

## 3ème PARTIE : EXPOSE DES CHOIX RETENUS

### 0 – PREAMBULE.

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

- de l'analyse des données "objectives", et notamment des informations statistiques relatives à la démographie, à l'économie et à l'urbanisation (partie I) ;
- de l'approche spatiale et "sensible" du territoire, dans ses différents aspects physiques, paysagers et patrimoniaux (partie II), et dans les facteurs de leur évolution.

Ils tiennent compte bien évidemment des fondements légaux et supra-communaux (SCOT, PLH, plans et schémas départementaux, ou régionaux) de la politique d'urbanisme et d'aménagement.

De cette approche "multi-critères" ont pu être dégagés les éléments représentatifs de la commune, les tendances de son évolution, ses fragilités, ses points forts, et donc ses enjeux pour l'avenir tels qu'ils sont développés ci-après (chapitre 1).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue un document à part entière dans le dossier du PLU, auquel on se reportera<sup>1</sup>, mais dont les orientations générales seront rappelées ponctuellement dans les parties à suivre, pour mieux souligner les rapports de complémentarité et de cohérence avec le règlement et les documents graphiques du PLU.

Il en sera de même concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce N°5 du PLU).

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

### 1 – LES ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC.

Les enjeux dégagés du diagnostic sont nombreux mais de nature et d'ampleurs différentes.

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

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

Comme illustré dans les tableaux ci-après, ces enjeux ont directement inspiré le PADD de la commune, dont on rappellera les grandes orientations :

- I. Participer au maintien et à la création d'emplois, au service de la population locale, comme de l'ensemble du bassin de vie du Chablais.
- II. Conforter / structurer le centre-bourg de PERRIGNIER, et renforcer son positionnement dans l'armature urbaine du Chablais.
- III. Valoriser et dynamiser notre cadre de vie et de travail.
- IV. Contribuer à l'amélioration et à la diversification des déplacements (dans tous leurs modes).

<sup>1</sup>

Voir pièce N° 2.

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
DEMOGRAPHIE	<p><u>ASPECT QUANTITATIF :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une commune qui bénéficie de la proximité de l'agglomération Thonon-Evian et de la qualité de son cadre de vie rural mais une attractivité, qui, bien qu'ancienne, reste encore modérée (par rapport à d'autres communes de l'ouest chablaisien : Allinges, Anthy, Sciez...).</li> <li>✓ Des facteurs de croissance qui sont ainsi de moins en moins marqués par les flux migratoires mais une démographie porteuse de son renouvellement avec un solde naturel désormais supérieur.</li> <li>✓ Une représentation démographique importante au sein de la CCCL (36 % de la population communautaire) et un taux de croissance annuel moyen de 2,03 % entre 1999 et 2010 (moindre que celui de la CCCL : + 2,6 %) ; Mais un taux prévisionnel de croissance de + 2,3 % par an en moyenne évalué par le SCOT pour les pôles secondaires de l'Ouest chablaisien (dont Perrignier).</li> </ul> <p><u>ASPECT QUALITATIF :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une mutation lente mais profonde de la population : poursuite de la baisse de la taille des ménages, croissance rapide du nombre de ménages et surtout des petits ménages (familles monoparentales notamment), croissance du nombre de personnes âgées seules...</li> <li>✓ Une population dont le niveau de vie augmente mais qui reste socialement modeste (en moyenne).</li> <li>✓ Une population de plus en plus urbaine dans sa structure comme dans ses comportements (mobilité, ...), exprimant des besoins de plus en plus diversifiés, et qui se montre sans doute plus exigeante dans certains des éléments qui l'ont motivé à s'installer à PERRIGNIER (proximité de l'agglomération, qualité du cadre de vie).</li> </ul>	<p><b>2- Conforter, structurer le centre-bourg de PERRIGNIER, et renforcer son positionnement dans l'armature urbaine du Chablais.</b></p> <p>2.1- Conforter et structurer le centre-bourg.</p> <p>2.2- Renforcer l'armature des équipements et des espaces publics du centre-bourg, ainsi que les services à la population.</p> <p><b>3- Valoriser et dynamiser notre cadre de vie et de travail.</b></p> <p>3.1- Promouvoir un habitat de qualité.</p>

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
DEMOGRAPHIE	<p>L'origine de la croissance démographique modérée, observée ces dernières années, ainsi que la mutation lente mais profonde de la structure de la population conduisent à retenir les enjeux principaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un mode de croissance à définir, pour l'avenir, qui permette une augmentation raisonnable de la population permanente, et le maintien voire l'accroissement du poids démographique de PERRIGNIER, au regard : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De la place qu'entend tenir PERRIGNIER dans le cadre du futur Schéma de Cohérence Territoriale et notamment la vocation d'accueil que lui confère son statut de "Bourg-centre".</li> <li>• Des choix et programmations intercommunales en matière de réseaux.</li> <li>• De la capacité d'accueil au niveau spatial (limites de la constructibilité) et réglementaires (densités admissibles) ainsi qu'au regard des contraintes (liées notamment aux risques naturels) que présente le territoire.</li> <li>• De la préservation des grands équilibres entre espaces naturels, espaces agricoles et espaces urbanisés ou urbanisables.</li> </ul> </li> <li>✓ La nécessité pour PERRIGNIER d'affirmer son rôle de centralité secondaire (en plus de son rôle de proximité), impliquant des droits, mais aussi des devoirs (prévus par le projet de SCoT), notamment en matière de politique du logement ... <ul style="list-style-type: none"> <li>• induisant un certain niveau de services et la capacité à satisfaire les besoins quotidiens de sa population, dans un cadre urbain structuré, animé et de qualité.</li> <li>• dans une préoccupation plus affirmée en faveur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- du bon fonctionnement et de la rentabilité des réseaux et des équipements collectifs, des activités économiques, des services et des commerces actuels ou futurs.</li> <li>- de l'accueil d'une population plus diverse et équilibrée (structures familiales, tranches d'âges, catégories socioprofessionnelles, ...), facteur de renouvellement démographique, d'animation et de mixité sociale.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p><b>2- Conforter, structurer le centre-bourg de PERRIGNIER, et renforcer son positionnement dans l'armature urbaine du Chablais.</b></p> <p>2.1- Conforter et structurer le centre-bourg.</p> <p>2.2- Renforcer l'armature des équipements et des espaces publics du centre-bourg, ainsi que les services à la population.</p> <p><b>3- Valoriser et dynamiser notre cadre de vie et de travail.</b></p> <p>3.1- Promouvoir un habitat de qualité.</p>

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
<b>LOGEMENT</b>	<p>✓ Une progression régulière du parc de logement, supérieure à la croissance démographique, avec 750 logements estimés en 2014.</p> <p>Et un besoin évalué par le SCOT entre 250 et 500 logements supplémentaires entre 2020 et 2030.</p> <p>✓ Une diversification modeste du parc :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• qui, malgré une progression des logements collectifs et intermédiaires reste dominé par l'habitat individuel.</li> <li>• avec un parc "financièrement aidé", ancien, non négligeable (au sein de la CCCL), mais encore insuffisant par rapport aux besoins et aux demandes enregistrées) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'étude d'AMALIA sur les besoins en logements en Haute-Savoie pour la période 2010-2015 a estimé les besoins pour la CCCL à 93 logement neufs par an, dont 48 à vocation sociale.</li> <li>- le Plan Directeur de l'Habitat Transfrontalier (dont les objectifs sont repris par le PLH de la CCCL) évalue les besoins pour la CCCL à 100 nouveaux logements par an (sur 5 ans) dont 20 logements locatifs aidés.</li> </ul> </li> </ul> <p>✓ Il s'agit pour PERRIGNIER de répondre aux besoins identifiés au niveau chablaisien et plus précisément au niveau communautaire en s'appuyant sur les grands enjeux du SCOT et du PLH de la CCCL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre aux besoins dans un souci de qualité du bâti et de préservation du cadre de vie.</li> <li>• Diversifier l'offre pour mieux répondre aux besoins de la demande locale</li> <li>• Répartir de façon équilibrée les logements sur le territoire.</li> <li>• Satisfaire les demandes en logement des publics n'ayant pas accès au marché, à savoir : des jeunes en début de parcours résidentiel, des personnes âgées, des personnes handicapées, des ménages disposant de revenus modestes.</li> </ul> <p>✓ Des enjeux auxquels le PLU pourrait répondre au travers de dispositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• graphiques : programmation, temporisation ou ajustement des limites de certaines zones, plus ou moins propices au développement de l'habitat à court et moyen terme.</li> <li>• réglementaires : révision des vocations et des densités admissibles, précision des conditions et des modalités d'ouverture à l'urbanisation, certaines générales, d'autres plus particulières.</li> </ul>	<p><b>2- Conforter, structurer le centre-bourg de PERRIGNIER, et renforcer son positionnement dans l'armature urbaine du Chablais.</b></p> <p>2.1- Conforter et structurer le centre-bourg.</p> <p><b>3- Valoriser et dynamiser notre cadre de vie et de travail.</b></p> <p>3.1- Promouvoir un habitat de qualité.</p>



THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
<b>ACTIVITES ET EMPLOI (hors agriculture)</b>	<p>✓ PERRIGNIER constitue un pôle économique significatif à l'échelle du Chablais par le nombre et la surface des zones d'activités présentes. Elles sont néanmoins vieillissantes, au bâti hétéroclite, et souffrent d'un manque de positionnement et d'image.</p> <p>✓ PERRIGNIER affiche une vocation industrielle et artisanale encore marquée avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>des commerces et services marchands faiblement représentés,</li> <li>la localisation en centre-bourg d'activités n'ayant pas vocation de prestation de service de proximité.</li> </ul> <p>✓ Mais de par son cadre économique propre (fortement pourvoyeurs d'emplois), la commune de PERRIGNIER dispose d'une "carte particulière à jouer", au profit, non seulement de son propre équilibre interne (équilibre entre population et emploi), mais également de la CCCL (compétente en matière de développement économique) et de l'ensemble du Chablais, dont le SCOT a reconnu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la diversité et le rôle complémentaire des différents "piliers" de l'économie du Chablais, diversité que l'on observe dans une certaine mesure, sur PERRIGNIER, et qui est à maintenir.</li> <li>le potentiel stratégique des ZAE (actuelles et futures) du secteur de Planbois, en termes de positionnement et de développement qualitatif, dans le cadre de réflexions et de démarches intercommunales innovantes.</li> <li>la nécessité de faciliter le télétravail, notamment, par la promotion et l'accès optimal aux Technologies de l'Information et de la Communication.</li> </ul> <p>✓ Le secteur touristique quant à lui, reste peu développé avec une offre communale en hébergements très réduite et sans diversité, en dépit des potentialités offertes par le cadre rural et forestier de "l'arrière-pays" lémanique.</p>	<p><b>1- Participer au maintien et à la création d'emplois, au service de la population locale, comme de l'ensemble du bassin de vie du Chablais.</b></p> <p>1.1- Conforter et développer nos zones d'activités, dans un cadre intercommunal renforcé, et dans une vision qualitative exemplaire.</p> <p>1.2- Préserver et "étoffer" le tissu économique de proximité.</p> <p>1.4- Promouvoir le tourisme rural.</p> <p><b>3- Valoriser et dynamiser notre cadre de vie et de travail.</b></p> <p>3.2- Qualifier et valoriser le cadre économique actuel et futur.</p> <p><b>4- Contribuer à l'amélioration et à la diversification des déplacements.</b></p> <p>4.4- Faciliter le déploiement et l'accès aux réseaux et aux Technologies de l'Information et de la Communication</p>

