitations individuelles ou sociétés mari-épouse (sur exploitation avec activité agricole à titre principal)	2 EA
Sociétés (hors mari-épouse)	1 EA
Nombre d'exploitations d'élevage	2
Nombre d'exploitations bovins-lait (en production principale)	2
Nombre de vaches	108
Elevage des génisses	0,86 génisse par VL
Exploitations autonomes en fourrage	2/2 – 100 %
Exploitations en AOP	2
Production laitière	518 000 litres/an
Transformation à la ferme	1 EA
Nombre d'exploitations en circuits courts	1 EA
Pérennité (nbr EA à pérennité assurée)	100 %
Bâtiments modernisés	50 % (2/4)
Nombre d'exploitation soumis au RSD	2
Nombre d'exploitation au régime des ICPE	1
Surface moyenne des exploitations	150 ha
SAU (Surface Agricole Utile) totale	434 ha
Surfaces agricoles de la commune	505 ha
... dont surfaces de plaines et de coteaux	239 ha
... dont alpages	266 ha
Ratio de surfaces agricoles dans la commune	22,3 %

En résumé, l'agriculture de Saint-Jeoire :

Une agriculture présente, autant par le nombre d'exploitations que par les surfaces travaillées.

Des atouts importants...

- ✓ Une autonomie alimentaire assurée dans les exploitations laitières *pour l'instant*
- ✓ Une bonne valorisation du lait grâce aux AOP et IGP locales
- ✓ Un bassin de consommation important pour la vente des produits
- ✓ Des exploitations dont l'avenir est assuré par une bonne dynamique d'installation



...mais des fragilités qui demeurent

- ✗ Seulement 3 exploitations agricoles restantes sur la commune
- ✗ Peu de surfaces en propriété
- ✗ Des parcelles morcelées et des bâtiments enclavés par le développement urbain
- ✗ Des bâtiments enclavés par le développement urbain
- ✗ Des bâtiments avec une fonctionnalité « difficile » pour 1 d'exploitation

2. Pourquoi l'agriculture a-t-elle besoin de surfaces ?

Pour respecter le cahier des charges des AOP et assurer une autonomie fourragère

Nécessité de disposer de surfaces pour produire au maximum l'alimentation du troupeau (pâturage et foin).

Pour épandre les effluents d'élevage

Compte tenu du système en place l'urbanisation n'est pas encore limitative pour l'épandage.

Pour respecter les engagements financiers liés aux surfaces : ICHN, DPB, MAEC...

3. La nécessité de sites adaptés et fonctionnels

Maintenir autant que faire se peut un recul minimal de 100 mètres autour des fermes

A Saint-Jeoire, des sites sont contraints par des tiers à moins de 100 mètres de leurs bâtiments

Les 3 principaux sites d'exploitations ont des tiers à moins de 50 mètres de leurs bâtiments **Cela signifie que d'ores et déjà, des exploitations sont contraintes dans leur fonctionnement actuel.**

Des angles d'ouvertures trop faibles

La profession agricole considère que les conditions satisfaisantes d'exploitations nécessitent **un minimum de 120° d'angle d'ouverture. A Saint-Jeoire, les bâtiments agricoles sont proches de l'urbanisation et les angles d'ouvertures restent également trop faibles.**

→ Tableau récapitulatif :

Eloignement des sites	
Moins de 50 mètres	3
De 50 à 100 mètres	
Plus de 100 mètres	1
Angles d'ouverture	
Moins de 120°	3
Plus de 120°	1

4. Les surfaces agricoles à enjeux à Saint-Jeoire

La **carte 4** indique les surfaces agricoles à enjeux.

Urbanisation et exploitations agricoles étant en concurrence à Saint-Jeoire, il y aura lieu de prendre toutes les précautions afin de préserver les espaces agricoles d'importance et de protéger les bâtiments d'exploitation.

5. Conclusion

Bien que les exploitations agricoles professionnelles soient peu nombreuses sur la commune de Saint-Jeoire, elles restent néanmoins des exploitations pérennes et adaptées au territoire : des exploitations basées sur l'élevage et les produits de qualité. Autonomes en fourrage, elles bénéficient aujourd'hui d'assez de terres mécanisables pour alimenter leurs troupeaux durant la totalité de l'année.

Cependant, les exploitants possèdent très peu de maîtrise sur le foncier qu'ils exploitent dont dépend directement l'autonomie fourragère. Ainsi, il est important de garder en mémoire que les surfaces plates et mécanisables représentent un atout considérable pour les agriculteurs de la commune et qu'il faut en prendre compte dans la définition des zonages du PLU. Aussi, le PLU doit être vigilant sur les problématiques d'accès en prévoyant les accès aux parcelles pour les véhicules agricoles.

Intégrer l'agriculture dans votre PLU

Commune de Saint-Jeoire

5. Annexes

Votre contact :

Laurine MOTTAZ

Conseillère chargée de territoire Genevois-Arve

☎ 04 50 25 69 02

06 74 78 98 50

✉ laurine.mottaz@haute-savoie.chambagri.fr

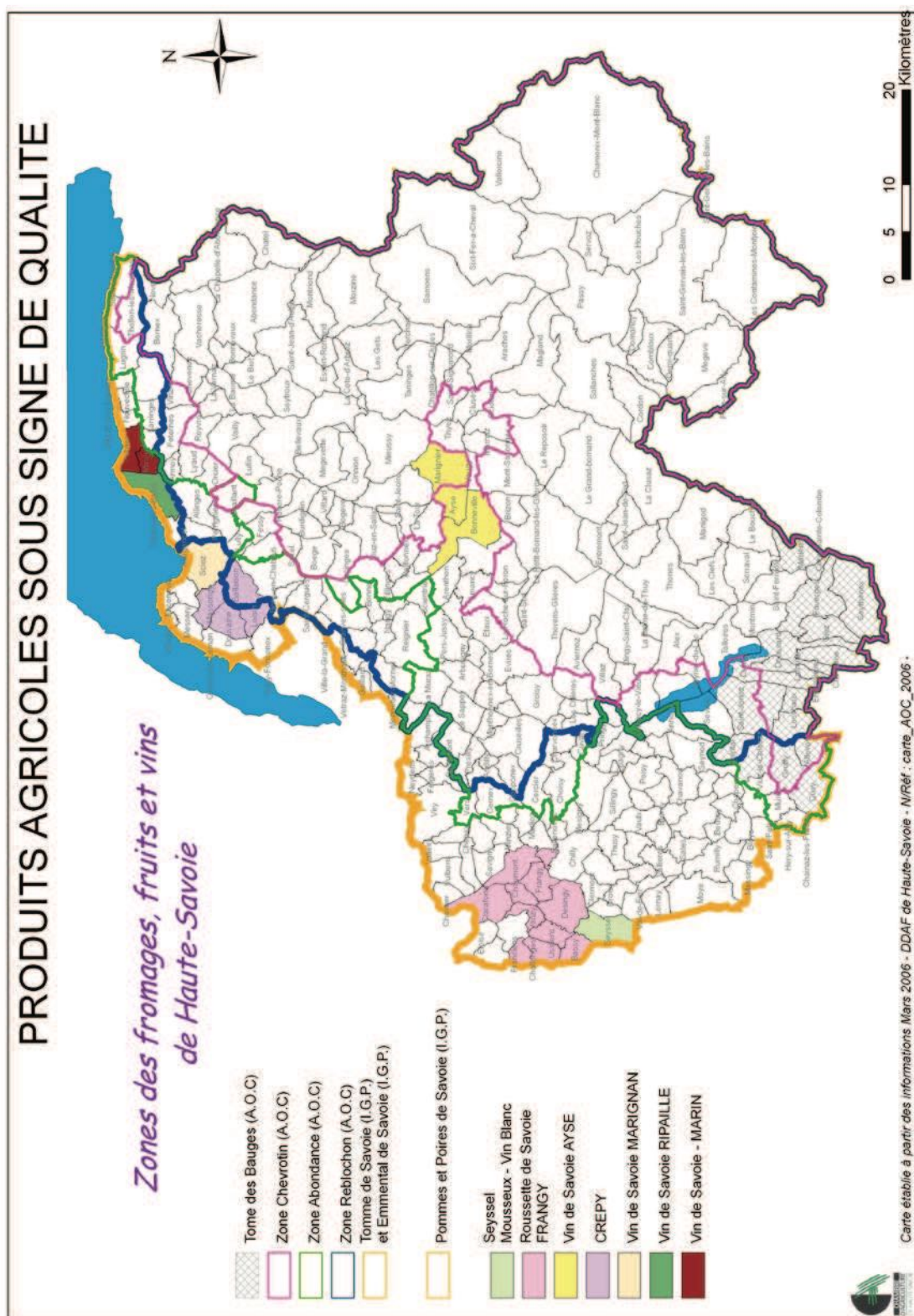
Septembre 2015



SOMMAIRE

1.	Localisation des produits agricoles sous signe de qualité	3
2.	Article R123-7 du Code de l'Urbanisme sur les zones agricoles.....	4
3.	Article L111-3 du Code Rural dit « Principe de Réciprocité »	5
4.	Les distances d'éloignement réglementaires	6
5.	Les outils spéciaux pour l'agriculture, en parallèle du PLU : la ZAP	8
6.	Les outils spéciaux pour l'agriculture, en parallèle du PLU : les Périmètres de Protections des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PEAN)	11
7.	Les outils spéciaux pour l'agriculture, en parallèle du PLU : l'AFP.....	13

1. Localisation des produits agricoles sous signe de qualité¹



¹ AOP Reblochon, AOP Abondance, IGP Tomme de Savoie, IGP Emmental de Savoie, AOP Crépy, IGP Pommes et Poires de Savoie.

2. Article R123-7 du Code de l'Urbanisme sur les zones agricoles

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

3. Article L111-3 du Code Rural dit « Principe de Réciprocité »

Le Code Rural, par les dispositions de l'article L111-3, impose des distances de réciprocité entre les habitations et les bâtiments agricoles soumis à des distances de recul (notamment bâtiments d'élevage)

Article L111-3 :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

« Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. »

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

« Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

4. Les distances d'éloignement réglementaires

La distance de recul imposée par le règlement sanitaire départemental. La réciprocité concerne un immeuble habituellement occupé par des tiers qui devrait s'implanter à proximité d'un bâtiment agricole) est de **25 mètres** pour les bâtiments d'élevage renfermant les animaux dans les cas suivants :

- Elevages avicoles et cunicoles de plus de 50 animaux de plus de 30 jours,
- Elevage porcin de moins de 10 animaux.

La distance de recul est de **50 mètres** pour les bâtiments d'élevage renfermant les animaux dans les cas suivants :

- Elevage bovin de moins de 50 vaches laitières,
- Elevages avicoles et cunicoles de plus de 500 animaux de plus de 30 jours,
- Elevage porcin compris entre 10 et 49 bêtes,
- Elevages ovins, caprins et équins quelque soit le nombre de têtes dans le troupeau.

La distance de recul est de **100 mètres** pour les bâtiments d'élevage renfermant les animaux dans les cas suivants :

- Elevage bovin de plus de 50 vaches laitières,
- Elevage bovin de plus de 100 vaches allaitantes,
- Elevage porcin de plus de 50 unités.

Tableau 4 : les distances d'éloignement des bâtiments d'élevage par rapport aux tiers

ELEVAGES	REGLEMENTATION	DISTANCES
Vaches Laitières (VL)		
< 50 VL	Règlement Sanitaire Départemental	50 mètres
50 à 100 VL	Installation Classée soumise à Déclaration	100 mètres
101 à 150 VL	Installation Classée soumise à Déclaration avec contrôles périodiques	
151 à 200 VL	Installation Classée soumise à Enregistrement	
> 200 VL	Installation Classée soumise à Autorisation	
Vaches allaitantes		
< 100 VA	Règlement Sanitaire Départemental	50 mètres
> ou égal à 100 VA	Installation Classée soumise à Déclaration	100 mètres
Veaux de boucherie		
< 50 veaux	Règlement Sanitaire Départemental	50 mètres

50 à 200 veaux	Installation Classée soumise à Déclaration avec contrôles périodiques	100 mètres
201 à 400 veaux	Installation Classée soumise à Enregistrement	
> 400 veaux	Installation Classée soumise à Autorisation	
Ovins		
Quelque soit le nombre	Règlement Sanitaire Départemental	50 mètres
Caprins		
Quelque soit le nombre	Règlement Sanitaire Départemental	50 mètres
Chevaux		
Hors élevage de loisir	Règlement Sanitaire Départemental	50 mètres
Volailles		
< 5 000 équivalent volailles	Départemental	50 mètres
5 000 à 30 000 équivalent volailles	Installation Classée soumise à Déclaration	100 mètres
> 30 000 équivalent volailles	Installation Classée soumise à Autorisation	100 mètres
Porcs		
< 10 animaux	Règlement Sanitaire Départemental	25 mètres
10 à 49 animaux	Règlement Sanitaire Départemental	50 mètres

Précision : Il convient de signaler que ces distances ne sont données qu'à titre indicatif et sous réserve de la modification de la réglementation applicable et de demande d'information complémentaire L'Agence Régionale de Santé (ARS), ex DDASS, est chargée de la mise en application du RSD. Concernant la réglementation des Installations classées, c'est la Direction Départementale de Protection des Populations (DDPP) qui est compétente aujourd'hui (ex DDSV).

5. Les outils spéciaux pour l'agriculture, en parallèle du PLU : la ZAP

Origine législative :

La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 (article 108) propose à l'initiative d'une collectivité locale ou du préfet, le classement en «zone agricole protégée» d'espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison : soit de la qualité de leur production soit de leur situation géographique. La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 (article 36) a étendu aux établissements publics des SCoT l'initiative des ZAP.

Cadre réglementaire :

Le décret d'application du 20 mars 2001 précise les modalités de mise en œuvre de cet outil de protection du foncier agricole, instauré à l'échelle communale ou intercommunale.

Objectif :

L'objectif d'une ZAP consiste, par la création d'une servitude d'utilité publique, à soustraire de la pression urbaine les espaces agricoles fragilisés.

Deux démarches sont possibles depuis 2007 :

- ✓ l'approche globale, à partir de zones agricoles à fort potentiel définies dans les SCoT (ZAP de dimension intercommunale),
- ✓ l'initiative locale afin de prévenir toute réduction de l'espace agricole à l'occasion de la révision d'un POS/PLU (ZAP de dimension plus réduite, le plus souvent communale).