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
ACTIVITES ET EMPLOI (hors agriculture)	<p>✓ L'économie locale est ainsi à préserver et à développer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dans le cadre d'une politique de compétence communautaire, pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>- participer à l'équilibre et au dynamisme économique de la CCCL.</li> <li>- préserver l'emploi, et contenir le phénomène de dépendance, vis-à-vis de l'emploi extérieur (essentiellement genevois).</li> <li>- limiter les déplacements domicile / travail – domicile / services.</li> </ul> </li> <li>• à l'échelle communale par un positionnement et un développement endogène qualitatif des sites d'activités, induisant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des sites d'activités à "reconquérir" (requalification des bâtiments, des voiries et des espaces publics.</li> <li>- une gestion qualitative des sites d'activités, passant par leur promotion et leur valorisation en termes d'environnement paysager et de services aux entreprises.</li> <li>- une stratégie économique à "adosser" aux projets routiers et ferroviaires en gestation (voie express Machilly / Thonon, plateforme de fret).</li> <li>- une implication des entrepreneurs locaux (via l'association constituée).</li> </ul> </li> </ul> <p>✓ La valorisation et la dynamisation touristique du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• doivent être considérées comme : <ul style="list-style-type: none"> <li>- un vecteur de développement économique.</li> <li>- un outil de promotion du terroir et du patrimoine local (naturel ou construit), et donc, facteur d'identité.</li> </ul> </li> <li>• doivent être recherchées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en lien avec l'agriculture et le cadre rural de PERRIGNIER.</li> <li>- en cohérence et dans le cadre d'une politique d'échelle intercommunale, visant notamment la complémentarité entre territoires (Littoral / arrière-pays / Montagne).</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>1- Participer au maintien et à la création d'emplois, au service de la population locale, comme de l'ensemble du bassin de vie du Chablais.</b></p> <p>1.1- Conforter et développer nos zones d'activités, dans un cadre intercommunal renforcé, et dans une vision qualitative exemplaire.</p> <p>1.2- Préserver et "étoffer" le tissu économique de proximité.</p> <p>1.4- Promouvoir le tourisme rural.</p> <p><b>3- Valoriser et dynamiser notre cadre de vie et de travail.</b></p> <p>3.2- Qualifier et valoriser le cadre économique actuel et futur.</p> <p><b>4- Contribuer à l'amélioration et à la diversification des déplacements.</b></p> <p>4.4- Faciliter le déploiement et l'accès aux réseaux et aux Technologies de l'Information et de la Communication</p>

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
AGRICULTURE	<p>✓ L'agriculture de PERRIGNIER est une activité dont le dynamisme, l'emprise spatiale et la pérennité, sont à apprécier à plusieurs titres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fonction économique (première), de production de qualité et diversifiée (bien que majoritairement laitière) et d'emplois, mais soumise à un cahier des charges strict sur les conditions de production.</li> <li>• fonction complémentaire d'entretien du paysage, de préservation de sa lisibilité et de son identité rurale ; contribution au maintien de paysages ouverts, d'espaces de "respiration".</li> <li>• fonction de support d'activités touristiques ou de loisirs de plein air, susceptible d'animer et d'enrichir la vie communale.</li> </ul> <p>✓ Il conviendra ainsi de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mieux apprécier le rôle et la dimension "multifonctionnelle" de l'agriculture, dans l'aménagement de l'espace et la gestion du territoire.</li> <li>• considérer l'espace agricole d'abord comme un espace économique et naturel, un élément régulateur de la progression de l'urbanisation, avant d'être une réserve foncière.</li> </ul> <p>✓ Tenir compte des enjeux et préconisations exprimés par la Chambre d'Agriculture pour maintenir l'activité agricole s'exerçant sur la commune :</p> <p><i>"La profession agricole demande que les contraintes que fait peser l'urbanisation sur son avenir soient limitées. Il s'agira de confirmer la préservation durable de ces exploitations en préservant un maximum de surfaces agricoles (parcelles de proximité notamment) et de prévoir des possibilités d'évolution en évitant la perspective de délocalisation coûteuse".</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir les circulations agricoles et les accès : d'une part, les passages permettant l'accès aux zones agricoles (situées à l'arrière des zones d'urbanisation) ; d'autre part la praticabilité des chemins ruraux desservant ou traversant les zones d'urbanisation (pour maintenir les accès).</li> <li>• Protéger les sièges d'exploitation vis à vis de l'urbanisation, en prenant en compte les "parcelles de proximité" nécessaires au fonctionnement des exploitations (pâturage, accès et circulation des cheptels, circulation des engins autour des bâtiments). La Profession Agricole considère par ailleurs qu'une distance de 100 m entre les bâtiments d'exploitation et les tiers ainsi qu'un angle d'ouverture de 120 degrés sur les parcelles attenantes au bâtiment sont nécessaires afin d'assurer des conditions de travail et de voisinage décentes :</li> <li>• Préserver les grands espaces agricoles, en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espace, qui morcellent l'espace agricole (densification, recentrage, réaffectation, développement de modes d'urbanisation plus économes).</li> </ul>	<p><b>1- Participer au maintien et à la création d'emplois, au service de la population locale, comme de l'ensemble du bassin de vie du Chablais.</b></p> <p>1.3- Préserver l'avenir de l'agriculture.</p>

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
EQUIPEMENTS	<p>✓ Face à un niveau d'équipement satisfaisant, mais confronté aux évolutions démographiques, sociétales et urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La politique d'équipements publics et collectifs devra s'ajuster et s'adapter : <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux besoins d'une population plus nombreuse, plus diversifiée et plus exigeante ;</li> <li>- aux perspectives d'extension de l'urbanisation ;</li> <li>- mais aussi, aux contingences supra-communales (programmation et financement non communal de certains travaux, ...).</li> </ul> </li> <li>• La gestion optimisée des équipements actuels et futurs induira des équipements : <ul style="list-style-type: none"> <li>- suffisant et satisfaisant par rapport aux besoins,</li> <li>- bien desservis et accessibles au plus grand nombre, en particulier aux personnes à faible mobilité (jeunes, personnes âgées ou handicapées).</li> <li>- rentable, par rapport aux investissements et aux charges de fonctionnement.</li> <li>- qui concilie efficacité et proximité, et privilégie le statut intercommunal des équipements les plus structurants.</li> </ul> </li> <li>• Des mesures de sauvegarde sont à prévoir ainsi qu'une nécessaire politique foncière d'accompagnement. La maîtrise publique du foncier constitue en effet : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un préalable de plus en plus indispensable à la poursuite d'une politique communale (voire communautaire), en faveur de l'amélioration et du développement, notamment, des équipements (et des réseaux divers), mais aussi des logements financièrement aidés.</li> <li>- Un véritable enjeu de planification durable.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>2- Conforter, structurer le centre-bourg de PERRIGNIER, et renforcer son positionnement dans l'armature urbaine du Chablais.</b></p> <p>2.2- Renforcer l'armature des équipements et des espaces publics du centre-bourg, ainsi que les services à la population.</p>

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
DEPLACEMENTS	<p>✓ Face aux projets régionaux et transfrontaliers (routiers et ferroviaires), qui auront des incidences notables sur les déplacements dans le Bas-Chablais, et sur le fonctionnement et le développement de PERRIGNIER, les enjeux sont multiples :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas compromettre la mise en œuvre de ces projets, en prévoyant les mesures de sauvegarde nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inscription au PLU, du périmètre de la bande de travaux (déclarée d'utilité publique le 17 juillet 2006), de la future voie express Machilly-Thonon, ainsi que le non classement d'espaces boisés à son abord et aux abords des routes départementales.</li> <li>- Poursuite et finalisation de la réflexion sur les adaptations locales du tracé, notamment pour permettre la faisabilité de la plateforme de fret.</li> <li>- Politique foncière (à clarifier) en concertation avec l'État, le Département et le SIAC.</li> </ul> </li> <li>• Anticiper les impacts favorables ou problématiques, en termes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de cadre environnemental et paysager associé au développement,</li> <li>- de fonctionnement circulatorie interne à la commune.</li> </ul> </li> </ul> <p>✓ Face à un enjeu global de sécurité, de confort et de diversification des déplacements, la nécessaire hiérarchisation plus lisible et plus fonctionnelle du réseau interne à la commune, induit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur le plan "administratif" : un classement de la voirie communale à clarifier et actualiser (procédure soumise à enquête publique).</li> <li>• Une sécurisation des "points noirs" existants ou à venir (carrefours, ...) et une adaptation du réseau existant au développement projeté de l'urbanisation, en particulier dans les secteurs à enjeux.</li> <li>• Une limitation et un regroupement des nouveaux accès (surtout le long du réseau départemental et surtout dans les secteurs à enjeux identifiés).</li> <li>• Un traitement des entrées d'agglomération.</li> <li>• Une mise aux normes de la signalétique routière.</li> <li>• Une politique du stationnement "tous véhicules" à envisager : notamment pour limiter les conflits d'usage, et en intégrant la problématique des arrêts de bus et des parkings d'échanges.</li> <li>• Une plus grande logique de "partage" de la voirie, tous modes confondus, et donc, une adaptation du réseau au développement des transports collectifs et des modes "doux" (en zones d'habitat, comme en zones d'activités).</li> <li>• Un développement des liaisons piétonnes inter-quartiers.</li> <li>• Des itinéraires de promenades à actualiser pour les déplacements d'agrément.</li> </ul>	<p><b>4- Contribuer à l'amélioration et à la diversification des déplacements.</b></p> <p>4.1- Contribuer au désenclavement du Chablais.</p> <p>4.2- Améliorer le maillage et le fonctionnement circulatorie internes.</p> <p>4.3- Favoriser la diversification des modes de déplacements.</p>

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
<b>RESEAUX SANITAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pour ce qui concerne les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales, le territoire de PERRIGNIER est confronté, de par la loi et l'évolution de l'urbanisation, à des exigences nouvelles et plus strictes révélant des enjeux écologiques et sanitaires (essentiellement préventifs), contre la pollution des eaux, mais aussi contre les risques naturels.</li> <li>✓ Ces enjeux sont également financiers, puisqu'ils concernent la réalisation (ou la réhabilitation) d'ouvrages coûteux, pour les collectivités (Commune et Communauté de Communes), et les particuliers.</li> <li>✓ Les constats opérés en la matière constituent des facteurs limitatifs ou conditionnels du développement de l'urbanisation : <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'eau n'est pas un facteur limitant du développement de PERRIGNIER. La défense incendie bénéficie d'un réseau particulièrement performant (environ 90 %), grâce à une politique volontariste du Syndicat Intercommunal des Eaux des Moises (SIEM).</li> <li>• Le schéma directeur des eaux pluviales du sud-ouest lémanique met en évidence des dysfonctionnements liés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- au déversoir d'orage avec un problème de qualité du ruisseau de la Gurnaz.</li> <li>- aux débordements entre la RD 125 et la RD 903.</li> <li>- à la capacité inégale des sols à l'infiltration des eaux pluviales.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p><b>2- Conforter, structurer le centre-bourg de PERRIGNIER, et renforcer son positionnement dans l'armature urbaine du Chablais.</b></p> <p>2.1- Conforter et structurer le centre-bourg.</p> <p><b>3- Valoriser et dynamiser notre cadre de vie et de travail.</b></p> <p>3.1- Promouvoir un habitat de qualité.</p>

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
RESEAUX SANITAIRES	<p>Le PLU devra prévoir les mesures permettant d'assurer une gestion cohérente de l'urbanisation (future et existante) et des eaux pluviales.</p> <p>L'enjeu de sécurité des biens, au regard de la gestion des eaux pluviales, nécessite notamment de porter une attention particulière en termes de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préservation des milieux aquatiques (cours d'eau, zones humides) dans leur état naturel. En effet ils ont des propriétés naturelles d'écroulement. L'artificialisation des cours tend à accélérer et concentrer les écoulements.</li> <li>- compensation de l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration. En effet l'imperméabilisation tend à diminuer l'infiltration et à augmenter le ruissellement. Cette action peut être mise en œuvre par l'intermédiaire d'un règlement eaux pluviales communal.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nouveau zonage de l'assainissement collectif et autonome (soumis à enquête publique du 20 juillet au 20 août 2015 et approuvé par le Conseil Communautaire le 2 novembre 2015), distingue clairement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones desservies (aujourd'hui et à court terme) par le réseau collectif d'assainissement,</li> <li>- les zones restant soumises à un assainissement autonome, en se référant à l'étude d'aptitude des sols et aux filières techniques préconisées dans les annexes sanitaires.</li> </ul> </li> </ul> <p>La hiérarchisation des zones d'assainissement collectif futur, liées à la programmation des travaux sur la CCCL, a été faite.</p> <p>L'assainissement non collectif doit être considéré :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- comme un mode acceptable s'il respecte les filières techniques préconisées pour chaque secteur (pré-traitement, traitement, évacuation),</li> <li>- mais en tant que solution ponctuelle, qui ne peut servir à étendre l'urbanisation,</li> <li>- et dans la mesure où la situation actuelle est améliorée, par remise aux normes des installations individuelles existantes.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la présence d'un déversoir d'orages sur le système de collecte des eaux usées a été diagnostiquée problématique.</p>	<p><b>2- Conforter, structurer le centre-bourg de PERRIGNIER, et renforcer son positionnement dans l'armature urbaine du Chablais.</b></p> <p>2.1- Conforter et structurer le centre-bourg.</p> <p><b>3- Valoriser et dynamiser notre cadre de vie et de travail.</b></p> <p>3.1- Promouvoir un habitat de qualité.</p>

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
SSITES, ESPACES ET PAYSAGES	<p>✓ <b>PERRIGNIER dispose de paysages patrimoniaux, facteurs d'identité, d'attractivité et de qualité d'un cadre de vie au caractère rural encore marqué</b>, caractérisés par la présence de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vastes entités agraires homogènes, entretenues et ouvertes, objets et supports de points de vue valorisants (panoramiques, ou focalisants) ;</li> <li>• Points focaux qui constituent autant de repères visuels omniprésents dans le paysage proche ou lointain : clocher de l'église en belvédère, colline de la Maladière, massif des Hermones, silhouettes bâties (chef-lieu, Brécorens, le Petit-Lieu) ;</li> <li>• Un cœur de village blotti dans son site, et à l'identité assez bien affirmée.</li> </ul> <p>✓ <b>Mais certaines évolutions actuelles, et futures possibles, demeurent porteuses (si non maîtrisées) de "menaces" pour certains "morceaux" de paysage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Disparition de plages agraires structurantes, notamment à certaines entrées,</li> <li>• "colmatage" résidentiel aux abords des hameaux anciens,</li> <li>• Fermeture ou altération de certains points de vue,</li> <li>• Un axe de perception majeur (RD 903) encore peu valorisant pour le territoire (malgré la qualité des aménagements récents), avec une succession de "séquences" visuelles contrastées,</li> <li>• Une tendance (encore modérée) à l'étalement résidentiel fortement consommateur d'espace et de paysage (mais qui n'est souvent perçu que "de près"),</li> <li>• Des perturbations visuelles dues au passage de la ligne électrique.</li> </ul> <p>... Autant de facteurs d'altération et de banalisation des paysages, de perte de lisibilité (notamment aux franges de l'urbanisation), avec les risques induits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un affaiblissement de la qualité, de la valeur identitaire ou "émotionnelle" du paysage perçu.</li> <li>- d'une moindre attractivité et d'une dilution de l'identité propre de PERRIGNIER.</li> </ul> <p><b>Les grands enjeux paysagers reconnus pour "l'Unité paysagère du Pays de la Côte", et applicables à la commune de PERRIGNIER (<i>Extrait du diagnostic paysager, établi en janvier 2012, pour l'élaboration de la Charte paysagère et architecturale du Chablais</i>), sont :</b></p> <p>✓ <b>Préserver les structures paysagères et agraires de base :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les forêts et milieux naturels riches sur les sommets et bloquer l'extension spontanée de la forêt sur les pentes fortes : préserver les clairières.</li> <li>• Garder un paysage rural de qualité, avec ses bas de pentes riches en prés et vergers, ses vallons humides, et ses plateaux labourés, en y encourageant une agriculture "respectueuse des milieux".</li> </ul> <p>/ ....</p>	<p><b>2- Conforter, structurer le centre-bourg de PERRIGNIER, et renforcer son positionnement dans l'armature urbaine du Chablais.</b></p> <p>2.1- Conforter et structurer le centre-bourg.</p> <p><b>3- Valoriser et dynamiser notre cadre de vie et de travail.</b></p> <p>3.2- Qualifier et valoriser le cadre économique actuel et futur.</p> <p>3.3- Concilier développement et préservation des milieux naturels et paysages patrimoniaux.</p>



THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
ITES, ESPACES ET PAYSAGESE	<p>✓ <b>Préserver les structures bâties des villages et des hameaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conserver les noyaux patrimoniaux et leurs façades non urbanisées récemment ; respecter la sitologie ; les restaurer en respectant l'architecture ;</li> <li>• Mettre en place des schémas d'ensemble de développement des villages centres ;</li> <li>• Eviter le mitage : densifier les zones résidentielles actuelles et faire de nouveaux quartiers denses et cohérents.</li> <li>• Gérer la végétation des zones résidentielles.</li> </ul> <p>✓ <b>Résorber les points noirs et les délaissés.</b></p> <p><b>Les enjeux identifiés plus particulièrement à l'échelle de PERRIGNIER sont :</b></p> <p>✓ <b>La préservation des paysages patrimoniaux et des points de vue,</b> pour conserver l'identité rurale de la commune et la qualité du cadre de vie.</p> <p>✓ <b>Des tendances et risques d'évolution à contenir ...</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "Éclectisme", banalisation du cadre bâti et de ses abords (cloisonnement monovégétal, modification du terrain naturel).</li> <li>• Une image future encore incertaine, de certains "morceaux" de paysages : pourtour des hameaux anciens (Brécourens principalement), entrée sud du village, sites de coteaux (Chef-lieu, les Noyers, ...), et certains espaces interstitiels urbanisables.</li> </ul> <p>✓ <b>Une optimisation effective des espaces urbanisés et la préservation de la lisibilité des limites d'urbanisation (comme instrument de lutte contre l'étalement urbain).</b></p> <p>✓ <b>Des opportunités d'évolution "positive", à confirmer et à concrétiser dans ce sens :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renouvellement urbain au cœur des structures d'origine.</li> <li>• Poursuite de la réhabilitation/réaffectation du bâti ancien.</li> <li>• La requalification / réparation des paysages ou des "séquences visuelles" dégradées (surtout le long de la RD 903).</li> <li>• Mise en œuvre des projets de recentrage de l'urbanisation et de densification du Chef-lieu, avec des réflexions à engager sur le périmètre d'étude pris en considération par la Commune (au titre de l'article L 111-10 du Code de l'urbanisme).</li> <li>• Des paysages "en devenir" à qualifier ou à requalifier, par : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La poursuite de la démarche engagée de requalification / valorisation des ZAE existantes.</li> <li>• Une grande qualité des futurs paysages économiques (en tenant compte de l'effet "vitrine" que produira la future voie express).</li> <li>• La qualité des espaces publics.</li> </ul> </li> </ul> <p>La maîtrise des formes urbaines et des architectures à venir (voir ci-après).</p>	<p><b>2- Conforter, structurer le centre-bourg de PERRIGNIER, et renforcer son positionnement dans l'armature urbaine du Chablais.</b></p> <p>2.1- Conforter et structurer le centre-bourg.</p> <p><b>3- Valoriser et dynamiser notre cadre de vie et de travail.</b></p> <p>3.2- Qualifier et valoriser le cadre économique actuel et futur.</p> <p>3.3- Concilier développement et préservation des milieux naturels et paysages patrimoniaux.</p>

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
<b>CADRE BÂTI</b>	<p>✓ Pas de monument historique répertorié, mais un patrimoine bâti rural intéressant et en grande partie valorisé (Brécorens), représentatifs du patrimoine rural local, valant à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour leurs caractéristiques propres : (morphologie, positionnement dans le site, silhouette, architecture solide et simple, sans fioritures) ;</li> <li>• comme témoins encore vivants de l'histoire de l'occupation humaine à diverses époques, d'autant plus "précieux", qu'ils ne sont plus reproductibles de nos jours, et que leur perception s'estompent face à la multiplication des formes contemporaines.</li> </ul> <p>✓ La gestion du cadre bâti et de son développement, qui devra tenir compte à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de la diversité des types architecturaux en présence (liée à la diversification des références culturelles) ;</li> <li>• de la tendance marquée au "cloisonnement" des propriétés privées, par des haies monovégétales, contrastant avec le caractère traditionnellement ouvert et champêtre des propriétés rurales ;</li> <li>• de la diversité des "logiques" d'implantation du bâti contemporain, dans une continuité souvent peu évidente avec les structures d'origine et dans une tendance d'étalement urbain ;</li> <li>• des risques induits d'une remise en cause, à terme, d'une image et d'un cadre rural à l'identité encore marquée.</li> </ul>	<p><b>3- Valoriser et dynamiser notre cadre de vie et de travail.</b></p> <p>3.1- Promouvoir un habitat de qualité.</p> <p>3.3- Concilier développement et préservation des milieux naturels et paysages patrimoniaux.</p>