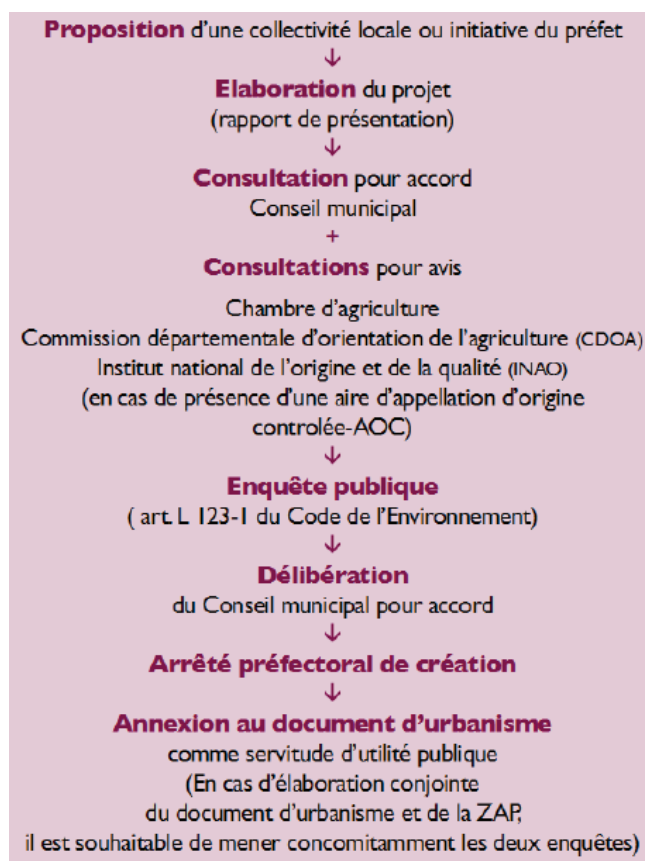
Cette servitude est annexée au document d'urbanisme. Au delà d'une simple protection de la zone, la ZAP peut être un instrument de protection particulièrement efficace grâce à la reconnaissance de l'identité agricole des terroirs à enjeux agricoles les plus forts.

Effets :

La ZAP n'a pas pour effet d'interdire les changements définitifs de destination des sols (projet d'infrastructures par exemple). Elle n'est pas non plus obligatoirement une zone d'inconstructibilité pour les bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations. Cependant, les documents d'urbanisme (plan local d'urbanisme, carte communale) doivent être mis à jour pour intégrer cette servitude en annexe. Pour les communes disposant d'un PLU approuvé, il conviendra de vérifier si les autorisations envisagées au titre du code de l'urbanisme ne vont pas porter préjudice au potentiel agronomique, biologique ou économique de la zone agricole.

En l'absence de documents d'urbanisme, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation des sols qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du Préfet.

Déroulement de la procédure :



Dossier de proposition :

Le dossier de proposition contient :

- ✓ un rapport de présentation, avec une analyse des caractéristiques agricoles et de la situation de la zone dans son environnement, les motifs et les objectifs de sa protection et de sa mise en valeur,
- ✓ un plan de situation,
- ✓ un plan de délimitation du ou des périmètres de la zone d'une échelle telle que chaque parcelle soit clairement identifiable.

Coûts :

Réalisation d'un rapport de présentation avec carte de localisation et cartographie du périmètre détaillée (niveau parcellaire) pour un coût global estimé entre 4 000 et 5 000 euros, frais administratifs inclus.

Le conseil général de la Savoie participe au financement de ces coûts auprès des communes sur le Hors Taxes.

Il faut ajouter également le coût de l'enquête publique spécifique prévue dans la procédure, (rémunération du Commissaire-enquêteur et insertions obligatoires) pour un coût d'environ 4 000 euros.

Contacts :

Chambre d'agriculture de la Savoie

Pôle territoires

Rapport de présentation

Détermination du périmètre de ZAP

Direction Départementale des Territoires

Service de la Politique Agricole et du Développement Rural

Suivi de la procédure administrative

Conseil Général de la Savoie

Direction Générale Adjointe des Politiques Territoriales

Service des Affaires Agricoles et Européennes

Exemple de la ZAP de Boige (la Ravoire) :



6. Les outils spéciaux pour l'agriculture, en parallèle du PLU : les Périmètres de Protections des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PEAN)

Origine législative :

La loi 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (articles 73 et 74) permet, à l'initiative du Conseil Général, la délimitation de périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). Dispositif transposé dans les articles L 143-1 à 6 du Code de l'urbanisme.

Cadre réglementaire :

Le décret d'application n° 2006-821 du 7 juillet 2006 précise les modalités de mise en œuvre de cet outil (transposé dans les articles R 143-1 à 9 du Code de l'Urbanisme).

Objectif :

L'objectif d'un PAEN vise à protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels péri-urbains pour maintenir des « ceintures vertes » autour des agglomérations.

Initiative procédurale :

L'initiative revient exclusivement au Conseil Général, et nécessite l'accord des communes concernées ou des établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme, après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique.

Champ d'application :

Les terrains compris dans le périmètre ne peuvent être inclus ni dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un PLU, ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale. Il porte sur des terrains agricoles, des espaces naturels ou forestiers.

Contenu :

Le PAEN comprend un plan de délimitation et une notice qui analyse l'état initial de ces espaces et expose les motifs du choix du périmètre et les bénéfices attendus.

Il est assorti d'un programme d'actions élaboré par le département en accord avec la ou les communes ou établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents. Il précise les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein dudit périmètre ainsi délimité.

Effets :

A l'intérieur du périmètre défini, les terrains peuvent être acquis par le département ou avec son accord et après information des communes ou des EPCI concernés :

- dans l'ensemble du périmètre : par le département, ou avec l'accord de celui-ci, par une autre collectivité territoriale ou un EPCI, à l'amiable ou par expropriation dans les zones de préemption des espaces naturels sensibles
- en dehors des zones de préemption des espaces naturels sensibles, par la SAFER exerçant à la demande et au nom du département son droit de préemption au titre de l'article L 143-2, 9° du Code Rural.
- par un établissement public foncier ou local exerçant à la demande et au nom du département ou, avec l'accord de celui-ci, d'une autre collectivité territoriale ou d'un autre EPCI.

Les biens ainsi préemptés doivent être utilisés en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action. Ils peuvent être cédés de gré à gré, loués ou concédés sous ces mêmes réserves d'usage à inscrire dans l'acte (respect du cahier de charges).

Le classement interdit dans le périmètre le changement d'affectation des terrains par les documents d'urbanisme.

Toute modification du périmètre ayant pour effet d'en retirer un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par décret ministériel.

Déroulement de la procédure :

Initiative portée par le Conseil général : délibération portant création du périmètre (terrains agricoles, naturels ou forestiers) : plan de délimitation, notice, justifications et plan d'actions (définissant les orientations de gestion)

Transmis aux communes ou EPCI compétents pour accord

Avis de la Chambre d'Agriculture

Enquête publique

Classement par délibération du Conseil Général

A l'intérieur du périmètre, possibilité d'acquisition par préemption ou expropriation par le Conseil Général ou l'organisme qu'il délègue

Cahier des charges annexé aux actes de vente, de location, de concession temporaire et conventions de mise à disposition : garantie de maintien de l'usage conforme aux objectifs et modalités définis dans le programme d'actions

Décret ministériel requis pour toute modification opérant réduction du périmètre

Contacts :

Conseil Général de la Haute-Savoie

Direction Générale Adjointe des Politiques Territoriales
Service des Affaires Agricoles et Européennes

7. Les outils spéciaux pour l'agriculture, en parallèle du PLU : l'AFP

L'Association Foncière Pastorale Autorisée (et l'Association Foncière Agricole Autorisée)

Les Associations Foncières Autorisées sont régies par la loi du 21 juin 1865 relative aux Associations Syndicales. Cette loi prévoit la réalisation de travaux et d'ouvrages en vue de la protection des sols et l'amélioration d'aménagement à caractère public. Le décret du 18 décembre 1927 vient compléter cette loi en prévoyant les modalités précises de constitution, de gestion courante et de dissolution des Associations Syndicales. La loi du 3 janvier 1972 prévoit la création d'Associations Syndicales (A.F.P.) ayant une destination à dominante pastorale et accessoirement forestière et touristique dans les régions d'économie montagnarde.

Actuellement, les Associations Foncières Autorisées sont régies par les articles L 135.1 à L 136.13 et les articles R 135-1 à R 136-11 du code rural ainsi que par l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et par son décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006.

L'A.F.P. est une Association Syndicale regroupant des propriétaires de terres agricoles ou pastorales ainsi que des terrains boisés ou à boiser situés en zone de montagne ou en zone d'économie pastorale et extensive.

L'A.F.A. est la même chose pour les propriétaires de terres agricoles ou pastorales ainsi que des terrains boisés ou à boiser non situés en zone de montagne.

L'A.F.P. (ou l'A.F.A.) autorisée est un établissement public constitué sous le contrôle du Préfet ; elle dispose de prérogatives de puissance publique pour exécuter des travaux d'utilité générale et est soumise aux règles de la comptabilité publique.

Objet principal :

Les A.F.P. ou l'A.F.A. assurent ou font assurer :

- l'aménagement, l'entretien et la gestion d'ouvrages collectifs permettant une bonne utilisation des fonds inclus dans leur périmètre (ex. pistes d'accès, ...)
- les travaux nécessaires à l'amélioration ou la protection des sols
- la mise en valeur et la gestion des fonds inclus dans leur périmètre (à vocation agricole, pastorale ou boisés/à boiser)

L'A.F.P. ou l'A.F.A. confie généralement ces travaux à des tiers, en louant les terrains à un groupement pastoral ou autres personnes physiques ou morales.

Objet accessoire :

Les A.F.P. ou A.F.A. peuvent autoriser ou réaliser des équipements à des fins autres qu'agricoles ou forestières mais de nature à contribuer au maintien de la vie rurale et des actions tendant à la favoriser, sous réserve d'en confier la gestion à des tiers (ex. exploitation d'un remonte-pente, piste VTT, gîte d'accueil...)

Procédure :

Le Préfet, par arrêté, ordonne l'ouverture d'une enquête sur le projet de statuts de l'association et organise à l'issue de l'enquête une consultation des propriétaires sur son projet de création ; cette consultation intervient par écrit ou par réunion d'une assemblée générale constitutive.

Conditions de constitution :

- **Pour l'A.F.P.**
- ✓ adhésion à l'association de la majorité des propriétaires représentant au moins 50 % de la surface des propriétés.
- ✓ (*remarque : si une collectivité territoriale est membre de l'association, la majorité qualifiée est acquise si cette collectivité et les adhérents à l'association possèdent au moins 50 % des superficies*).

→ **Pour l'A.F.A.**

- ✓ adhésion à l'association de la moitié au moins des propriétaires représentant les deux tiers au moins des terrains compris dans le périmètre de l'association ou les deux tiers au moins des propriétaires représentant la moitié au moins des terrains.
- ✓ *(remarque : lorsqu'une ou plusieurs collectivités territoriales participent à la constitution de l'association, la majorité qualifiée est acquise si cette collectivité et les adhérents à l'association possèdent au moins les deux tiers de la superficie de ces terres).*
- ✓ engagement de l'association ou d'un propriétaire des terrains dans le périmètre ou à défaut, d'un tiers d'acquiescer les biens délaissés (les propriétaires qui refusent d'adhérer à l'A.F.P. ou à l'A.F.A. ont la possibilité de délaissés leurs biens moyennant indemnité).

L'A.F.P. autorisée engage les travaux selon la règle des 50 % de propriétaires représentant 50 % de la surface pour l'objet principal. Pour les travaux concernés par l'objet accessoire, il faut l'accord des deux tiers des propriétaires représentant les deux tiers de la surface.

L'A.F.A. autorisée peut engager tous travaux (qu'ils soient concernés par l'objet principal ou accessoires) selon la règle des 50 % de propriétaires représentant 50 % de la surface.

Recettes de l'A.F.P. ou de l'A.F.A. :

1. Cotisations des adhérents (redevances syndicales)

Elles sont recouvrées dans les formes de contributions directes (rôles de recouvrement) ; le receveur nommé par le Préfet est chargé de poursuivre la rentrée des taxes, revenus et sommes dues à l'association. Peu d'Associations Foncières Autorisées prélèvent des cotisations syndicales.

(Remarque : le Préfet peut, par arrêté, autoriser le retrait du périmètre d'un bien qui a perdu sa vocation agricole ou pastorale – ou forestière – à l'occasion par exemple d'une révision de P.L.U. ; le propriétaire reste toutefois redevable des charges et cotisations attachées au fond retiré).

2. Aides publiques

- ✓ aide au démarrage (Etat) : une part fixe de 4 573 € (surface > 50 ha) et une part variable en fonction de la surface du périmètre (à partir de 50 ha) : 2 286 à 6 097 €. La part fixe est généralement utilisée pour réaliser l'animation et la constitution du dossier soumis à l'enquête publique.
- ✓ aides au fonctionnement (collectivités territoriales) : aides pour l'entretien de l'espace.

3. Autres ressources

Dons et legs, revenus des biens immeubles et meubles de l'association, etc.

Répartition des dépenses

Les dépenses afférentes aux travaux sont réparties entre propriétaires selon l'intérêt des travaux pour chacune des zones agricole et forestière.

Certains travaux de protection des sols peuvent être pris en charge par des collectivités territoriales non membres de l'A.F. avec une quote-part de dépenses fixée par arrêté préfectoral (donne lieu à une comptabilité distincte).

La réalisation et la gestion des équipements dans le cadre de l'objet accessoire fait aussi l'objet d'états distincts de répartition de dépenses et d'une comptabilité distincte.

Répartition des recettes

Les recettes tirées de la mise en valeur pastorale ou forestière des biens des propriétaires sont réparties en fonction du degré de contribution de chaque propriété à la formation des recettes.

Elles sont précédées d'un prélèvement correspondant aux frais de gestion de l'association.