THEME	ENJEUX ET PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT OU DE PROTECTION	ORIENTATION INDUITE DU PADD
MILIEUX NATURELS	<p>✓ Face à des risques et à des nuisances diverses, avérés ou supposés, et souvent difficiles à "mesurer" il conviendra d'adopter les principes de précaution, d'action préventive, voire de correction, impliquant notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les effets aggravants des modifications de l'occupation des sols (effets sur les aléas naturels, sur les ressources : sols, air, eau).</li> <li>• Améliorer la connaissance des risques naturels (plus précise et plus ciblée sur certains secteurs).</li> <li>• Surveiller, limiter, voire réduire "à la source", les risques, les rejets et les nuisances notamment en : <ul style="list-style-type: none"> <li>- prenant en compte les préconisations du Conseil Général, visant que toute nouvelle construction soit raccordée au réseau public des eaux pluviales ou présente un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des routes départementales (destinées à recueillir uniquement les eaux pluviales des chaussées).</li> </ul> </li> <li>• Maîtriser et conditionner, voire interdire, l'urbanisation dans les zones exposées à des risques ou à des nuisances sur la sécurité ou la santé humaine et notamment <ul style="list-style-type: none"> <li>- prendre en compte les risques de nuisances sonores le long des principaux axes routiers, et intégrer les prescriptions d'isolement acoustique des constructions définies (par arrêté préfectoral) le long de la RD 903.</li> </ul> </li> <li>• Renforcer la concertation et l'information du public (report d'informations au PLU sur un document graphique annexe).</li> <li>• En présence de plusieurs ouvrages techniques (lignes électriques et gazoduc, faisant l'objet de servitudes d'utilité publique, annexés au dossier du PLU (plan et liste), il s'agit de prendre en compte les recommandations du gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE), et de Gaz de France.</li> </ul>	<p><b>3- Valoriser et dynamiser notre cadre de vie et de travail.</b></p> <p>3.1- Promouvoir un habitat de qualité.</p>

L'état initial de l'environnement a dégagé des enjeux pour chacune des thématiques traitées.

Leur hiérarchisation et leur croisement a permis de dégager trois grands enjeux transversaux :

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX TRANSVERSAUX	ORIENTATIONS INDUITES DU PADD
<p>✓ <b>La connectivité et la dynamique fonctionnelle des systèmes écologiques terrestres et aquatiques (déplacements de la faune, connexions hydrauliques, ...).</b></p> <p>Les continuités entre des systèmes écologiques remarquables sont sur ce territoire, sous la forte pression d'un étalement urbain qu'il s'agit de maîtriser, en particulier à proximité des zones humides et des cours d'eau, au sein de réseau bocager, en lisière forestière, et au sein des grands boisements structurant.</p>	<p><b>2- Conforter et structurer le centre-bourg.</b></p> <p><i>a. Renforcer la centralité et le cadre urbain de notre Chef-lieu, c'est-à-dire, de le conforter en tant que lieu préférentiel de vie collective et de développement urbain structuré.</i></p> <p><b>3- Valoriser et dynamiser notre cadre de vie et de travail.</b></p>
<p>✓ <b>Le confortement et la lisibilité des enveloppes urbaines et la qualification des marges paysagères entre espaces agricole ou naturel et espace urbain.</b></p> <p>Si le caractère rural de la commune est encore perceptible, il est en mutation dans plusieurs secteurs, sous les pressions de l'étalement urbain, du mitage de l'urbanisation et de la banalisation des formes architecturales (secteurs de paysage émergeant).</p> <p>La lisibilité de ces paysages dépend de divers éléments structurants qu'il s'agit de conforter : espaces ouverts des avant-plans agricoles, lignes boisées et fronts visuels marquants, points focaux, ...</p>	<p>3.1- Promouvoir un habitat de qualité.</p> <p><i>b. Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances, sur notre santé et sur nos milieux.</i></p> <p>3.3 - Concilier développement et préservation des milieux naturels et paysages patrimoniaux.</p> <p><i>a. Maîtriser l'évolution de nos paysages et préserver des points de vue (...).</i></p> <p><i>b. Préserver et valoriser une armature agri-environnementale, dans l'optique d'une gestion durable (...).</i></p> <p><i>c. Valoriser la Forêt (Planbois, Maladière) comme milieu naturel, tout en conciliant ses vocations économiques et sociales.</i></p>
<p>✓ <b>La structuration du territoire et le développement de formes urbaines et architecturales, en faveur d'une mutation des modes de déplacements et de réduction des consommations énergétiques.</b></p> <p>Les enjeux de consommation d'énergies fossiles et de pollutions de l'air (particules, GES) doivent notamment se traduire par l'évolution des modes de déplacements actuels, centrés sur la voiture individuelle.</p> <p>L'armature urbaine (pôles d'accueil de la croissance démographique), la structuration de ces polarités (commerces, services, équipements, pôles d'emplois) et le développement de la zone d'activités économiques de Planbois doivent intégrer ces enjeux.</p>	<p><b>4- Contribuer à l'amélioration et à la diversification des déplacements.</b></p> <p>4.1 - Contribuer au désenclavement du Chablais.</p> <p><i>c. Anticiper / intégrer les incidences prévisibles des nouvelles infrastructures (routières et ferroviaires), notamment sur les paysages et les fonctionnalités écologiques (espaces naturels et corridors majeurs) ...</i></p>

## 2 – LES MOTIFS DES CHOIX DU PADD.

Si les enjeux et problématiques exposés ci-avant, ont inspiré les choix de développement et d'aménagement durables exprimés par le PADD, ces choix ont été guidés également, par la prise en compte, en amont, des grands enjeux et "défis" du SCOT du Chablais, que le PADD de PERRIGNIER contribue à relever.

### 2.1. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD.

#### 2.1.1 - Pourquoi participer au maintien et à la création d'emplois ? ...

La lutte contre le chômage et la création d'emplois constituent des priorités nationales, et une préoccupation majeure de la plupart des élus à tous les niveaux territoriaux ; pour la commune de PERRIGNIER, cette préoccupation s'exprime en particulier, par la volonté de permettre aux jeunes actifs, de pouvoir vivre et travailler sur place ...

Compte-tenu de la mondialisation de l'économie, du contexte frontalier et des phénomènes macro-économiques, ainsi que du champ essentiellement privé de l'action économique (l'ensemble échappant largement au pouvoir des élus locaux), la politique économique du territoire est "sous contraintes".

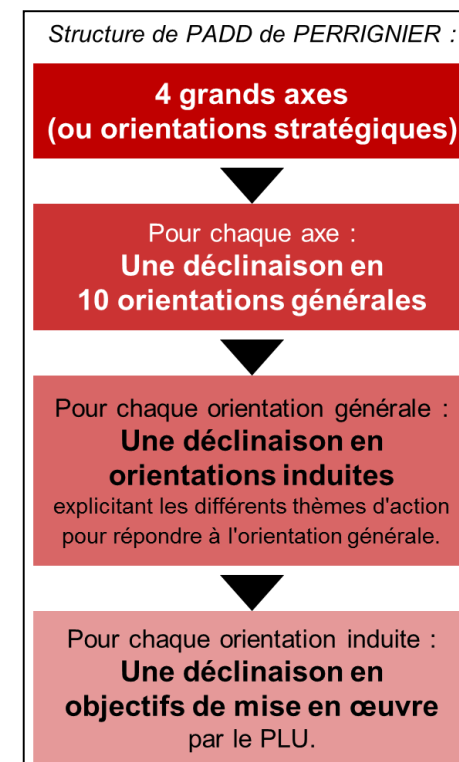
Mais de par son cadre économique propre (fortement pourvoyeur d'emplois), la commune de PERRIGNIER dispose d'une "carte particulière à jouer", au profit, non seulement de son propre équilibre interne (équilibre entre population et emploi), mais également au profit de la Communauté de Communes des Collines du Léman (compétente en matière de développement économique) et de l'ensemble du Chablais, dont le SCOT a reconnu :

- La diversité et le rôle complémentaire des différents "piliers" de l'économie du Chablais : diversité que l'on observe dans une certaine mesure, sur notre commune, et qui est à maintenir ...
- Le potentiel stratégique des ZAE (actuelles et futures) du secteur de Planbois, en termes de positionnement et de développement qualitatif, dans le cadre de réflexions et de démarches intercommunales innovantes.

#### Participation à un enjeu du SCOT du Chablais(

- ✓ *Un développement économique conciliable avec la gestion optimum et économe des ressources naturelles exploitées.*
- ✓ *Des coopérations et des solidarités à renforcer, au sein du Chablais et avec les territoires voisins.*

Le PADD de PERRIGNIER se structure globalement comme présenté ci-dessous :



### 2.1.2 - Pourquoi conforter et structurer le centre-bourg de PERRIGNIER ? ...

Malgré un caractère rural encore affirmé, et une évolution démographique et urbaine encore modérée, PERRIGNIER n'échappe pas au phénomène de résidentialisation et d'étalement urbain, pouvant aller jusqu'au "mitage" de l'habitat, dans certains secteurs.

Ces phénomènes, plus "subis" que souhaités par la commune, et qui pourraient bien s'accroître, ne constituent pas un mode de développement durable, pour diverses raisons :

- Économiques et financières (gaspillages, dysfonctionnements, ...).
- Sociales (processus ségrégatif).
- Environnementales (aggravation des problèmes environnementaux et conséquences sur la santé et le bien-être des populations).
- Paysagères et identitaires (perte de lisibilité, "banalisation" du cadre de vie).

#### **Participation à un enjeu du SCOT du Chablais**

- ✓ *La maîtrise de la gestion de l'espace aménagé et agricole, qui préserve la connectivité et la dynamique fonctionnelle des espaces naturels, terrestres et aquatiques.*

### 2.1.3 - Pourquoi valoriser et dynamiser le cadre de vie et de travail ? ...

Le cadre naturel et rural caractérise encore fortement la commune de PERRIGNIER, et participe à son identité propre.