COMMUNE DE SAINT-JEOIRE

Révision du Plan d'Occupation des Sols et
transformation en Plan Local d'Urbanisme

8. ÉTUDE POUR L'URBANISATION EN DISCONTINUITÉ

Zone d'habitat - 1AUd d'Aveyran
Article L122-7 - Loi Montagne



*Dossier de consultation
CDNPS au titre de la loi
Montagne*

Le Maire, Nelly Noël



Espaces et Mutations

Etudes, conseil
Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union
Parc Altaïs
27, rue Adrastée
74650 Chavanod

info@espaces-et-mutations.com

SOMMAIRE

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE	5
OBJET DE LA SOLLICITATION	6
<u>PARTIE I - CONTEXTE</u>	7
PRESENTATION SYNTHETIQUE DE LA COMMUNE	8
UNE DEMANDE QUI S'INSCRIT DANS LES OBJECTIFS DU PLU EN COURS	12
RAPPEL DES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PROJET DE PADD DU SCOT DES TROIS VALLEES	15
<u>PARTIE II - LE SITE DE PROJET</u>	16
CONTEXTE GENERAL	17
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	23
LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES	29
L'ACTIVITE AGRICOLE	31
LES RISQUES NATURELS	32
<u>PARTIE III - LE PROJET</u>	33
PRINCIPES REGLEMENTAIRES	34
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE	34
LES CONDITIONS D'URBANISATION DU SITE	35
LE PROJET TRADUIT AU PLU	35

<u>PARTIE IV - COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT</u>	<u>38</u>
IMPACTS DU PROJET SUR L'AGRICULTURE	39
IMPACTS DU PROJET SUR LE PAYSAGE	39
IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	39
IMPACTS DU PROJET SUR LA DESSERTTE	39
<u>CONCLUSION</u>	<u>40</u>

Rappel du cadre réglementaire

La commune de Saint-Jeoire a engagé la révision de son POS et sa transformation en PLU en date du 04 décembre 2014.

Au regard :

- des objectifs de la révision du PLU,
- du projet de PADD présenté aux personnes publiques associées en date du 25 février 2016,

la commune décide d'engager une étude en vue d'inscrire une zone d'urbanisation, en discontinuité des hameaux et groupes de constructions existants.

La présente étude a pour objectif de démontrer, conformément aux articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur depuis le 1er janvier 2016, que le classement en zone à vocation d'urbanisation future de ce secteur ne compromet pas les espaces à protéger au titre de la Loi Montagne.

Le Code de l'urbanisme prévoit un régime alternatif au principe de l'urbanisation en continuité :

Article L122-5 du code de l'urbanisme :

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

Article L122-7 du code de l'urbanisme :

*« Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le **plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel** prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la **protection contre les risques naturels**. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.*

(...) ».

La présente étude se situe dans le cadre du 1^{er} alinéa l'article L122-7 du Code de l'urbanisme.

Objet de la sollicitation

L'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages est sollicité pour une demande de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne en application de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.

Cette demande a pour objet de permettre l'implantation d'une zone d'urbanisation future mesurée à vocation d'habitation dans le prolongement du hameau d'Aveyran comprenant la réhabilitation de l'ancienne colonie de vacances pour permettre l'accueil touristique de personnes handicapées.

Avec pour objectif :

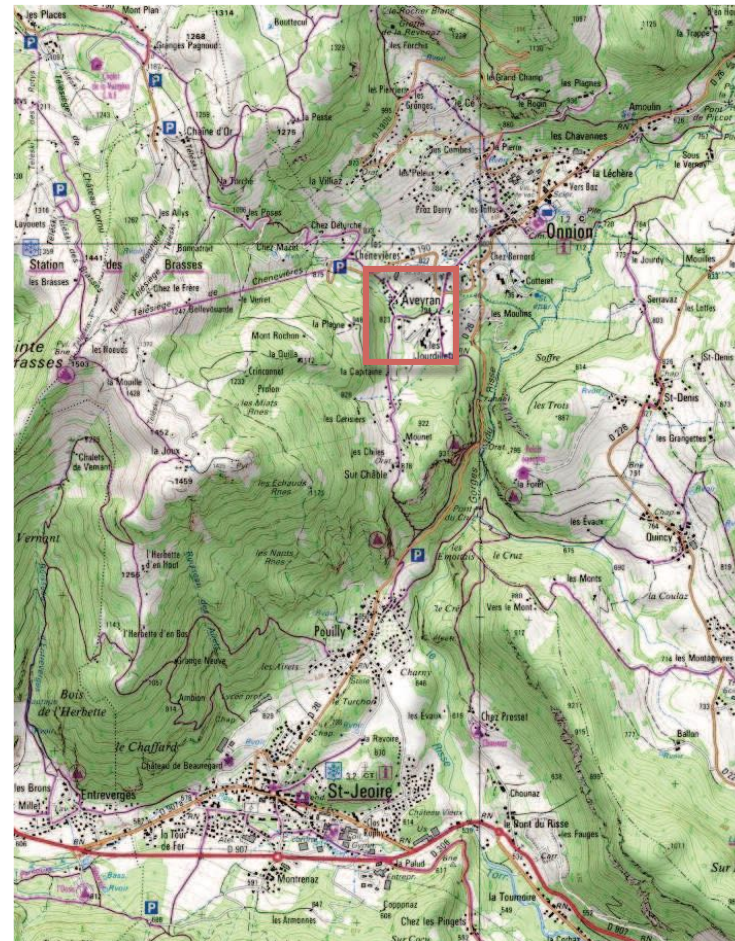
- De disposer sur la commune de Saint-Jeoire d'une résidence pour personnes handicapées à proximité de la station des Brasses et de permettre le confortement du hameau dans lequel s'implante ce projet.

Cette zone pourra jouer un rôle intercommunal puisqu'elle se situe sur la pointe des Brasses et accueillera un équipement spécifique encore non existant dans le bassin de vie de la Communauté de Commune des 4 Rivières. Par ailleurs, le hameau d'Aveyran se verra conforté dans sa capacité d'accueil d'habitations permanentes afin de consolider les rapports qu'il entretient avec Onion d'une part et de soutenir le projet de réhabilitation de la colonie d'autre part.

Le SCoT retient en ce sens le fait de « favoriser la réhabilitation des hébergements touristiques, dynamiser le développement hôtelier et anticiper la création de nouveaux lits touristiques liés à l'activité hivernale, qui se localisera de manière préférentielle sur les pôles stations (Habère-Poche et Brasses) » (extrait du PADD du SCoT des 3 Vallées en date du 22 mars 2016).

En effet, le projet de PADD du SCOT des Trois Vallées identifie la pointe des Brasses comme un « espace mixte à conforter par la mise en place d'une stratégie de tourisme vert » et repère la commune de Saint-Jeoire comme un « support de stations touristiques » pour répondre à l'objectif

«Faire du tourisme multi-saisons une composante économique du territoire tout en permettant l'accessibilité à un tourisme récréatif pour les habitants. ».



Situation actuelle du hameau d'Aveyran dans le territoire de Saint-Jeoire
(source : géoportail)

PARTIE I - Contexte

Présentation synthétique de la commune

1. Contexte général

La commune fait partie de la communauté de communes des Quatre Rivières (CC4R) et s'inscrit, à une échelle plus large, dans le périmètre du SCoT des Trois Vallées.

La commune de Saint-Jeoire est un bourg de 3214 habitants au 1^{er} janvier 2013, connaissant une croissance démographique de l'ordre de 1% par an. Saint-Jeoire est un pôle de vie principal à l'échelle de la CC4R ; en effet, il assure un rôle important tant au niveau de l'offre de services et d'équipements qu'au niveau des activités artisanales et industrielles.

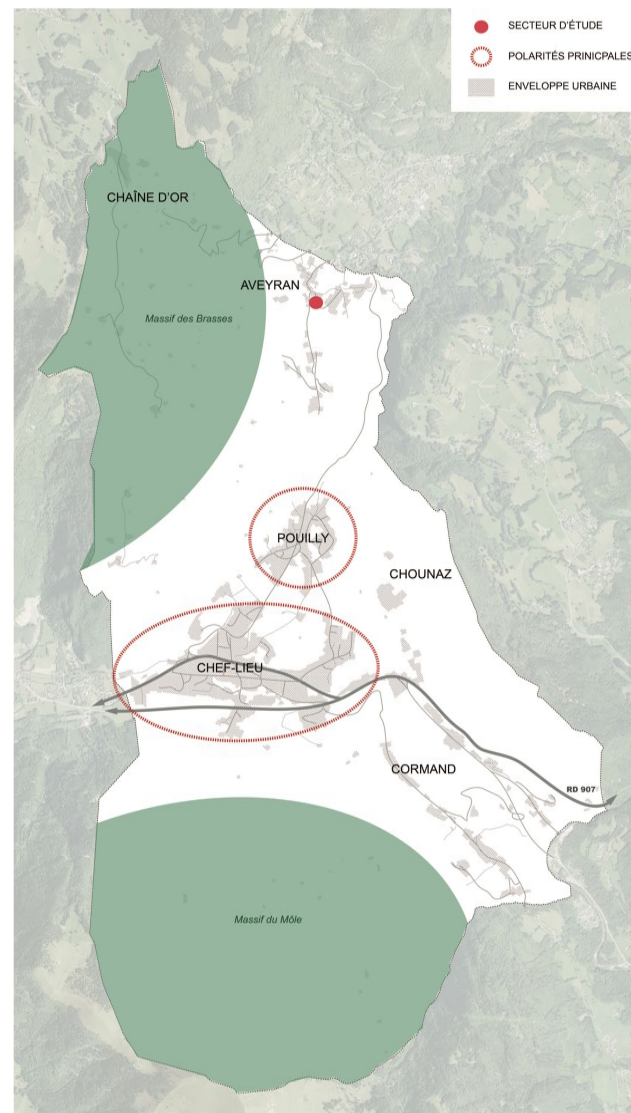
Avec Bogève, Onnion et Viuz-en-Sallaz, Saint-Jeoire accueille la station de sport d'hiver des Brasses.

La croissance de la population s'est faite principalement au bénéfice du Chef-lieu et des hameaux principaux (à Pouilly et dans une moindre mesure Aveyran, Cormand ou encore la Faverge), qui sont donc voués à poursuivre leur structuration.

2. Organisation spatiale de la commune

La structure urbaine est organisée avec :

- un chef-lieu et ses extensions (Montrenaz vers le Sud)
- un hameau principal : Pouilly
- des hameaux et groupes de constructions répartis respectivement au Nord et au Sud du Chef-Lieu : Chaîne d'Or, Aveyran, les Jourdillets, Sur Châble, d'une part et Chounaz, Cormand, le Pont du Risse, la Tournoire, la Faverge, Anthon, les Salles d'autre part.



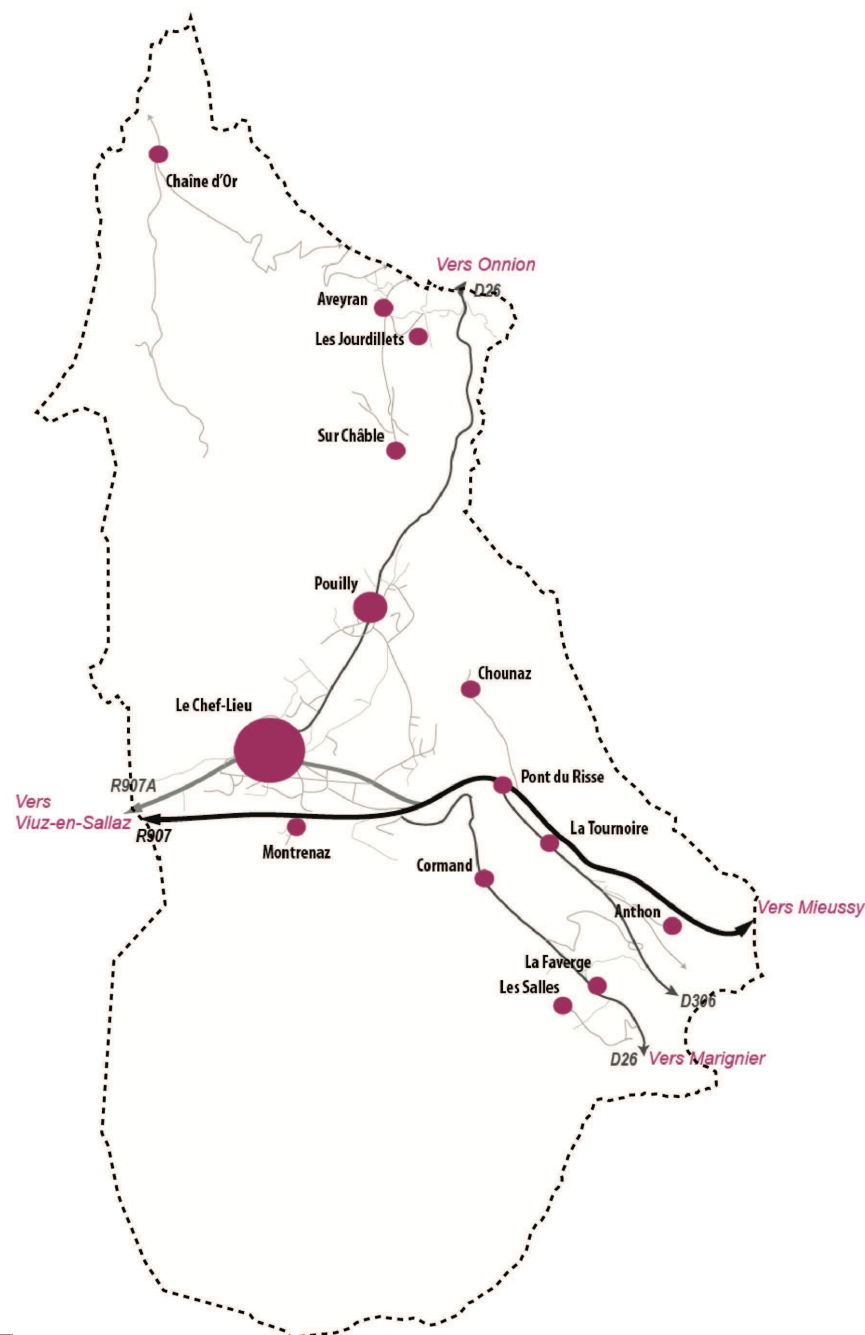
Carte de situation du secteur d'étude dans la commune de Saint-Jeoire

3. L'accessibilité sur le territoire

Le maillage routier de la commune est important et dessert l'ensemble du territoire communal.

- Le **chef-lieu** est longé par une route départementale principale de la commune (D907) et traversé par la D907A.
- Les D26 et 306 assurent à la fois un rôle de desserte et de transit.
- Un réseau de RD locales et de voies communales dessert l'ensemble des hameaux à partir de la RD907 ou de la D306.
- Certains hameaux éloignés du chef-lieu, restent avec des gabarits insuffisants.

La commune est desservie par des transports collectifs ; actuellement l'offre est peu développée avec la présence de lignes interurbaines LIHSA (ligne 102 entre Gaillard et Sixte Fer à Cheval / ligne 113 entre Mégevette-Onnion-Cluses). Elle dispose également d'un service de transport à la demande (TAD).



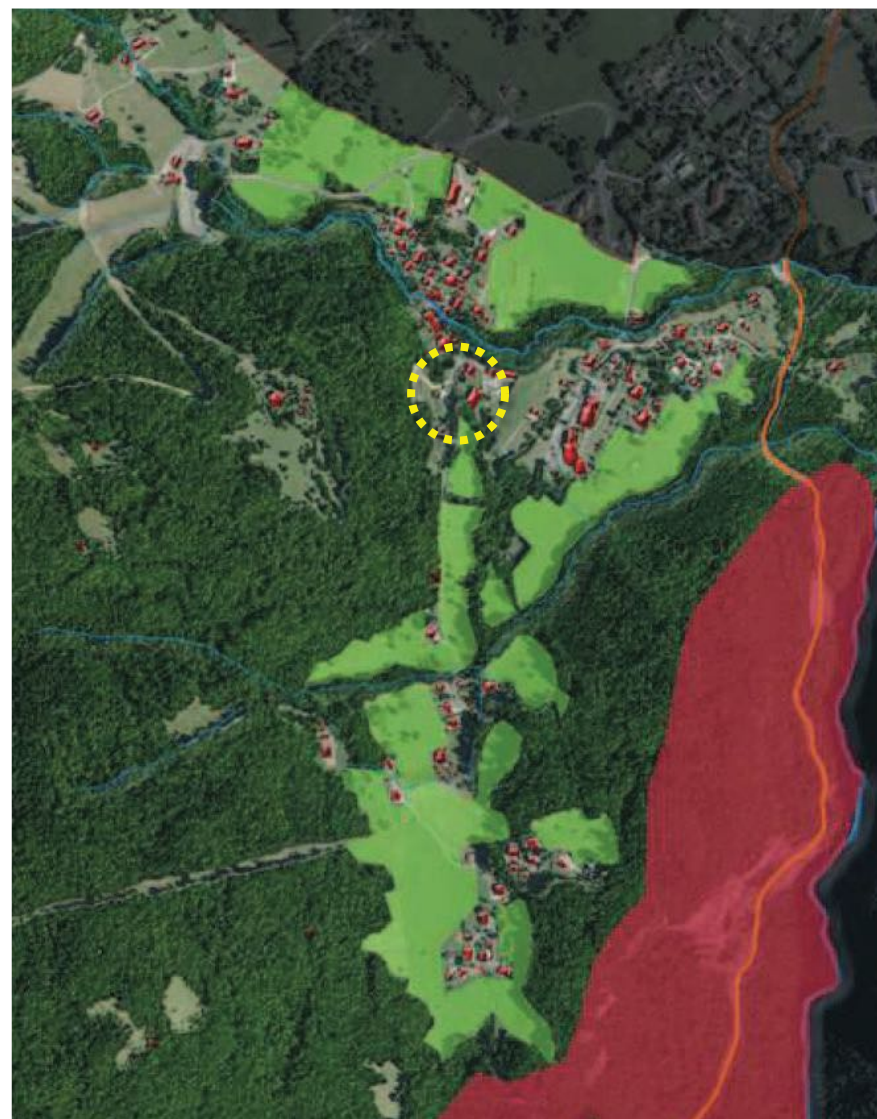
4. Le Paysage

Le territoire de Saint-Jeoire présente 3 grandes entités paysagères :

- le paysage urbain du Chef-lieu, de Pouilly et hameaux de confortement
- le paysage des versants habités des Brasses
- le paysage naturel protégé du Môle

L'analyse plus fine du hameau d'Aveyran et du secteur d'étude (en pointillé ci-contre) fait apparaître l'absence de motifs paysagers identitaires du territoire (fenêtre paysagère, ligne de crête, ...) sur le site à proprement parlé. Toutefois, deux éléments sont à prendre en compte :

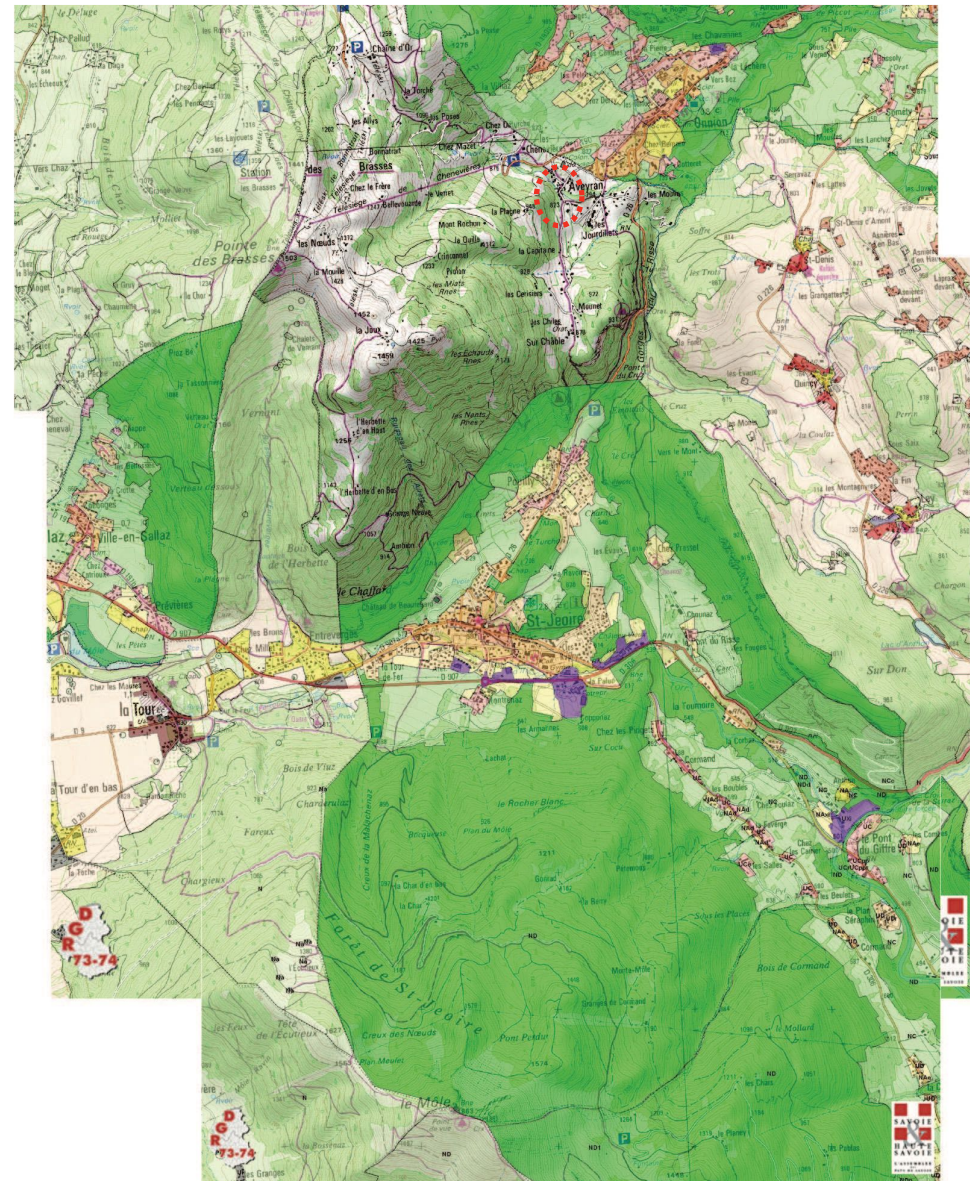
- le secteur prévu pour l'extension de la zone d'habitat est situé en partie sur une plage herbacée non exploitée ;
- la proximité d'une trame boisée



Extrait de la carte des enjeux paysagers

5. Le contexte réglementaire

La commune dispose actuellement d'un POS partiel approuvé le 11 mai 2000 et qui couvre une large partie Sud du territoire. Le Nord du territoire applique le Règlement National d'Urbanisme.



POS approuvé en 2000 qui s'applique sur la partie Sud de la commune

Un objectif déjà annoncé dans la délibération de prescription

La commune a engagé la révision de son POS en PLU par délibération en date du 04 décembre 2014 en précisant les objectifs poursuivis par la révision du POS et sa transformation en PLU, lesquels sont les suivants :

*La commune se fixe comme objectif principal de **conforter sa vocation de pôle centre au sein du futur SCOT des 3 VALLÉES, au service notamment des communes voisines moins structurées***

Les objectifs poursuivis reposent sur les priorités suivantes :

- **de renouer avec une croissance prévisible de population nouvelle au regard de son futur rôle intercommunal,**
- *d'assurer un développement respectueux du cadre de vie et de l'identité de la commune, en particulier de l'activité agricole, des paysages et de l'environnement,*
- *d'assurer une urbanisation la plus économe possible en foncier et s'inscrivant dans une logique de développement durable (en donnant notamment une priorité au déploiement et à l'organisation du chef-lieu et des hameaux les plus structurés) ;*
- *d'une recherche de formes urbaines adaptées au profil de la commune,*
- **d'un confortement du niveau des services à la population (équipements, services marchands, commerces...),**
- *d'un maintien et d'un développement de l'emploi dans la commune (entreprises, commerces, agriculture, tourisme) ;*
- *favoriser le développement d'une mobilité durable ;*
- *de tenir compte dans l'élaboration du projet de vie, de la nécessité de préserver les continuités écologiques et les secteurs de biodiversité,*
- *de prendre en compte les risques et les nuisances.*

Un diagnostic qui met en évidence le besoin

Aujourd'hui, le territoire est particulièrement contraint en termes de topographie et donc structuré autour de hameaux constitués autour desquels l'urbanisation doit se concentrer :

- Le chef-lieu accueille principalement l'apport de population nouvelle
- Pouilly constitue le second pôle de développement
- Cormand, Chounaz, le Pont du Risse entre autres et Aveyran soutiennent actuellement cette dynamique de croissance

Le hameau d'Aveyran est aujourd'hui un lieu de vie attractif de part son cadre privilégié et de part sa proximité avec Onnion. Aussi le projet permettra-t-il de conforter Aveyran via un développement spécifique avec une extension mesurée de 0,4ha. Cette extension accompagnera et soutiendra le projet d'équipement de résidence touristique pour handicapés tout en répondant aux importants besoins en logements identifiés dans le diagnostic en lien avec une croissance démographique ambitieuse.

Ainsi les enjeux issus du diagnostic du PLU sont les suivants :

- Créer un équipement spécifique à partir d'un bâtiment existant afin de diversifier et de garantir une activité touristique annuelle
- Conforter la vocation d'habitation de la zone en structurant l'apport de nouveaux logements sur le site
- Envisager un développement du hameau en lien avec le bassin de vie (CC4R, futur SCOT, Onnion...).

Le PADD affirme cette orientation

Le projet de PADD s'inscrit dans une volonté de renouer avec une croissance démographique volontariste, tout en s'inscrivant dans les projections du projet de SCoT. Ainsi, un objectif de croissance démographique de l'ordre de +1,5%/an est envisagé sur la durée du PLU.

Dans son axe socio-démographique, le PADD retient l'orientation générale suivante :

- ⇒ **Orienter et maîtriser la croissance démographique pour permettre à Saint-Jeoire d'assurer son rôle de commune « pôle » à l'échelle du futur SCoT et préserver le cadre de vie des générations futures et anticiper les équipements nécessaires**

Cette orientation est ensuite déclinée en actions à mettre en œuvre et notamment :

- **Dimensionner le PLU à l'horizon 2027 sur la base d'une croissance démographique d'environ 1,5%**
- **Freiner le vieillissement de la population en favorisant le parcours résidentiel sur le territoire via une diversification de l'habitat**
- **Echelonner la croissance démographique en programmant son phasage au sein des zones d'urbanisation future.**

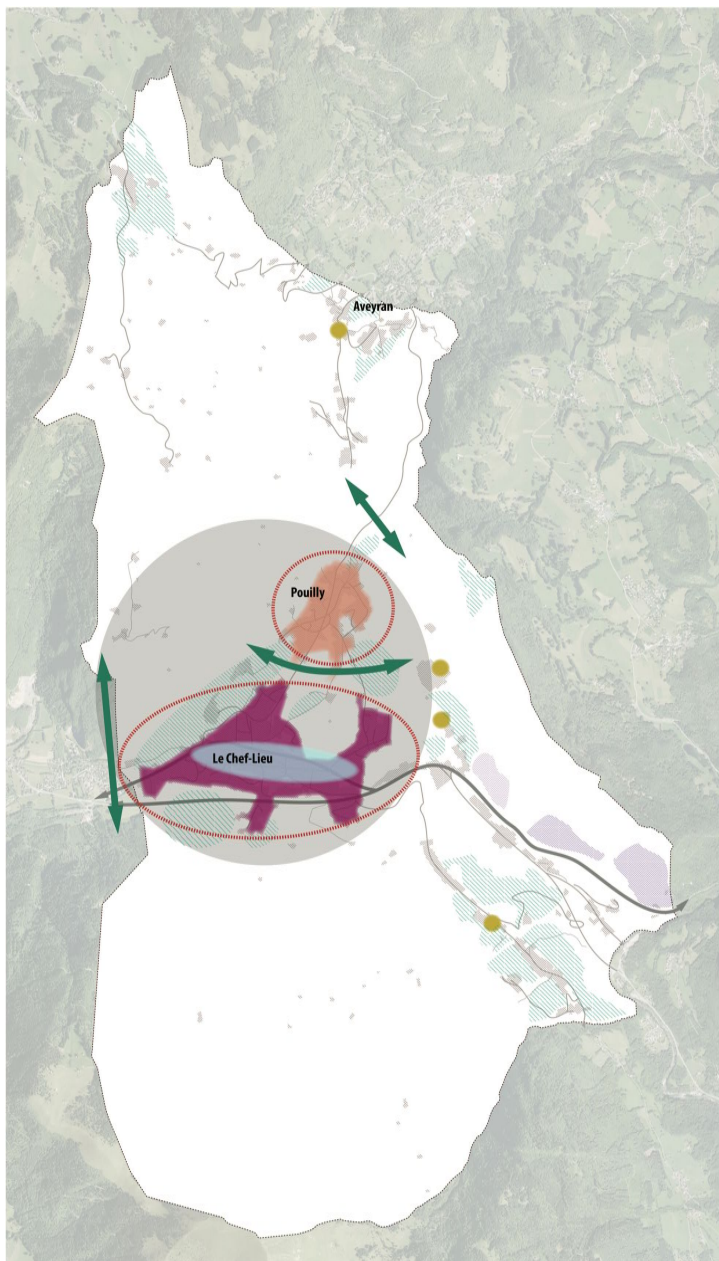
Par ailleurs, dans sa partie sur les logements, le PADD retient l'idée de hiérarchiser les pôles de développement (le Chef-Lieu, le hameau secondaire et les hameaux de confortement) et permettre une **structuration de l'urbanisation au sein de ces pôles.**

Enfin dans les actions touristiques retenues dans le PADD relatives à la création d'une résidence pour personnes handicapées, envisagent de **rechercher à satisfaire les besoins d'une clientèle de proximité et en tirer parti pour permettre le développement du petit hébergement.**

Ainsi les actions retenues par le PADD sont bien le confortement d'Aveyran et si besoin la possibilité de son extension pour les besoins futures de la commune et de l'intercommunalité.