Malgré sa superficie limitée, mais de par sa position géographique particulière, le territoire communal présente une richesse en habitats naturels (forêt, cours d'eau, zones humides, zones de nature "ordinaire") à l'origine d'une biodiversité riche et variée, caractérisée par la présence de nombreuses espèces animales et végétales menacées d'extinction et/ou protégées pour certaines d'entre elles.

Les fonctions assurées par la diversité biologique des milieux naturels sont innombrables (et pour la plupart irremplaçables) et reposent sur des équilibres fragiles...

Et de la protection des ressources et des milieux naturels, dépend l'avenir même des générations futures, ...

Le paysage rural est également une composante essentielle du cadre de vie, ainsi que du bien-être individuel et social. Qu'il s'agisse :

- Des entités agraires homogènes, entretenues et ouvertes, objets et supports de points de vue valorisants (panoramiques, ou focalisants).
- Du patrimoine bâti traditionnel du Chef-lieu et des hameaux de la commune, ...

... ces éléments sont un facteur d'identité et d'attractivité du territoire (et en constituent la "vitrine"), dont les enjeux ont été reconnus dans le SCOT du Chablais, à savoir :

- *"Maintenir les caractères identitaires des entités paysagères, notamment sur les secteurs sensibles du Pays de la Côte et la Plaine du Bas Chablais : vergers, vignobles, horticulture, boisements de feuillus..."*
- *Maintenir la qualité des fronts paysagers étalés des piémonts de montagne.*
- *réserver un paysage de qualité aux abords du patrimoine naturel et architectural.*

Dans le prolongement des orientations du SCOT, la Charte paysagère et architecturale du Chablais, pour sa part, propose de "mettre en valeur l'identité architecturale du bâti patrimonial du Pays de la Côte", et plus précisément de :

- *Conserver les fronts villageois les plus pittoresques dans leur environnement agricole.*
- *Conserver la structure générale de l'urbanisme, caractérisée par un fort taux de regroupement de l'habitat.*
- *Conserver la structure générale de l'architecture lors des réhabilitations et s'en inspirer dans les nouvelles constructions.*
- *Conserver et mettre tout particulièrement en valeur les trois éléments caractéristiques de l'identité architecturale du Pays de la Côte.*

- *Lors des réhabilitations : respecter les matériaux et les techniques de traitement des façades, les formes et les matériaux des ouvertures / harmoniser les nouveaux percements avec les anciens / réutiliser les matériaux et structures des toitures traditionnelles / conserver et mettre en valeur les détails décoratifs des façades.*
- *Conserver et mettre en valeur le petit patrimoine villageois et la couronne verte.*

Mais les valeurs écologiques et paysagères de la commune sont fragilisées, voire altérées, par certaines tendances d'évolution qui risquent de dégrader la qualité de notre cadre de vie, mais aussi du cadre de travail.

- Des risques et des nuisances possibles, ou avérés.
- Une dynamique écologique fragilisée (enfrichement, enboisement, perturbation de la dynamique hydraulique des zones humides, segmentation des liens biologiques, ...), voire potentiellement perturbée par certains projets de développement.
- Un cadre bâti qui se "banalise", sous l'effet conjugué d'une urbanisation résidentielle, et d'une perte de référence aux modèles ancestraux et à la ruralité des lieux (dans l'architecture contemporaine et dans le traitement des abords).
- Des zones d'activités vieillissantes, au bâti hétérogène et aux espaces extérieurs peu valorisés.
- La fermeture ou l'altération de certains points de vue.

#### ***Participation à un enjeu du SCOT du Chablais***

- ✓ *La maîtrise de la gestion de l'espace aménagé et agricole, qui préserve la connectivité et la dynamique fonctionnelle des espaces naturels, terrestres et aquatiques.*

#### **2.1.4 - Pourquoi contribuer à l'amélioration et à la diversification des déplacements ?**

Dans l'idéal ... chacun devrait pouvoir se déplacer aisément, et même, pouvoir choisir son mode de déplacement, quels que soient son lieu de résidence, son âge, sa capacité de mobilité et sa situation socio-professionnelle : il s'agit là d'un principe d'équité sociale et de solidarité, au même titre que le droit au logement ...

Mais ce principe se heurte à des tendances sociétales lourdes que sont :

- La diversification des besoins en mobilité (liée à la diversité des parcours et des modes de vie privés et professionnels).
- L'individualisation des comportements (la voiture particulière constituant "l'instrument" de liberté par excellence, auquel peu sont prêts à renoncer ...).

Dans les faits, l'utilisation de la voiture est une nécessité qui perdurera sur une commune rurale telle que celle de PERRIGNIER, et ce d'autant plus, qu'elle n'est pas desservie par le réseau des bus urbains thononais (BUT).

Mais ce mode quasi unique de déplacement n'est économiquement et humainement pas pérenne, à terme.

A travers son PLU, la commune de PERRIGNIER peut et doit, même modestement, contribuer à relever les grands enjeux territoriaux de la mobilité que sont à la fois, le désenclavement du Chablais et la recherche de solutions alternatives au "tout automobile".

En cela, les projets routiers et ferroviaires en gestation sur le territoire (et soutenus par le SIAC), ainsi que les résultats de l'étude de la plateforme multimodale de la gare, constituent des atouts et offrent des opportunités à saisir, au bénéfice du Chablais, mais aussi du fonctionnement interne de la commune et de l'amélioration de la qualité de vie de ses habitants.

#### ***Participation à un enjeu du SCOT du Chablais***

- ✓ *Une mobilité pour tous, considérant les effets cumulatifs sur les milieux et la santé, des modes de déplacements actuels.*

## 2.2. SATISFACTION DU PADD AU CODE DE L'URBANISME (ARTICLE L 123.1.3).

Rappel : Le PADD est un document "politique" pour l'expression duquel la commune doit pouvoir conserver une certaine liberté, tout en abordant les thématiques listées sous l'article L 123.1.3 du Code de l'urbanisme, ce qu'illustre le tableau ci-après :

Ainsi les objectifs visés par la loi sont bel et bien sous-tendus, de façon directe ou indirecte, dans le PADD de PERRIGNIER, dont les diverses évocations et terminologies employées se combinent pour signifier et donner plus de "relief" à ces objectifs "nationaux" (et notamment à l'objectif global de modération de la consommation d'espace), tout en adaptant leur formulation au contexte et aux enjeux locaux.

PADD de PERRIGNIER		Code de l'urbanisme
N°	Orientations / Objectifs	Thèmes obligatoires du PADD
<i>Le PADD définit les orientations générales des politiques ...</i>		
2.1	<b>Conforter et structurer le centre-bourg :</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>Renforcer la centralité et le cadre urbain du Chef-lieu.</li> <li>Favoriser un recentrage de l'urbanisation et un "épaississement" du tissu urbain de part et d'autre de la RD 903 et de la route des Varchères, ...</li> <li>Prévoir le confortement et l'extension maîtrisée du hameau de Brécorens, ...(le plus important).</li> <li>Opter pour une évolution plus modérée et mieux encadrée des autres "lieux de vie" de la commune, ...</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>... d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme.</b></li> </ul>
2.2	<b>Renforcer l'armature des équipements et des espaces publics du centre-bourg, ainsi que les services à la population :</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre une politique d'équipements et d'espaces publics adaptée aux mutations démographiques, sociales et urbaines, mais également soucieuse des coûts induits, ...</li> <li>Maintenir et renforcer les fonctions économiques du centre-bourg, au service des besoins les plus essentiels des habitants.</li> </ol>	
3.2	<b>Qualifier et valoriser le cadre économique actuel et futur.</b>	
3.3	<b>Concilier développement et préservation des milieux naturels et paysages patrimoniaux :</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>Maîtriser l'évolution de nos paysages et préserver des points de vue.</li> </ol>	



PADD de PERRIGNIER		Code de l'urbanisme
N°	Orientations / Objectifs	Thèmes obligatoires du PADD
<i>Le PADD définit les orientations générales des politiques ...</i>		
1.3	<b>Préserver l'avenir de l'agriculture :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>... de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.</b></li> </ul>
3.1	a. Garantir les conditions de pérennité de l'activité agricole et les possibilités de son adaptation au contexte [...].	
3.3	b. Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances [...] sur nos milieux : qualité de l'air, de l'eau, ...	
3.3	c. Valoriser la Forêt (Planbois, Maladière) comme milieu naturel, tout en conciliant ses vocations, économiques et sociales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>... de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.</b></li> </ul>
3.3	b. Préserver et valoriser une armature agri-environnementale : <ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Maintenir, voire renforcer la protection des milieux naturels à enjeux identifiés (comme réservoirs de biodiversité faune/flore), ainsi que des réseaux "vert/bleu" (corridors écologiques).</li> <li>↳ Reconduire, voire renforcer cette protection à l'égard des espaces naturels plus "ordinaires" (pour leur rôle complémentaire), y compris en zones urbanisées.</li> <li>↳ Contribuer à compenser les effets environnementaux du développement économique de Planbois Ouest (compensations à envisager solidairement sur l'ensemble du territoire de la CCCL).</li> </ul>	
4.1	b. Anticiper / intégrer les incidences prévisibles des nouvelles infrastructures : <ul style="list-style-type: none"> <li>- [...] Sur les paysages et les fonctionnalités écologiques (espaces naturels et corridors majeurs), en cohérence avec l'étude d'impact réalisée sur le projet routier.</li> </ul>	

PADD de PERRIGNIER		Code de l'urbanisme
N°	Orientations / Objectifs	Thèmes obligatoires du PADD
<i>Le PADD arrête les orientations générales concernant ...</i>		
3.1	<b>Promouvoir un habitat de qualité :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. En amont : Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances ... sur notre santé [...], et notamment ... <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les risques sanitaires liés à la qualité des logements (salubrité, exposition au plomb, précarité énergétique).</li> </ul> </li> <li>b. Favoriser la réhabilitation de l'habitat existant, visant à la fois : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'amélioration des conditions sanitaires et de confort (résorption de l'habitat "indigne" ou insalubre).</li> <li>- La réduction de la précarité énergétique et les économies d'énergie.</li> <li>- La valorisation du patrimoine bâti traditionnel.</li> </ul> </li> <li>c. Promouvoir des formes d'habitat et des architectures de qualité [...].</li> <li>d. Développer des lieux publics de rencontre et de convivialité (placette, petit square, ...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ... <i>l'habitat.</i></li> </ul>
3.1	a. Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances [...], et notamment ceux induits par le trafic routier.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ... <i>les transports et les déplacements.</i></li> </ul>
4.1	<b>Contribuer au désenclavement du Chablais :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>b. Soutenir la réalisation des projets routiers et ferroviaires d'infrastructures nouvelles et d'amélioration des services (inscrits au SCOT), et préserver leur faisabilité.</li> </ul>	
4.2	<b>Améliorer le maillage et le fonctionnement circulaire internes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Hiérarchiser et aménager le réseau routier existant.</li> <li>b. Assurer une desserte sécurisée et optimisée des secteurs à urbaniser et des principaux pôles générateurs de flux [...], en limitant les nouveaux accès (individuels) sur le réseau routier départemental.</li> <li>c. Améliorer les conditions de stationnement et d'échanges intermodaux.</li> </ul>	