La commune souhaite donc permettre le confortement et le développement d'Aveyran. Les terrains mobilisés doivent répondre à plusieurs conditions :

- ne pas mobiliser des espaces agricoles à enjeux.
- ne pas se situer sur un secteur paysager sensible.
- bénéficier d'une bonne accessibilité.
- être à proximité des secteurs d'habitat
- être en extension de la zone d'habitat existante pour limiter la dispersion de l'urbanisation dans le territoire.



Carte des enjeux

- LE CHEF-LIEU, à vocation mixte et support du dynamisme de Saint-Jeoire
- POUILLY, hameau secondaire à vocation résidentielle principalement
- HAMEAUX DE CONFORTMENT, à vocation résidentielle permettant le soutien des secteurs d'habitation existants.
- SECTEUR PRINCIPAL DE DEVELOPPEMENT, espace d'accueil principal des populations futures.
- POLARITÉS PRINCIPALES DE DÉVELOPPEMENT
- Permettre le renouvellement/ la requalification urbain(e)
- ZONE DE CARRIÈRE, à maintenir à distance de l'habitat en raison des nuisances
- ESPACES AGRICOLES, à préserver des limites d'urbanisation
- COUPURES VERTES, à préserver
- ENVELOPPE URBAINE

Extrait du PADD débattu en conseil municipal du 30 juin 2016

Rappel des principales orientations du projet de PADD du SCoT des trois vallées

Le PADD du projet de SCoT a fait l'objet d'un débat en Conseil syndical du Syndicat Mixte du SCOT des 3 vallées le 16 décembre 2015.

Ce document repose sur 3 axes stratégiques :

- Axe 1 : Un territoire d'accueil à conforter en préservant les équilibres territoriaux et la proximité
- Axe 2 : Un territoire actif et innovant où l'économie plurielle doit être renforcée
- Axe 3 : un territoire de qualité à préserver et à valoriser

Concernant le développement socio-démographique : le PADD décline un objectif 1.2 : « *Proposer une offre en logements pour tous sans compromettre le cadre paysager et patrimonial* »

La situation polarisée du territoire des 3 Vallées lui permet de viser une croissance démographique importante pour les 20 prochaines années. Cette ambition est également portée dans le domaine du logement où la qualité et la diversité sont recherchées et ce, tout en garantissant la pérennité du cadre de vie. Le SCoT établit d'ailleurs des critères pour permettre de satisfaire ces exigences.

Le PADD développe la stratégie suivant :

- Faire en sorte que les constructions puissent s'adapter harmonieusement au terrain naturel
- Valoriser la morphologie « villageoise » historique et donner les conditions favorables au maintien du « lien social »

Concernant le développement économique : le PADD décline un objectif 2.3 : « *Faire du tourisme multi saisons une composante économique du territoire en permettant l'accessibilité à un tourisme récréatif pour tous.* »

Le territoire des 3 vallées est situé au cœur d'une des régions les plus dynamiques de France et d'Europe. Ainsi, un tissu économique local s'est développé autour des axes de déplacement. L'économie des 3 vallées est plurielle: elle est industrielle, artisanale, touristique, agricole, commerciale et de services... Le SCOT doit donner les conditions « spatiales » de la valorisation de ces différentes composantes.

Le PADD développe la stratégie suivante :

- **Promouvoir un tourisme multi saisons**, dont les deux stations d'Habère-Poche et des Brasses seront les moteurs mais également s'appuyer sur les qualités intrinsèques du territoire, c'est-à-dire les paysages, le patrimoine, la culture, les espaces naturels.
- Restructurer son offre immobilière touristique pour sédentariser le tourisme long séjour à l'année (lutter contre l'érosion du parc d'hébergement, anticiper la création de lits chauds de type hébergement hôtelier et gîte pour stabiliser une offre à l'échelle du territoire.) **Cette offre devra être calibrée en fonction des besoins et sera localisée préférentiellement sur les pôles stations et les vallées pour leur complémentarités.**

Concernant la qualité paysagère : « *Garantir la préservation de l'identité paysagère* »

Concernant la protection de la biodiversité : « *Revaloriser la biodiversité et la richesse des milieux naturels, garantir la bonne connexion entre les milieux* », avec la stratégie suivante :

- préserver les espaces environnementaux stratégiques
- protéger la trame bleue
- préserver les connexions écologiques structurantes

PARTIE II - LE SITE DE PROJET

Contexte général

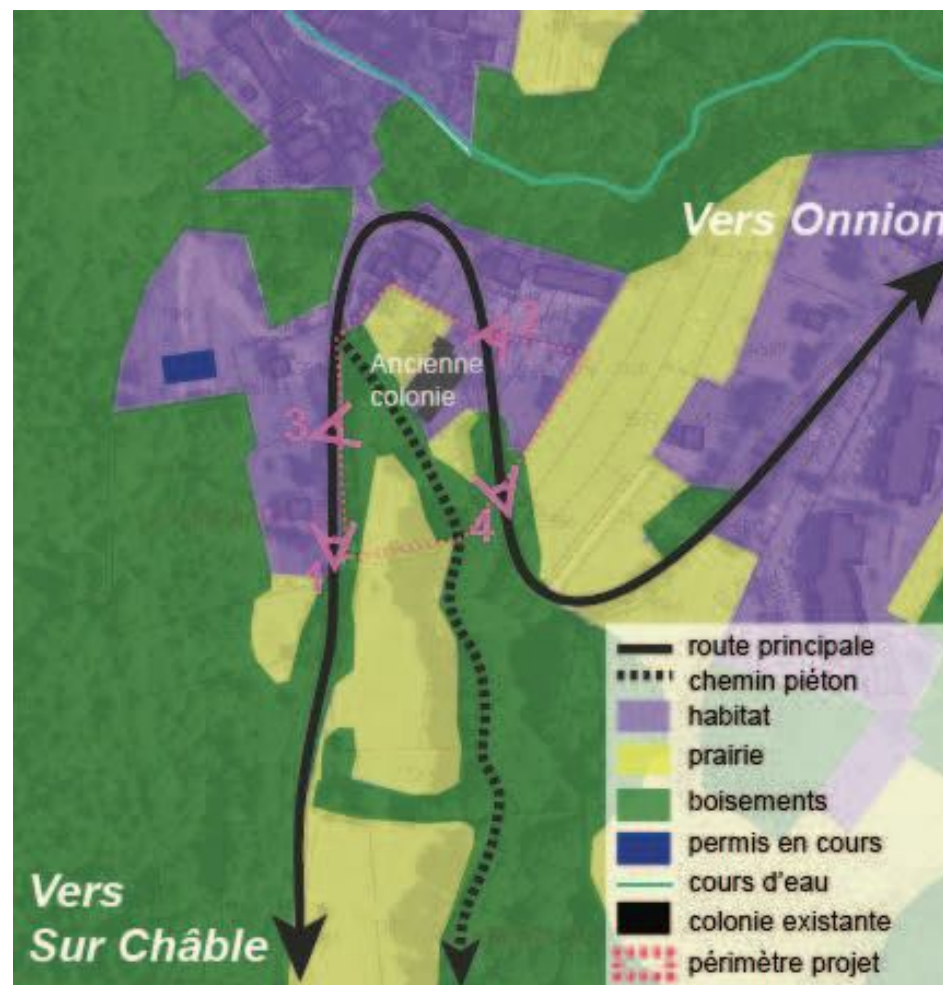
Le site est situé en frange de prairie en herbage non exploitée, bordé de boisements.

Il est contigu au hameau d'Aveyran et comprend l'ancienne colonie de vacances. Le passage du cheminement piéton sur le secteur d'étude constitue une coupure non naturelle entre les parcelles au Nord et Nord-Est du périmètre d'étude et celles au Sud – Sud-Ouest. Des boisements longent cette circulation douce et représentent une coupure naturelle au sein du secteur d'étude.

La présence du cheminement piéton et des boisements génère une discontinuité de l'urbanisation.

Les terrains prévus pour l'extension de la zone d'habitat:

- sont délimités à l'Ouest par la route de Sur Châble, les terrains sont occupés par de l'habitat (repère 1)
- sont bordés au Nord par de l'habitat et par la colonie (repère 2)
- sont bordés à l'Est par la route de Sur Châble et de l'habitat et des espaces boisés (repère 3)
- sont contigus de l'ancienne colonie mais séparés de celle-ci par des boisements et un cheminement piéton (repère 4).



Occupation du sol aux abords du secteur d'étude



Site vu depuis l'Ouest, Route Sur Châble (cône de vue 1)



La colonie aux abords du site, vue depuis la Route Sur Châble le Nord Est (cône 2)

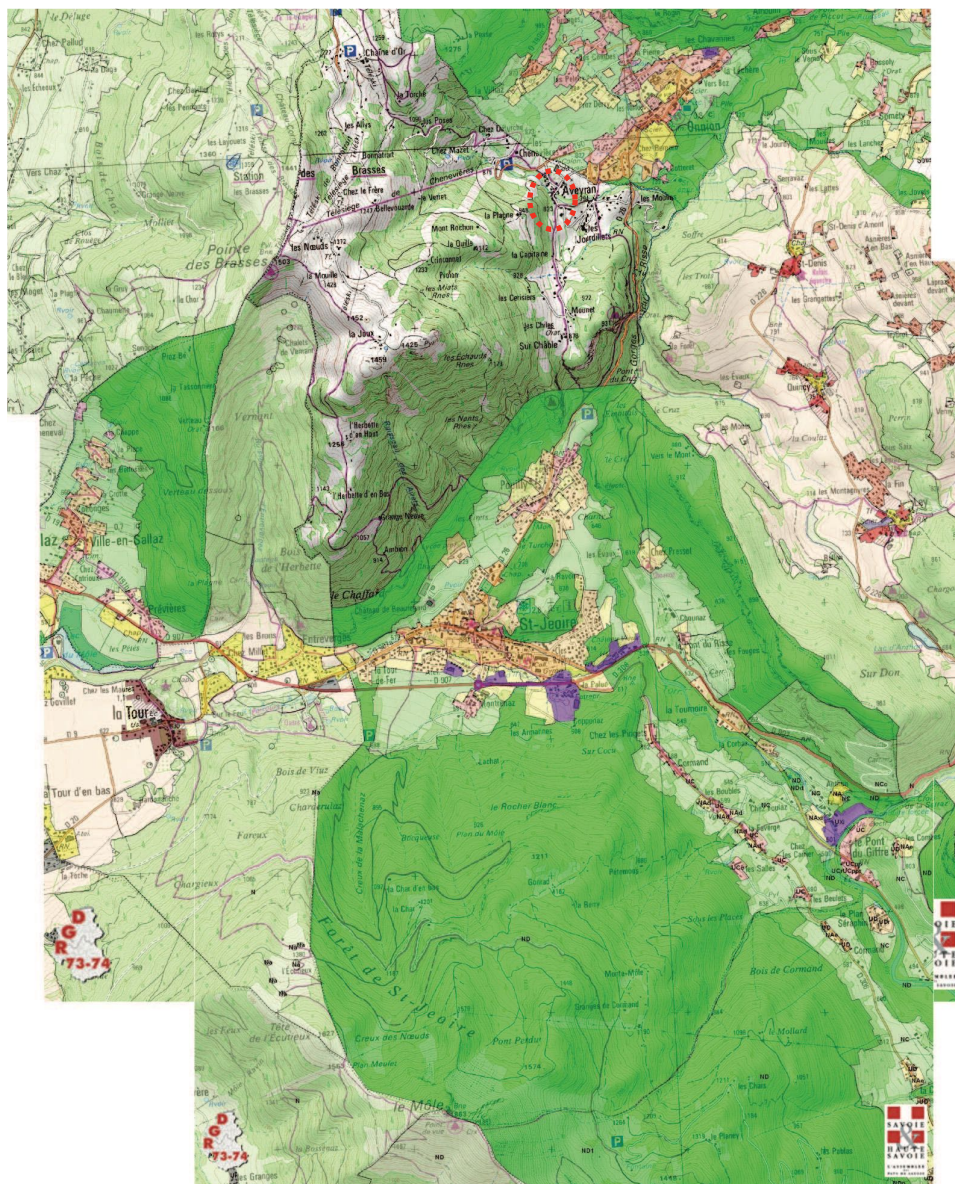


En 2nd plan, les boisements qui séparent l'extension du projet de l'ancienne colonie
Vue depuis l'Ouest (cône 3)



La colonie visible à gauche et une partie de la zone d'extension à droite de la
photographie, vue depuis l'Est depuis la Route Sur Châble (cône4)

L'urbanisation récente de ces 10 dernières années à Aveyran est issue de l'application du RNU puisque le POS partiel approuvé en 2000 ne couvrait pas cette partie du territoire.



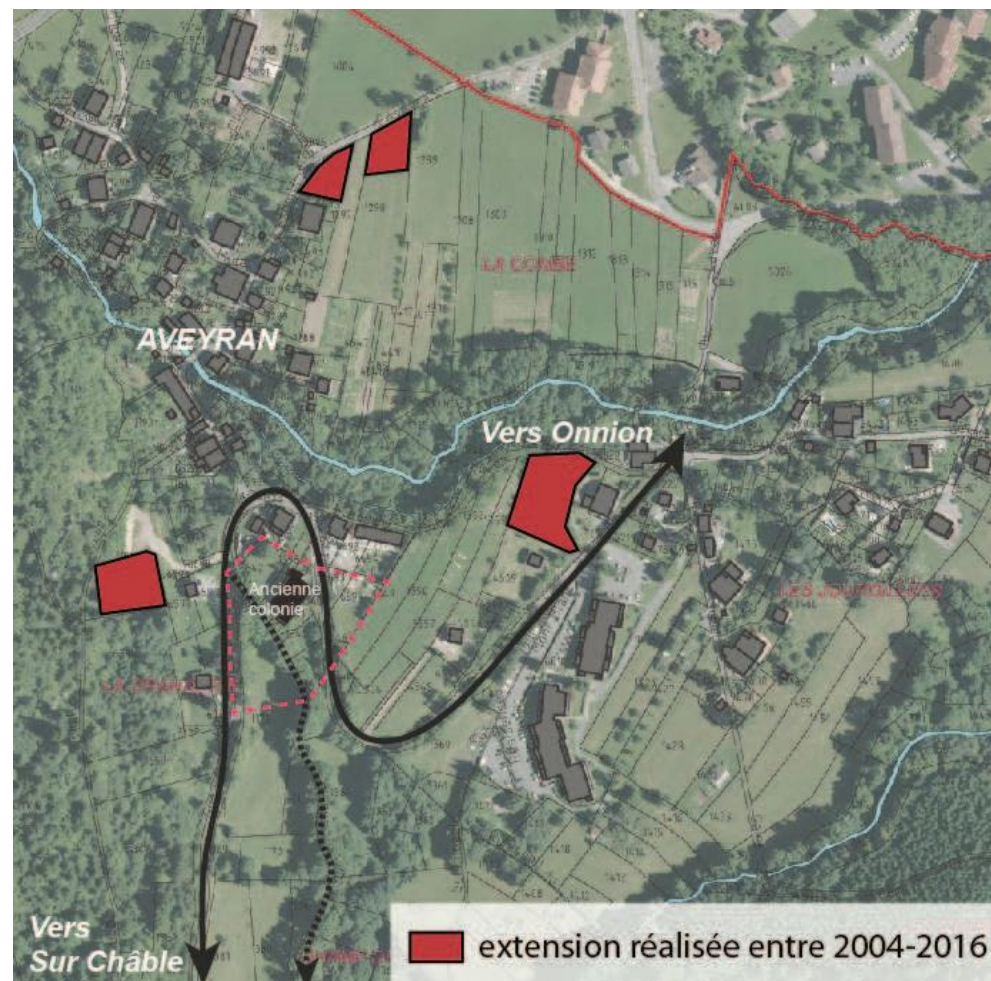
POS approuvé en 2000 qui s'applique sur la partie Sud de la commune

Le rapport de présentation du POS approuvé en 2000 ne mentionne donc pas la partie Nord de la commune. Aussi l'urbanisation a-t-elle évolué au coup par coup, sans véritable cohérence vis-à-vis de la structure historique des hameaux. C'est aussi pour répondre à un développement peu maîtrisé jusqu'ici que le projet vient fixer une limite claire et lisible d'urbanisation à Aveyran. Il comble ainsi un espace enserré entre des espaces bâtis et apporte un lien social et urbain qui manquait au site jusqu'à présent.

Si aujourd'hui le Règlement National d'Urbanisme a permis la construction de bâtiments en continuité et en proportion de l'existant tout en respectant la loi Montagne, il n'a en revanche pas traduit un véritable effort de planification. Des permis de construire ont été effectivement accordés en dehors de l'enveloppe urbaine et affranchis des logiques du fonctionnement urbain en place. En ce sens, l'absence de vision d'ensemble du hameau n'a pas favorisé une urbanisation en cohérence avec la situation ou le site et ne sert pas la volonté d'une densification et d'une limitation des constructions diffuses à Aveyran.

L'extension mesurée proposée dans ce document fera l'objet d'un Orientation d'Aménagement et de Programmation garante d'une urbanisation cohérente sur le site et porteuse d'exigences tant en termes d'accessibilité, de paysage et de prise en compte du bâti existant à proximité.

En définitive, ce projet de 0,4ha en extension représente un développement par rapport aux 0,4 ha des autorisations délivrées ces 12 dernières années au coup par coup et qui étirent l'enveloppe urbaine en différents points du secteur d'Aveyran .



Consommation foncière réalisée entre 2004 et 2016 à Aveyran

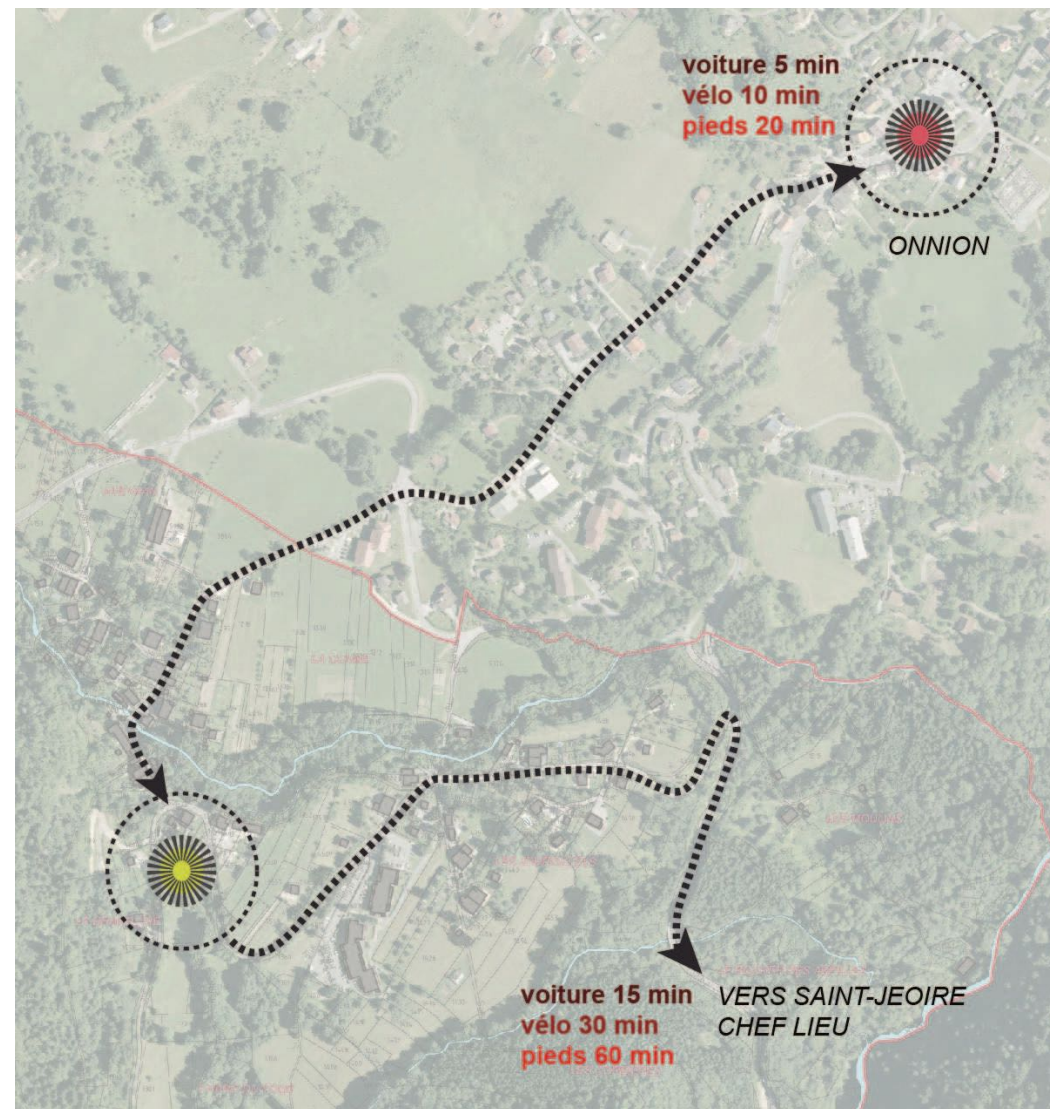
Le contexte local :

Le hameau d'Aveyran est relativement excentré du Chef-Lieu de Saint-Jeoire, mais son développement se tourne plus largement vers Onnion.

En effet, si le secteur n'est mis en perspective qu'avec les limites communales, le projet peut perdre de sa pertinence. Mais au regard de la carte des déplacements ci-contre, il est possible de constater qu'Aveyran entretient plus de rapports avec le chef-lieu d'Onnion – pourvu d'une école, d'une épicerie et services de proximité - qu'avec le chef-lieu de Saint-Jeoire auquel il est administrativement rattaché.

D'ailleurs, la plupart des enfants résidant actuellement à Aveyran obtiennent une dérogation pour rejoindre l'école d'Onnion située à cinq minutes en automobile, 10 minutes en vélo et 20 minutes à pieds.

Ce projet s'inscrit donc dans une vision supra communale que les élus de Saint-Jeoire et d'Onnion mettent en place.



Carte des déplacements depuis le site du projet jusqu'aux pôles

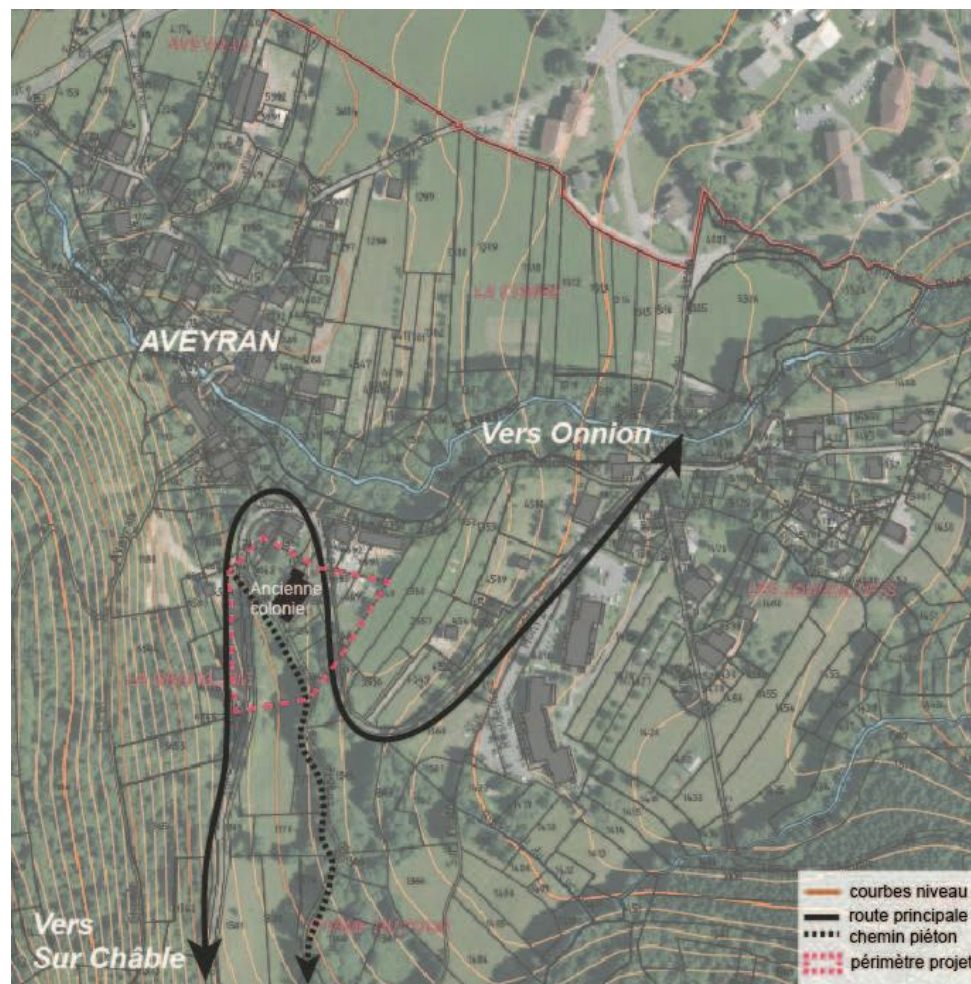
Le fonctionnement actuel du site :

Le secteur d'extension d'Aveyran, prévu pour être classé en zone 1AUd dans le projet de PLU se compose actuellement d'espaces d'herbages non exploités et qui ne font l'objet d'aucun usage anthropique.

Le foncier est du tènement de l'OAP dépend d'un seul propriétaire.

Le secteur sera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de gérer la question des accès, des espaces verts et du maintien du cheminement piéton (ci-contre en jaune) qui traverse son périmètre et des boisements qui le longent. Ce chemin rural est actuellement peu entretenu et le projet permettrait de le valoriser une liaison douce appréciable.

La topographie du secteur d'étude est peu accidentée. Une faible pente caractérise le terrain selon un axe Est-Ouest. Le terrain est plat dans la partie Est du périmètre du secteur d'étude.