PADD de PERRIGNIER		Code de l'urbanisme
N°	Orientations / Objectifs	Thèmes obligatoires du PADD
<i>Le PADD arrête les orientations générales concernant ...</i>		
4.3	<b>Favoriser la diversification des modes de déplacements et la mise en œuvre de solutions complémentaires, voire alternatives, à l'usage de la voiture individuelle :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Faciliter les conditions du développement (à terme) des transports collectifs [...].</li> <li>b. Encourager les modes "doux", pour les déplacements de proximité [...].</li> <li>c. Faciliter l'intermodalité des déplacements, en particulier dans le secteur de la Gare, et aux abords de la RD 903.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>... les transports et les déplacements.</i></li> </ul>
4.4	<b>Faciliter le déploiement et l'accès aux réseaux et aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC).</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>... le développement des communications numériques.</i></li> </ul>
2.2	<b>Renforcer l'armature des équipements et des espaces publics du centre-bourg, ainsi que les services à la population :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>b. Maintenir et renforcer les fonctions économiques du centre-bourg, au service des besoins les plus essentiels des habitants : petits commerces alimentaires ou multiservices, services à la personne (notamment médicaux), etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>... l'équipement commercial.</i></li> </ul>
1.1	<b>Conforter et développer nos zones d'activités,</b> dans un cadre intercommunal renforcé et dans une vision qualitative exemplaire.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>... le développement économique et les loisirs.</i></li> </ul>
1.3	<b>Favoriser le renforcement des fonctions complémentaires de l'agriculture :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>c. [...] "levier" principal du développement du tourisme "vert" et "culturel" ainsi que des loisirs de plein air de proximité.</li> </ul>	
1.4	<b>Promouvoir le tourisme rural :</b> favoriser le développement du tourisme vert et culturel, ainsi que des activités de pleine nature.	

PADD de PERRIGNIER		Code de l'urbanisme
N°	Orientations / Objectifs	Thèmes obligatoires du PADD
1.3.a	<p>Garantir les conditions de pérennité de l'activité agricole [...].</p> <p>↳ <i>Maîtriser le développement urbain dans le sens d'une moindre et d'une "meilleure" consommation d'espace, en considérant les espaces agraires dans leurs fonctions économiques, paysagères, voire environnementales, et non comme des réserves d'urbanisation ...</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</li> </ul>
2.1.b	<p>Favoriser un <b>recentrage de l'urbanisation</b> et un "épaississement" du tissu urbain de part et d'autre de la RD 903 et de la rue des Varchères, [...].</p>	
2.1.d	<p>Opter pour une <b>évolution plus modérée et mieux encadrée des autres "lieux de vie" de la commune</b>, dans l'optique [notamment] :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>D'une moindre consommation spatiale, et d'impacts paysagers et environnementaux mieux maîtrisés.</li> </ul> <p>↳ Encadrer la gestion et l'extension éventuelle de l'urbanisation des hameaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Privilégier l'optimisation des espaces (interstitiels) restant à utiliser au sein des "enveloppes" urbanisées, par rapport à de nouvelles extensions spatiales de l'urbanisation ("raccourcissement", remplissage des "dents creuses", densification graduée et adaptée au caractère des lieux). <i>Les extensions spatiales de l'urbanisation devront être justifiées par leur contribution à la satisfaction des besoins estimés en logements.</i></li> <li>Favoriser le renouvellement urbain (rénovation / réhabilitation), comme alternative à la consommation de nouveaux espaces (et comme moyen de valorisation du patrimoine bâti traditionnel, en lien avec l'orientation 3.1).</li> </ul> <p>↳ Tendre vers une modération de la consommation de l'espace, par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une réduction globale de la surface des zones urbanisables du POS, d'au moins 30 hectares, à restituer aux zones agricoles et naturelles (soit au moins 15 % des zones U et NA du POS).</li> <li>Une limitation du nombre et de la surface des zones d'urbanisation différée dédiées à l'habitat ou aux activités (2AU).</li> <li>Une moindre consommation de surface moyenne de terrain par logement, en considérant la diversification envisagée des types de logements, les surfaces moyennes nécessaires à chaque type de logement et leur répartition préconisées par le SCOT : individuel "pur" : 20 % (maximum) / intermédiaire (individuel groupé, semi-collectif) : 30 % / collectif : 50 % (minimum).</li> </ul> <p>↳ Adapter en conséquence les capacités d'accueil du PLU (limites et surfaces des zones constructibles, règles de densité, ...), et en considérant également les surfaces moyennes nécessaires à chaque type de logement (individuel / intermédiaire / collectif).</p>	
3.1.c	<p>Promouvoir <b>des formes d'habitat et des architectures de qualité</b>, contribuant [notamment], ... à optimiser la consommation d'espace.</p>	

### 3 – LES TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES ET LA JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

#### 3.1. TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES DU PADD.

Les orientations générales et les objectifs induits du PADD de PERRIGNIER ont, pour la plupart, trouvé leur traduction en termes de dispositions réglementaires (écrites et graphiques) et/ou foncières, ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui sont résumées dans le tableau ci-après.

L'exposé plus détaillé de ces dispositions, ainsi que des motifs des changements apportés par rapport au POS en vigueur, figurent sous le chapitre 3.2.

<b>AXE 1</b> <b>Participer au maintien et à la création d'emplois, au service de la population locale, comme de l'ensemble du bassin de vie du Chablais.</b>	<b>ORIENTATION 1.1 :</b> <b>Conforter et développer nos zones d'activités, dans un cadre intercommunal renforcé et dans une vision qualitative exemplaire.</b>		
OBJECTIFS DE MISE EN OEUVRE	TRADUCTION AU PLU		POS
a. En amont : Associer le devenir économique du secteur Planbois aux projets d'infrastructures impactant le site.	<b>Zone UX</b> (la Tuilerie, les Grands Teppes, les Prés d'eau, les Bougerie, Moulin Bouquin)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Délimitation actualisée en tenant compte notamment de enjeux écologiques.</li> <li>• Dispositions réglementaires visant une gestion plus qualitative (desserte, stationnement, paysagement, prévention des nuisances, ...) des sites existants d'activités industrielles ou artisanales.</li> </ul>	UX
b. Soutenir et accompagner le projet d'un nouveau parc d'activités intercommunal.	<b>Zone 1AUx</b> (Planbois) + OAP <sup>2</sup> .	Zone destinée à l'aménagement (à court terme) d'un nouveau parc d'activités intercommunal, doté d'un règlement spécifique et d'un OAP détaillée, inspirée de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU, réalisée en amont).	NNAx (pour mémoire : 2AUx au PLU annulé)
c. Conforter nos zones d'activités existantes.	<b>Zone A et N.</b>	Extension limitée de l'urbanisation aux abords de la future voie express et des zones d'activités existantes ou projetées. Gestion limitative et conditionnelle de l'habitat existant (en zones A et N).	NC, NCa, ND, UC pour mémoire : NCa ND, UCA, N, Nb au PLU annulé)
d. Se préparer à la mutation (principalement économique) des sites environnant la future voie express, dans une perspective qualitative.	<b>Report graphique de la bande de travaux déclarée d'utilité publique.</b>	Future voie express Thonon/Machilly.	

<sup>2</sup> OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation.

AXE 1		ORIENTATION 1.2 : Préserver et "étoffer" le tissu économique de proximité.	
OBJECTIFS DE MISE EN OEUVRE		TRADUCTION AU PLU	POS
Favoriser le maintien, voire l'installation des activités artisanales et tertiaires au cœur de nos principaux lieux de vie, ...	Zones UHc / UH et zone 1AUh	Autorisation sous conditions des activités de proximité, selon leur nature, et selon les secteurs urbains considérés (pour limiter les risques de nuisances).	UBx, UB, UA NAc, NAb  (pour mémoire : UU, Uc 1AU, 2AU au PLU annulé)
	Zone 2AU au lieu-dit "Les Grands Buissons"	Secteur de délocalisation éventuelle de certaines activités artisanales présentes en bordure de la RD 903 (sur secteur à l'occupation économique déjà effective), dont l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une OAP respectant les dispositions de l'article L 111-1-4 du CU ("amendement Dupont"), et devant contribuer, à terme, à la structuration de sa traverse.	
	Zones UHc et périmètres d'habitat ancien	Réglementation adaptée du stationnement (qui ne pénalise pas trop les possibilités d'implantation de commerces et services de proximité).	
AXE 1		ORIENTATION 1.3 : Préserver l'avenir de l'agriculture.	
OBJECTIFS DE MISE EN OEUVRE		TRADUCTION AU PLU	POS
a. Garantir les conditions de pérennité et d'adaptation de l'activité agricole au contexte local (résidentiel, frontalier), mais aussi européen ...  b. Favoriser le renforcement des fonctions "complémentaires" de l'agriculture (voir ci-après).	Zone A	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zone équipée ou non, protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (avec pour but, de maintenir et favoriser l'agriculture, et de garantir le caractère agreste actuel).</li><li>- Bâtiments agricoles et leurs abords classés en zone A, avec des dispositions réglementaires permettant leur évolution et leur diversification (art. 2).</li><li>- Gestion limitative et conditionnelle des constructions non agricoles existantes, et en particulier des habitations (dans le cadre défini par le CU).Identification (au document graphique) des bâtiments d'exploitation agricole existants (à la date de leur recensement par la Chambre d'Agriculture).</li></ul>	NC, NCa  pour mémoire : NCaA, Ap au PLU annulé)  

AXE 1	ORIENTATION 1.4 : Promouvoir le tourisme rural.		
OBJECTIFS DE MISE EN OEUVRE	TRADUCTION AU PLU		POS
Favoriser le développement du tourisme "vert" et "culturel" ainsi que des activités de "pleine nature".	<b>Zone A</b>	Autorisation sous conditions (en zone A), des activités et de l'accueil liés au tourisme "vert" et aux loisirs de plein-air : - camping à la ferme (6 emplacements maximum), - annexes touristiques des exploitations agricoles (chambres d'hôtes, ferme auberges, gîtes ruraux), - points de vente des productions des exploitations agricoles.	Nc <i>(pour mémoire : A au PLU annulé)</i>
	<b>"STECAL N°2" en zone A</b> (article L.123.1.5.II.6° du CU)	Délimitation d'un seul secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL N°2 : 0,38 ha), visant valorisation culturelle du site de l'Abbaye du Petit-Lieu, à partir des bâtiments existants, mais sans nouvelle construction.	
	<b>Secteur Nls</b> Létroz, Maisonnette) <b>Emplacements</b>	Autorisation des annexes fonctionnelles ainsi que l'extension limitée des constructions et installations existantes ou de celles autorisées dans le secteur, dans la mesure où elles sont nécessaires et liées aux activités sportives ou de loisirs de plein air.	NDs <i>(pour mémoire: Nls au PLU annulé)</i>
	<b>Périmètres de bâti patrimonial</b> (article L123.1.5.III.2° du CU) <b>A</b>	Identification et valorisation des bâtiments ou ensembles bâtis d'intérêt architectural ou patrimonial (en zones UH, UX et A), avec : • Institution d'un permis de démolir. • Dispositions réglementaires incitatives à la réhabilitation (et à la réaffectation éventuelle) de ces constructions, dans le respect de leurs caractéristiques architecturales ainsi que du caractère de ruralité encore présent des lieux.	
	<b>Secteur UHc</b>	Cadre réglementaire adapté au confortement culturel et touristique de la "ferme Rolland".	UC U
	<b>Emplacements Réservés</b>	- N° 5 et 12 : Aménagements de cheminements piétonniers. - N°6 : aménagement du terrain de sports. - N°14 : valorisation de la Grotte et accessibilité piétonne.	ER
	<b>Document graphique annexe (plan N°4.1)</b>	Localisation des sites archéologiques recensés à préserver (et à prendre en compte dans les opérations d'urbanisme).	