Carte du site dans son environnement proche : entre Aveyran et Onnion

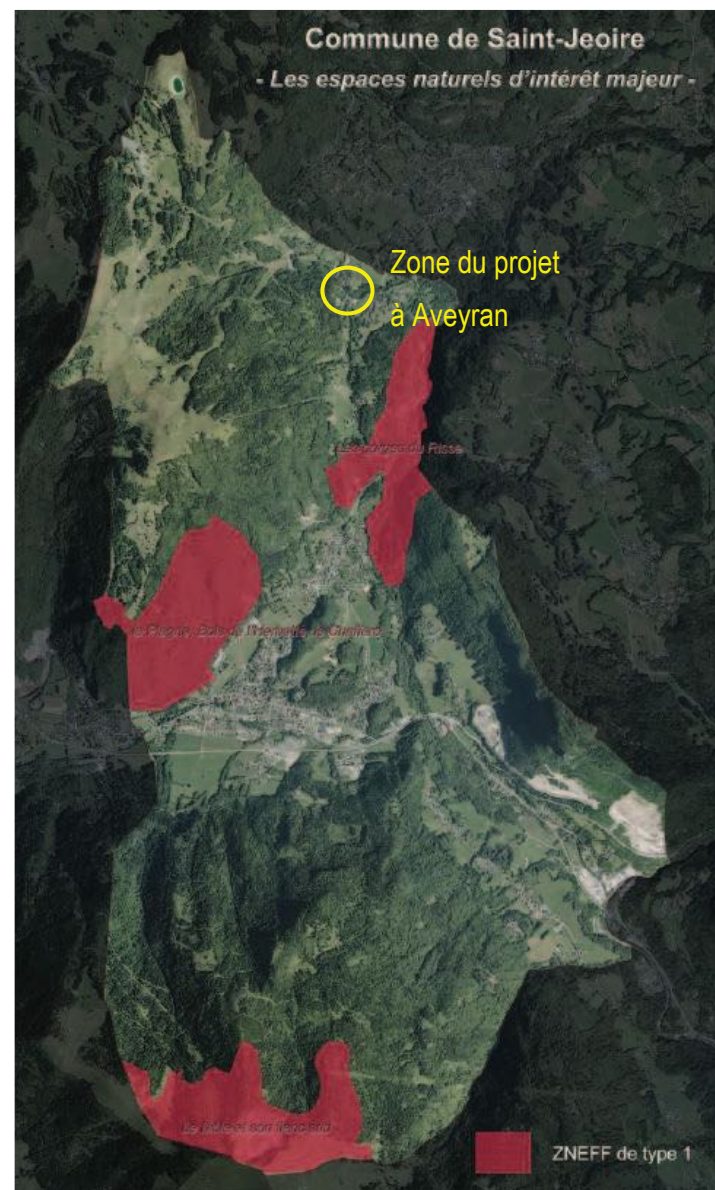
Les sites protégés

Trois ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2 sont identifiées sur la commune de Saint-Jeoire :

- Le **Môle et son flanc Sud**, ZNIEFF de type 1 n° 74000025 (Superficie 880,55 ha)
- La **Plagne, Bois de l'Herbette et le Chaffard**, ZNIEFF de type 1 n° 74080003 (Superficie 226,64 ha)
- Les **Gorges du Risse**, ZNIEFF de type 1 n° 74080004 (Superficie 99,69 ha)
- **La pointe des Brasses et la montagne d'hirmentaz**, ZNIEFF de type 2 n° 7408 (Superficie 2778,63 hectares)
- **L'ensemble fonctionnel de la rivière de l'Arve et ses annexes**, ZNIEFF de type 2 n° 7415 – (Superficie 5599,81 ha)

Le secteur envisagé pour l'extension de la zone d'Aveyran n'est concerné par aucune de ces ZNIEFF.

Sur la carte ci-contre figurent les ZNIEFF de type 1



Les milieux naturels complémentaires

Les espaces naturels complémentaires sont constitués à Saint-Jeoire, des milieux forestiers, des ripisylves et de leurs cours d'eau (le Giffre, le Risse et le Hisson), des zones humides et des prairies agricoles.

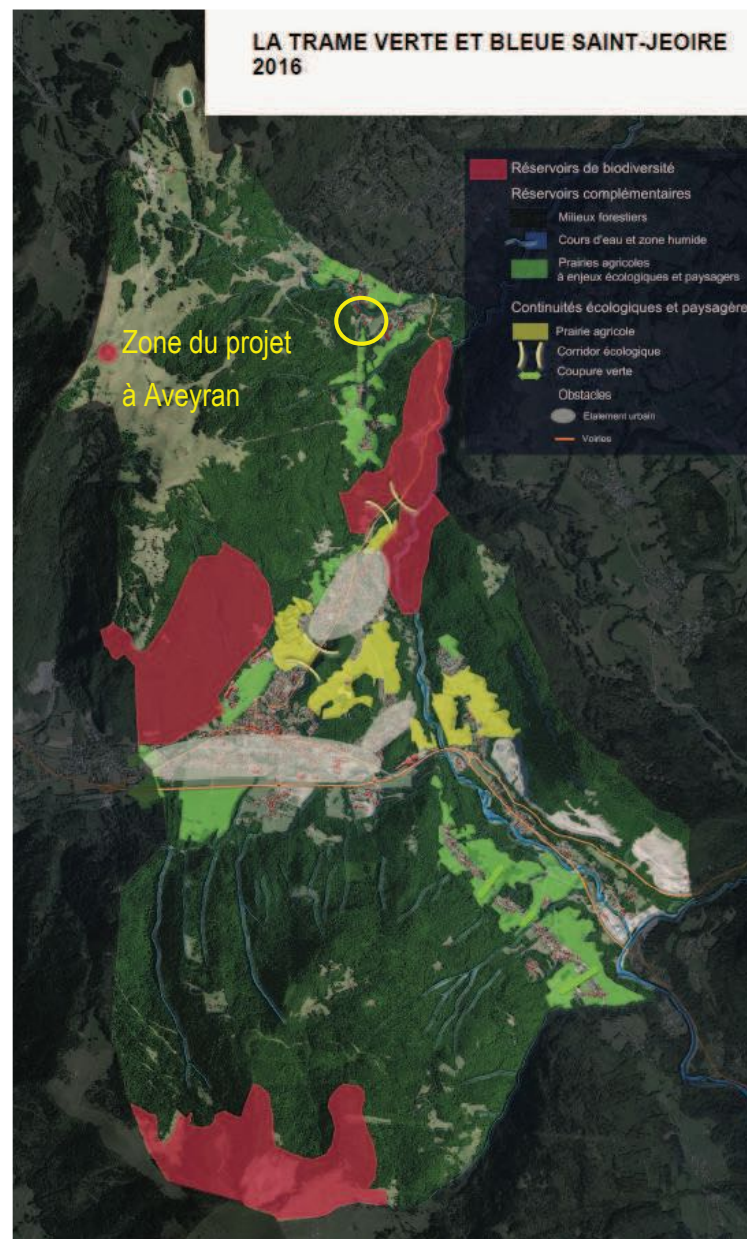
Le secteur d'étude se situe en marge de développement de ces espaces sensibles.

Le site est bordé par des boisements, des prairies d'herbage non exploitées et traversé par un chemin piéton dont les boisements seront maintenus car associés à la valorisation du projet.

Le site est considéré comme un milieu naturel complémentaire. Il apparaît sur la carte de la trame verte et bleue dans les ouvertures paysagères et dans les prairies agricoles à enjeux écologiques et paysagers.



Le secteur d'étude au niveau de la zone existante



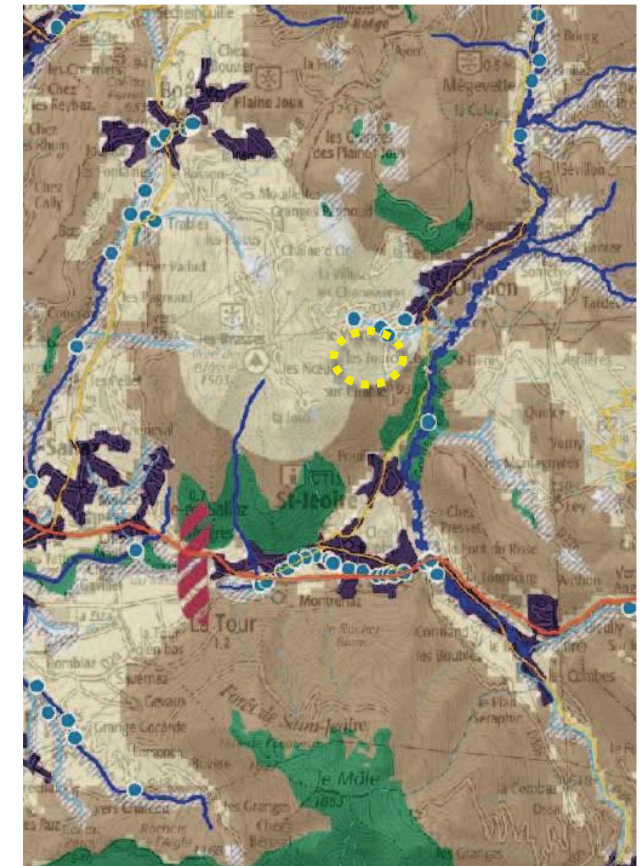
Carte de la trame verte et bleue



Extrait de la carte de la trame verte et bleue et secteur d'étude (jaune pointillé)

Dynamiques écologiques

Le secteur d'étude se situe à distance importante des corridors écologiques ainsi que des réservoirs de biodiversité (cf. carte de la page précédente). L'enjeu principal consistera à limiter l'impact sur les boisements accompagnant le chemin piéton qui traverse la zone d'extension et à établir une limite claire et lisible de l'urbanisation au Sud du tènement pour préserver la prairie agricole qui la jouxte. Notons que la cartographie du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ne note aucun corridor d'importance régionale dans le secteur, aucun enjeu environnemental particulier.

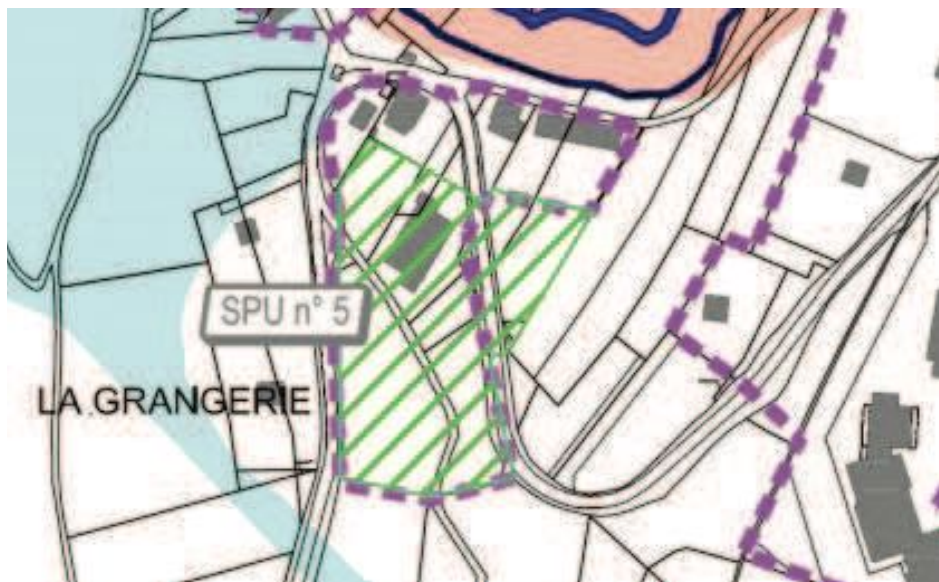


Extrait de la carte du SRCE
secteur d'étude (jaune pointillé)

Réseaux

Assainissement

Le secteur d'étude est actuellement en assainissement non collectif comme le préconise la carte des sols réalisée par SAFEGE en 2005. La mise en place d'un dispositif à filtre sable vertical drainé avec rejet au cours d'eau est donc requise.



Extrait du plan des réseaux d'eaux usées

Eau potable

Une canalisation en fonte ($\varnothing 100$ mm en magenta sur le plan ci-dessous) longe la parcelle à l'Ouest et au Nord. Cette antenne fait partie de l'Unité de Distribution de La Perrière, alimentée par le captage des Poses via le réservoir de La perrière.

Par ailleurs, un poteau incendie au Nord de la parcelle, classé conforme, permet une bonne défense incendie.

En 2017, la CC4R sera adhérente au syndicat des Rocailles et de Bellecombe (SRB) et cela permettra de fiabiliser la ressource en eau.



Extrait du plan des réseaux d'eau potable

Eaux pluviales

Il s'agira de créer un exutoire vers le ruisseau d'Aveyran au Nord du secteur de projet en traversant la route, de compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention et d'infiltration à l'échelle de la parcelle ou de la zone en amont des rejets vers l'exutoire. Il sera également nécessaire de gérer les ruissellements en provenance de la route de Sur Châble.

Les caractéristiques paysagères

D'un point de vue paysager, ce secteur est entouré par le lacet de la route de Sur Châble - lacet à l'intérieur duquel se situe déjà l'ancienne colonie ainsi que deux habitations.



Le contexte paysager local



Vue sur la partie Ouest du tènement depuis la partie Ouest de la Route de Sur Châble



Vue sur la partie Sud du tènement depuis la partie Sud Ouest de la Route de Sur Châble



Vue sur la partie Est du tènement depuis la partie Est de la Route de Sur Châble



Vue depuis la partie Sud de la Route de Sur Châble

L'analyse paysagère réalisée dans le cadre de la révision du POS et de l'élaboration du PLU, a souligné les qualités d'ouverture au sein du couvert forestier. Ce type de site permet de lutter contre l'avancée de la forêt. Néanmoins, l'enjeu de développement urbain semble prévaloir sur cette dimension du site, qui s'inscrit d'ailleurs dans un virage et à la marge de l'espace ouvert. Il s'agira toutefois de créer un front urbain lisible et caractérisé constituant une limite claire d'urbanisation et qui assurera la pérennité de l'espace ouvert au Sud de l'opération.

Aucun cône de vue emblématique (grand paysage..) n'a été identifié sur le pourtour du secteur d'étude.



Enjeux paysagers

Les risques naturels

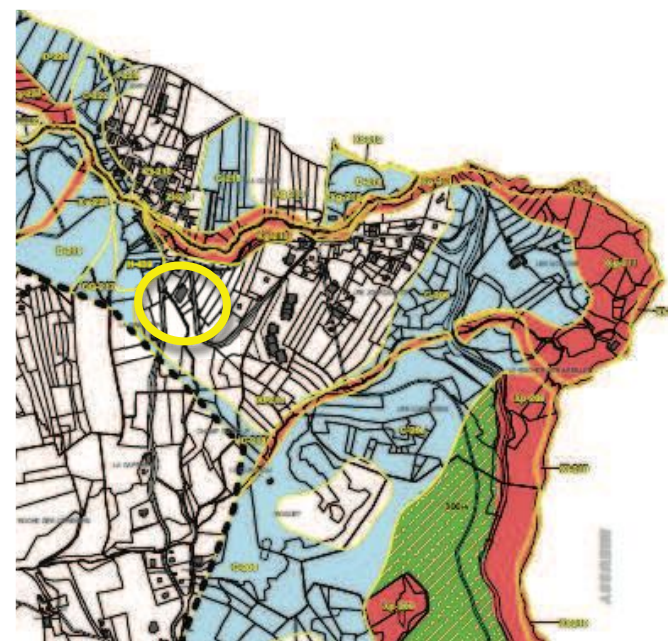
La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques depuis le 03 août 2012. Le secteur est repéré dans la carte ci-contre par un cercle jaune.

La connaissance et la prévention du risque sont donc précisées actuellement par ce document communal. Ce document fait état des risques majeurs suivants sur le territoire communal :

- risque avalanche : le phénomène est localisé (un couloir dans le massif des Brasses/ le versant des Nants / une petite partie du Môle). Il ne concerne pas le secteur d'Aveyran.
- Risque Mouvement de Terrain et de chute de pierres ou de ravinement: la commune est concernée par des phénomènes d'instabilité de berges des ruisseaux et de glissements de terrain. Le secteur de projet en l'occurrence n'est pas identifié comme présentant ce type de risques.
- Risque Inondation avec des phénomènes de crues torrentielles et des zones humides (les zones humides ne présentent pas de risques en elles-mêmes mais elles peuvent être une source de mouvements de terrain). Le secteur de projet ne présente pas de risques de crues torrentielles et ne constitue pas une zone humide.
- Risque d'effondrement : le phénomène ne concerne pas le secteur observé.

Hormis le risque sismique indiqué dans le dossier synthétique communal qui concerne l'ensemble de la commune, le secteur d'étude n'est affecté directement par aucun risque selon les documents et études disponibles

- Risque sismique : la commune dans sa totalité est classé en zone de sismicité moyenne (niveau 4 sur 5) selon le zonage sismique en vigueur depuis le 01/05/2011)



Légende : Feuille Nord

- Zones à prescriptions fortes, inconstructibles
- Zones à prescriptions fortes, reconstruction des bâtiments sous condition
- Zone à prescriptions faibles à moyennes, constructible sous conditions
- Zones vertes (forêt à fonction de protection)
- Zones non réglementées par le PPR
- ● ● Périmètre réglementaire

Identification des zones

Réglement applicable

Numéro de zone

APPROBATION

Extrait de la carte du PPR établie en 2012

PARTIE III - LE PROJET

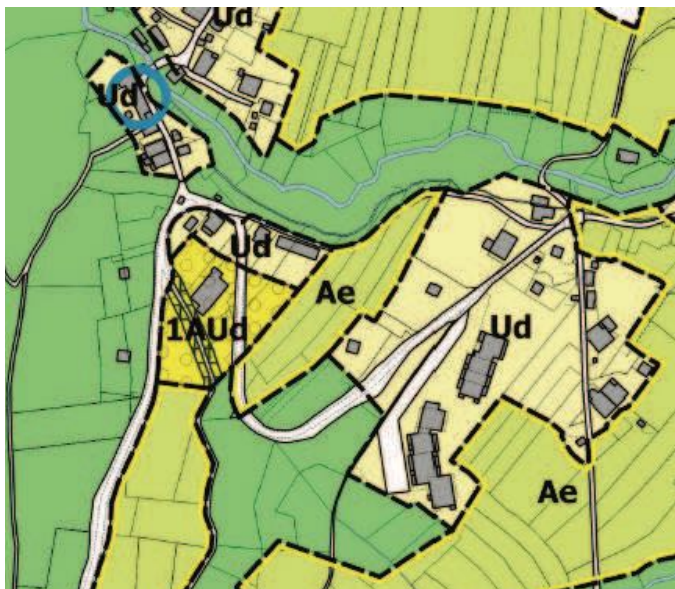
Principes réglementaires

- Classer tout le périmètre en zone 1AUd. Ainsi, il s'agit de délimiter et compléter le hameau d'Aveyran en créant une limite claire et définitive d'urbanisation.

Les espaces à l'Ouest de la zone 1AUd sont classés en N afin de respecter le couvert forestier existant. Ceux situés au Sud et à l'Est de la parcelle sont classés en Ae soit Agricole Ecologique afin de préserver les prairies agricoles à vocation écologique et sites ouverts existants. Le Nord du périmètre étudié est classé en Ud pour correspondre à un espace habité peu dense.

Le secteur prévu pour l'extension sera en zone 1AU afin d'assurer la gestion :

- des dessertes de la zone ;
- de l'assainissement;
- des eaux pluviales
- de la préservation du cheminement piéton existant et des boisements qui le joutent (classement au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- des formes urbaines et de leur intégration dans l'environnement



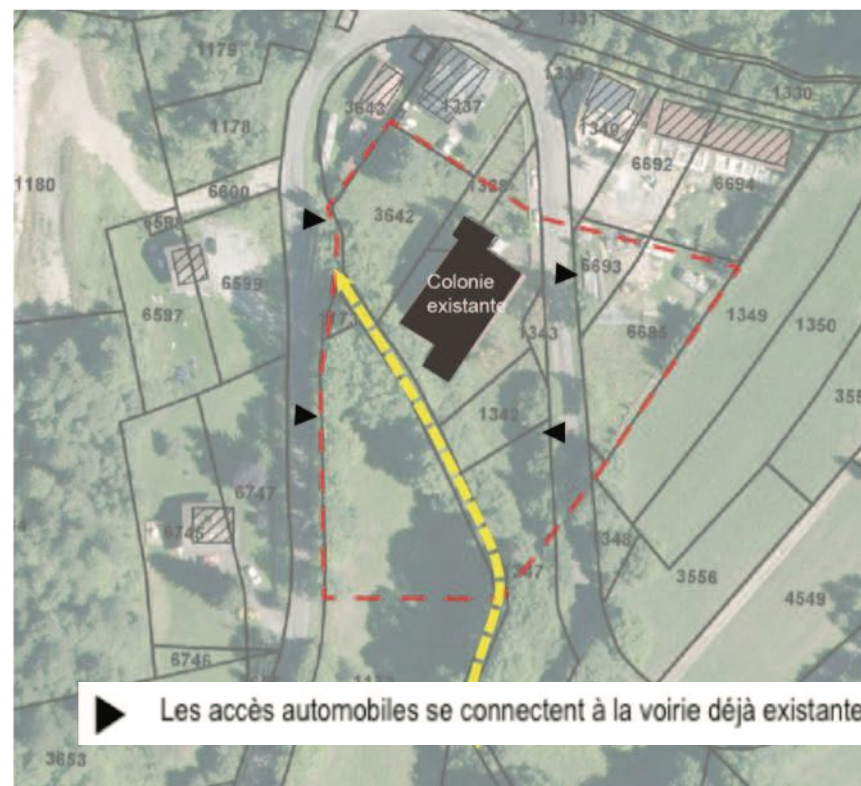
Extrait du projet de PLU

Les principes d'aménagement du site

Du fait de la sensibilité du site et afin d'en garantir la fonctionnalité, la commune a souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour:

- limiter et répartir le nombre d'accès nouveau sur le domaine public (accès de part et d'autre du tènement pour permettre le maintien du chemin piéton existant)
- gérer la question du stationnement, notamment handicapé.
- inscrire des implantations afin de favoriser une intégration optimale du projet dans le site.
- Préserver la continuité piétonne ainsi que les boisements

Premières réflexions sur le développement de la zone



Les conditions d'urbanisation du site

Au regard des enjeux, des conditions spécifiques d'urbanisation sont définies :

- Prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux
- Réseau d'assainissement non collectif.
- Prise en compte des déplacements modes doux
- Attention portée sur les stationnements handicapés notamment
- Prise en compte des continuités environnementales décrites dans l'annexe sanitaire.

Ces conditions sont nécessaires à tout projet de construction.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUd nécessitera la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation établie à partir d'une étude fine mettant en évidence les outils de préservation à mettre en place.

Le projet traduit au PLU

Les principales adaptations réglementaires pressenties pour l'urbanisation du site :

Articles	1AUd
Occupations autorisées	Sont interdits les exploitations agricoles et forestières, les industries, les bureaux et services, les entrepôts, les commerces, l'artisanat, les ICPE. Ne sont autorisées que les constructions à vocation d'habitat et d'hébergement touristique.
Gestion des eaux pluviales	Assainissement non collectif
Hauteur maximum	Hauteur maximum : 6,5m à la sablière et 9m au droit des accès garage et parkings souterrains
CES	0,20

Une OAP viendra compléter le règlement. (Présentée pages suivantes)

ZONE 1AUd / Secteur d'Aveyran

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone et conditionnée par la réhabilitation du bâtiment existant à vocation d'accueil de personnes handicapées..

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUd.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

ZONE 1AUd / Secteur d'Aveyran

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER


Accessibilité et déplacements


- ▶ Les accès automobiles se connectent à la voirie déjà existante. Ils seront uniques pour chaque élément bâti de l'opération.

----- L'aménagement de la zone prévoira le maintien du chemin rural existant, permettant ainsi la traversée de cette OAP et la connectant avec le hameau.

L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement handicapé en fonction de la capacité d'accueil prévue dans l'opération.

Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat type collectif horizontal

 Logements type individuels

Sont attendus **environ 5 logements collectifs** et 7 logements individuels . (+/- 10 %) soit une densité de l'ordre de **21 logt/ha**

Traitement paysager et espaces libres



Maintien des boisements jouxtant immédiatement le cheminement piéton.

PARTIE IV - COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Impacts du projet sur l'agriculture

Le projet envisage la mobilisation de petites prairies en herbage, aujourd'hui non exploitées. Les parcelles concernées représentent « un faible enjeu » pour la carte de la Chambre d'Agriculture.

A l'échelle de Saint-Jeoire, l'extension du hameau d'Aveyran va réduire les surfaces à vocation agricole ; toutefois à l'échelle du futur SCOT, la démarche prend toute sa cohérence puisqu'il est moins impactant pour l'agriculture d'étendre une zone d'habitat sur un espace non exploité, relativement enclavé dans le tissu urbain plutôt que d'empiéter sur un terrain aux enjeux plus prononcés.

L'urbanisation projetée a donc un impact très mesuré sur les activités agricoles puisqu'elle ne vient pas morceler des espaces agricoles exploités ou miter le paysage.

Impacts du projet sur le paysage

Les enjeux identifiés ont bien été pris en compte :

- Le secteur d'extension de la zone de logements est peu perceptible depuis les axes de circulation
- La hauteur des constructions sera limitée (+/- 6,5 m à la sablière pour les constructions nouvelles, comme la zone existante)
- Une trame paysagère est délimitée autour des boisements qui jouxtent le cheminement piéton au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Une orientation d'aménagement et de programmation est établie pour maîtriser et fixer des limites claires d'urbanisation et assurer le bon fonctionnement du site

Impacts du projet sur l'environnement

1. Les effets sur les milieux naturels

Le projet ne nuit pas à l'environnement dans le sens où il ne s'implante pas sur un réservoir de biodiversité, une ZNIEFF. S'il s'ancre sur une partie de prairies, celles-ci étaient déjà pour partie enserrées dans le tissu urbain existant. De plus l'OAP garantit la fin de la structuration du hameau d'Aveyran en sa partie Sud et un objectif de densité est retenu pour limiter la consommation foncière.

Des dispositions propres à la gestion des eaux pluviales sont introduites dans le règlement du PLU. Les eaux usées relèveront de l'assainissement non collectif.

2. Les effets sur le relief et la topographie

Le dimensionnement de la zone limite les impacts sur le relief et la topographie, puisque l'OAP maintient une coupure entre la partie basse et la partie haute du tènement.

3. Les effets sur les risques naturels

La future zone 1AUd se situe en dehors de tout secteur de risque identifié dans la carte des aléas et dans le PPR établis en 2012.

Impacts du projet sur la desserte

Le cheminement piéton a été intégré au projet afin de préserver la continuité piétonne utilisée aujourd'hui. Le nombre d'accès sur le domaine public sera limité dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Conclusion

L'implantation de cette zone de développement correspond à un besoin communal et intercommunal mais aussi à une volonté d'apporter un service répondant à des besoins non pourvus sur le territoire. En effet la réhabilitation de l'ancienne colonie désormais dédiée à l'accueil touristique de personnes handicapées joue un rôle à l'échelle de l'intercommunalité et du futur SCOT (une diversification et une intensification de l'offre touristique est actuellement recherchée sur l'ensemble de la CC4R et du périmètre du SCOT des Trois Vallées et plus particulièrement dans la pointe des Brasses). Ce besoin a été confirmé par le futur SCoT et notamment l'axe II de son projet de PADD

Par ailleurs, l'accueil d'une nouvelle zone d'habitation à proximité immédiate de cet équipement répond à un besoin et à une stratégie communale. La maîtrise de la structuration d'Aveyran a, jusqu'ici, été délicate en raison de l'application du Règlement National d'Urbanisme. Ce dernier n'aura pas permis de planifier et de conforter le hameau historique, ce que propose de faire le présent projet à l'étude. En outre, la pertinence de ce projet est à replacer dans un contexte supra communal au vu de la proximité d'Aveyran et d'Onnion, commune voisine. Le fonctionnement du projet encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation serait donc à la fois garanti par la bonne intégration dans le site et par la prise en compte de la situation géographique du projet.

Il s'inscrit donc en compatibilité avec le contexte intercommunal du projet SCoT des Trois Vallées en matière de stratégie touristique, socio-démographique et maillage territorial.

Le développement de ce secteur permettra de consolider le développement du hameau d'Aveyran et s'inscrit dans les choix politiques du futur PLU, avec une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, agricoles et paysagers ainsi qu'avec une structuration du maillage urbain.

La préservation des sites et des paysages est assurée puisque :

- L'emprise de la zone proposée est compatible avec les ambitions portées dans le projet de SCoT
- Les espaces naturels ne sont pas mis en péril
- Le secteur présente des enjeux paysagers dont le projet tient compte
- L'activité agricole ne subit pas de réduction de ses surfaces d'exploitation.