<b>AXE 2</b> <b>Conforter, structurer le centre-bourg de Perrignier, et renforcer son positionnement ...</b>	<b>ORIENTATION 2.1 :</b> <b>Conforter et structurer le centre-bourg.</b>		
OBJECTIFS DE MISE EN OEUVRE	TRADUCTION AU PLU REVISE		POS
a. Renforcer la centralité et le cadre urbain de notre Chef-lieu.  b. Favoriser un recentrage de l'urbanisation et un "épaississement" du tissu urbain de part et d'autre de la RD 903 et de la rue des Varchères.	<b>Secteurs UHc/UHci, UHc1, UHc2, UHc3 et 1AUh1 (centre-bourg) et périmètres de bâti patrimonial</b> (article L123.1.5.III.2° du CU)	Dispositions favorisant l' <u>optimisation de l'usage des espaces interstitiels</u> : - Implantation des constructions autorisée jusqu'en limite des voies publiques pour certaines annexes fonctionnelles et en limite séparative sous conditions. - CES adapté. - OOAP pour les secteurs UHc1, UHc2, UHc3 et 1AUh1 (ce dernier faisant en outre l'objet d'un Projet Urbain Partenarial : "PUP").	UBx, UB, UA NAc, NAb  <i>(pour mémoire : Uc, Uc1, Uc2, U1 au PLU annulé)</i>
	<b>Zones UH et 1AUh</b>	Dispositions favorisant la <u>mixité des fonctions</u> : - Autorisation sous conditions des activités de proximité, selon leur nature et selon les secteurs urbains considérés (pour limiter les risques de nuisances).	UBx, UB, UA NAc, NAb  <i>(pour mémoire : U et 1AU au PLU annulé)</i>
	<b>Secteurs UHc et périmètres de bâti patrimonial</b>	Réglementation adaptée du stationnement (article 12), qui ne pénalise pas trop les possibilités d'implantation de commerces et services de proximité.	
	<b>Meilleur phasage de l'urbanisation (1AU /2AU), via le règlement et l'échéancier prévisionnel de leur ouverture à l'urbanisation (pièce N°5.3), et actualisation des limites entre zones urbanisées (U) et zone d'urbanisation future (AU, ex. NA du POS). Prise en compte du permis d'aménager autorisé sur le secteur des Varchères et de son urbanisation en cours (UH).</b>		
	<b>APérimètres de mixité sociale</b> (article L123.1.5.II.4° du CU)	Dispositions favorisant la <u>mixité sociale</u> : - Secteurs UHc1 / UHc2 / 1AUh / 1AUh1 / 1AUh2 et 2AU de Forêt : Servitude imposant à un programme de logements, un pourcentage affecté à des catégories de logements, répondant à des objectifs de mixité sociale (au moins 20 % ou 30% de logements locatifs sociaux, selon le secteur considéré). - Ailleurs (dont zone UHc3) : toute opération d'habitat de 10 logements et plus devra comporter au moins 20 % de logements aidés (accession et/ou locatif).	
	<b>Document graphique annexe (plan N°4.1)</b>	<u>Hors cadre du PLU</u> : Délimitation dans le centre bourg (de part et d'autre de la RD 903), d'un périmètre (d'études), à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du CU.	



AXE 2	ORIENTATION 2.1 : Conforter et structurer le centre-bourg.		
OBJECTIFS DE MISE EN OEUVRE	TRADUCTION AU PLU		POS
c. Prévoir le confortement et l'extension maîtrisée du hameau de Brécorens (...).	<b>Secteurs 1AUh2 (OAP), et 1AUh</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>1AUh2</u> : Extension structurée de l'urbanisation (lieu-dit "Champ d'Amont") dans le cadre d'une OAP (et éventuellement, d'un "PUP").</li> <li>- <u>AUh</u> : Extension modérée du secteur des Chenevières (à l'est de "Champ d'Amont") dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, et d'un assainissement collectif.</li> <li>- <u>UHi</u> : épaississement de l'urbanisation le long de la route de Poisan (VC N°2).</li> <li>- <u>N</u> : maintien de la protection accordée à l'espace naturel vers "La Palouse" et reclassement en zone naturelle du talus existant "Luché".</li> </ul>	NAc CUC UC ND
	<b>Zone UH et secteur UHi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone à vocation dominante d'habitat, avec incitation à de la moyenne densité selon le mode d'assainissement possible (collectif ou non collectif)</li> <li>- Autorisation sous conditions des activités de proximité.</li> </ul>	UA, UB, UC (pour mémoire : U, Ui au PLU annulé)
	<b>Secteurs UHp / UHpi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteurs d'habitat pavillonnaire, à gérer dans le respect de leurs caractéristiques (faible densité) et des conditions d'assainissement (collectif ou non collectif).</li> <li>- Autorisation sous conditions des activités de proximité.</li> </ul>	NAcUp
	<b>Règlement écrit de la zone UH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 2 : Autorisation sous conditions des activités de proximité.</li> </ul>	
d. Opter pour une évolution plus modérée et mieux encadrée des autres "lieux de vie" de la commune (...).	<b>Périmètres de bâti patrimonial</b> (article L123.1.5.III.2° du CU)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dispositions incitatives au renouvellement urbain (rénovation / requalification) par réhabilitation / réaffectation du parc ancien existant.</li> </ul>	
	<b>Zones A / N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion limitative et conditionnelle de l'habitat diffus ou en discontinuité de enveloppes urbaines, dans les zones présentant un caractère agricole (A) ou naturel dominant ;</li> <li>- Secteurs non destinés à servir d'appui au développement urbain, mais quelque constructions admissibles (sous conditions).</li> </ul>	NNC NAc, UUC
	<b>Pas de nouvelle extension spatiale de l'habitat des hameaux du Petit Lieu, du Noyer et du Villard</b> (pour divers motifs) : confortement de ces hameaux dans la cadre des enveloppes urbaines existantes (et identifiées). <b>Mais pour le hameau du Petit-Lieu : Réserve d'un terrain communal susceptible d'accueillir une structure pour personnes âgées.</b>		UBa UC

AXE 2		<b>ORIENTATION 2.2 :</b> <b>Renforcer l'armature des équipements et des espaces publics du centre-bourg, ainsi que les services à la population.</b>	
OBJECTIFS DE MISE EN OEUVRE		TRADUCTION AU PLU	POS
a. Poursuivre une politique d'équipements et d'espaces publics.	<b>Secteur NIs</b>	Secteur destiné aux activités sportives, ou de loisirs de plein air (déjà existantes) : annexes fonctionnelles ainsi que l'extension limitée des constructions et installations existantes, dans la mesure où elles sont nécessaires et liées aux activités sportives ou de loisirs de plein air.	NDs <i>(pour mémoire: NIs au PLU annulé)</i>
	<b>Zone UH et secteurs UHi / UHc / UHci</b>	Gestion souple des équipements publics et collectifs existants et autorisation (implicite) de nouveaux équipements éventuels, sans conditions particulières (notamment pour le développement des équipements scolaires aux "Chaînettes").	UBx, UB, UA NAc, NAb <i>(pour mémoire: U, Uc, 1AU au PLU annulé)</i>
	<b>Secteur 1AUe</b>	Secteur réservé au développement des équipements scolaires, en confortation de l'école maternelle existante au lieu-dit "les Chaînettes" (sur parcelles communales).	NA <i>(pour mémoire : 1AUc au PLU annulé)</i>
	<b>Secteurs d'OAP</b>	Ouverture à l'urbanisation au travers d'OAP intégrant le développement des espaces publics et des liaisons piétonnes.	NA, NAc, NAb, UB <i>(pour mémoire : UBUC et 1AU-oap au PLU annulé)</i>
	<b>Politique foncière et Emplacements Réservés (ER)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- N°3 : Aménagement/extension du cimetière de Brécorens.</li> <li>- N° 5, 11, 12, 14 : Aménagements de cheminements piétonniers.</li> <li>- N°6 : Aménagement/extension des terrains de sports (secteur NIs).</li> </ul> Terrain communal réservé en zone UHi du Petit Lieu (proche du centre-bourg), pour l'accueil éventuel d'une structure pour personnes âgées + ER N°8 pour l'aménagement d'une desserte..	UBaER
	<b>"STECAL N°1" en zone N (article L.123.1.5.II.6° du CU)</b>	(Hors centre-bourg) : Réservation et gestion spécifique d'un terrain (communal) de sédentarisation des gens du voyage, au lieu-dit "les Combettes". ⇒ Disposition favorisant également la mixité sociale.	UX <i>(pour mémoire : UNgv au PLU annulé)</i>
b. Maintenir et renforcer les fonctions économiques du centre-bourg.	<b>Règlement écrit des zones UH / UHc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 2 : Autorisation (sous conditions différenciées) des activités de proximité, selon leur nature, et selon les secteurs urbains considérés (pour limiter les risques de nuisances).</li> <li>- Article 12 : règles de stationnement ne pénalisant pas les possibilités d'implantation de commerces et services de proximité.</li> </ul>	UBx, UB, UA, NAc, NAb <i>(pour mémoire : U, Uc et 1AU au PLU annulé)</i>



<b>AXE 3</b> <b>Valoriser et dynamiser</b> <b>notre cadre de vie et de travail.</b>		<b>ORIENTATION 3.1 :</b> <b>Promouvoir un habitat de qualité.</b>	
<b>OBJECTIFS DE MISE EN OEUVRE</b>		<b>TRADUCTION AU PLU</b>	<b>POS</b>
a. Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances ... sur notre santé et sur nos milieux.	<b>UUHi / UHci / UHpi / 1AUhi / 2AU</b>	Maîtrise des rejets d'eaux usées dans le milieu naturel : - Mise en cohérence du PLU avec l'aptitude des sols à l'assainissement autonome et avec le zonage de l'assainissement collectif et non collectif. - Limitation forte (ou temporisation) de l'urbanisation dans les secteurs d'assainissement non collectif, en l'absence ou dans l'attente du réseau.	<i>UC, UA, UBa, NAc (pour mémoire : Ua, Ui, 1AUi, 2AU au PLU annulé)</i>
	<b>Document graphique annexe (plan N°4.1)</b> Articles R.123.13 et R 123.14 du CU <b>Pièces N°4.2</b>	- Plan informant la population sur : ▪ Les risques d'exposition au plomb. ▪ Les prescriptions applicables aux abords de la RD 903 (classé axe sonore). - Plan et liste des servitudes d'utilité publique annexés au PLU (à titre informatif).	
	<u>Et d'une façon générale</u> : Limitation de l'urbanisation à proximité des activités, installations et ouvrages techniques effectivement ou potentiellement nuisants. Pas de développement de l'habitat aux abords de la future voie express et des zones d'activités existantes ou projetées.		
b. Promouvoir des formes d'habitat et des architectures de qualité.	<b>Règlement écrit</b>  <b>OAP (pièces N°5.1 et 5.2)</b>	- Article 11.0 : incitation à la "performance environnementale" des constructions, tout en recherchant l'insertion de ces constructions dans le paysage et le cadre rural (art.11). - Articles 11.1 à 11.4 : dispositions sur l'implantation et le volume des constructions, l'aspect des façades et les toitures, les clôtures. - Formes urbaines imposées dans les OAP sectorielles à vocation d'habitat. - A+ OAP transversales sur les constructions neuves et leurs abords (fiches-actions 4.3 à 4.5).	
c. Favoriser la réhabilitation de l'habitat existant.	<b>Périmètres de bâti patrimonial</b> (article L.123.1.5.III.2° du CU)	- Dispositions incitatives à une réhabilitation respectueuse du bâti à valeur patrimoniale identifié et à la préservation de leurs abords. - + OAP transversales (fiches-actions 4.2 et 4.5).	
d. Développer des lieux publics de rencontre et de convivialité.	<b>Règlement écrit</b>  <b>+ OAP (pièce N°5.1)</b>	- Article 13 : dispositions imposant une proportion minimale d'espaces "éco-aménagés (dans des proportions variables (selon les secteurs considérés) et un ou des espaces collectifs aménagés pour toute opération de plus de 8 logements. - OAP sectorielles prévoyant l'aménagement d'espaces collectifs à dominante minérale et/ou d'espaces verts collectifs.	

AXE 3		ORIENTATION 3.2 : Qualifier et valoriser le cadre économique actuel et futur.	
OBJECTIFS DE MISE EN OEUVRE	TRADUCTION AU PLU		POS
a. Œuvrer pour la rénovation du cadre bâti et non bâti des zones d'activités existantes	UX	Délimitation tenant compte à la fois : des projets en cours, du projet de la future 2X2 voies Machilly / Thonon (bande de travaux déclarée d'utilité publique et reportée au règlement graphique), des enjeux écologiques et des objectifs de moindre consommation d'espace.	UX
	Règlement écrit	Dispositions réglementaires visant une gestion plus qualitative (desserte, stationnement, paysagement, prévention des nuisances, ...) des sites existants d'activités industrielles ou artisanales, ainsi qu'une optimisation du foncier économique :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 6.1 : des reculs minimum significatifs, par rapport à l'axe de la future voie express, d'une part, et à celui des routes départementales, d'autres part.</li> <li>- Article 9 : un CES maximum (de 0,60) favorisant l'optimisation de l'espace (avec divers cas de dérogation).</li> <li>- Article 10 : une hauteur maximale unique, et raisonnable (12 m au faîtage ou à l'acrotère).</li> <li>- Article 11 : des dispositions détaillées sur l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments d'activités, en particulier dans les secteurs bordant la future voie express, pour contribuer à générer un "effet de vitrine" qualitatif.</li> <li>- Article 11.4 : une réglementation particulière des clôtures.</li> <li>- Article 13 : des dispositions détaillées sur les espaces libres à aménager ou à planter, en particulier dans les secteurs bordant la future voie express ...</li> </ul>	
b. Préparer les conditions d'un cadre d'accueil économique de meilleure qualité (PAI de Planbois) du point de vue :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Du positionnement et des fonctionnalités.</li> <li>• De l'environnement et du paysage.</li> </ul>	1AUx + OAP (pièce N°5.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Confirmation de la vocation du site pour l'aménagement, à court terme, d'un nouveau parc d'activités intercommunal (PAI de Planbois Ouest), dans le cadre d'une OAP détaillée (nouvelle), tenant compte des divers enjeux identifiés (économiques, environnementaux et paysagers), dont les principes d'aménagement portent sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'accès et la desserte.</li> <li>▪ L'organisation de la zone et la composition urbaine.</li> <li>▪ Les aménagements paysagers et de gestion des eaux pluviales.</li> <li>▪ L'architecture et la qualité environnementale des constructions.</li> </ul> </li> <li>- Inconstructibilité au sein de la bande de travaux de la future 2X2 voies Machilly / Thonon.</li> </ul>	NAx  (pour mémoire : 2AUx au PLU annulé)

AXE 3	<b>ORIENTATION 3.3 :</b> <b>Concilier développement et préservation des milieux naturels et paysages patrimoniaux.</b>		
OBJECTIFS DE MISE EN OEUVRE	TRADUCTION AU PLU		POS
a. Maîtriser l'évolution de nos paysages et préserver des points de vue.	<b>OAP</b> <b>(pièce N°5.1)</b>	Orientations sectorielles participant (selon les secteurs) à court ou moyen terme : - A la préservation des points de vue sur l'église ⇒ Secteur UHc3. - Au renforcement du caractère urbain des abords de la rue des Varchères ⇒ Secteurs UHc1 et UHc2. - A la requalification de la partie sud du hameau de Brécorens (forme urbaine, perception) ⇒ Secteur 1AUh2.	UB UB / NAb NAc
	<b>Document graphique annexe (plan N°4.1)</b> (article L.111.10 du CU)	<i>Hors cadre du PLU</i> : Périmètre d'études pré-opérationnelles (pris en considération par délibération spéciale du Conseil Municipal), visant à préserver la faisabilité d'une requalification urbaine des abords de la RD 903.	-
	<b>2AU</b> <b>"les Grands Buissons"</b>	Maintien d'une urbanisation temporisée (sur parcelles communales) en entrée sud de la commune depuis la RD 903 (côté ouest), jusqu'à la maturation d'un projet d'aménagement visant à un marquage qualitatif de cette entrée principale de la commune et respectant les dispositions de l'article L 111.1.1 du Code de l'urbanisme (amendement "Dupont").	NAc (pour mémoire : 2AU au PLU annulé)
	<b>Périmètres en zone A</b> (article L.123.1.5.III.2° du CU) <b>+ OAP</b> <b>(pièce N°5.2)</b>	- Délimitation (nouvelle) et préservation des "plages agraires d'intérêt paysager" (sur environ 196 ha) hectares) : objet ou support de points de vue intéressants : interdiction de toute construction (même agricole). - + OAP transversales : fiches-actions 3.1 et 4.5.	NC / NCa (pour mémoire : Ap au PLU annulé)

AXE 3		ORIENTATION 3.3 : Concilier développement et préservation des milieux naturels et paysages patrimoniaux.	
OBJECTIFS DE MISE EN OEUVRE		TRADUCTION AU PLU	POS
a. Maîtriser l'évolution de nos paysages et préserver des points de vue.	<b>Zone A</b>  <b>+ Périmètres</b> (article L.123.1.5.III.2° du CU)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restitution à la zone agricole (principalement) :               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De l'entrée nord de la commune, en cohérence avec le cadre agricole et naturel environnant, de part et d'autre de la RD 903 (lieux dits "les Combettes"/"A Pendant").</li> <li>▪ De l'entrée est par la RD 135 (route de Draillant), préservant l'intégrité paysagère du plateau agricole et le point de vue sur le clocher de l'Eglise (lieu-dit "Champ du Moulin").</li> <li>▪ Des Communaux de Brécurens (antérieurement voués à une extension de la zone industrielle à vocation intercommunale).</li> <li>▪ Du lieu-dit "sous la Villaz" (secteur ouest du Villard).</li> </ul> </li> <li>- <u>Et plus globalement</u> : clarification des limites entre l'urbain et le "non urbain", à partir de l'analyse des enveloppes urbaines existantes, et en s'appuyant, chaque fois que possible, sur des limites physiques ou visuelles, naturelles ou artificielles (route, rupture de pente, élément boisé, tènement agricole homogène).</li> </ul>	<i>NAx / UC</i> <i>(ex. A / Ap au PLU annulé)</i>  <i>NAC</i> <i>(ex. 1AU1 au PLU annulé)</i>  <i>NCa</i>  <i>UC, NAc</i>  <i>(Pour mémoire : A / N au PLU annulé)</i>
	<b>Règlement écrit</b>  <b>+ OAP</b> <b>(pièce 5.2)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 11 rénové et détaillé, sur l'implantation et l'aspect extérieur des constructions, ainsi que sur les clôtures.</li> <li>- Article 13-2 rénové et détaillé, sur les espaces verts, les plantations, les espaces éco-aménagés à réaliser, et la prise en compte dans l'aménagement, de l'armature végétale identifiée au titre de l'article L.123.1.5.III.2° du CU.</li> <li>- + OAP transversales (nouvelles) sur :               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La prise en compte de la nature en milieu urbain (fiche-action 4-1).</li> <li>▪ Les plages agraires identifiées d'intérêt paysager (fiche-action 3-1).</li> <li>▪ L'armature végétale identifiée d'intérêt paysager (et écologique) (fiche-action 3.2) : Haies et espaces boisés secondaires à prendre en compte dans l'aménagement (en zone urbaine, agricole ou naturelle).</li> <li>▪ L'insertion paysagère des constructions neuves, la préservation de la lisibilité des paysages (fiches-actions 4.2, 4.3 et 4.5.), en référence (principalement) aux orientations de la Charte paysagère et architecturale du Chablais.</li> </ul> </li> </ul>	



AXE 3	<b>ORIENTATION 3.3 :</b> <b>Concilier développement et préservation des milieux naturels et paysages patrimoniaux.</b>		
OBJECTIFS DE MISE EN OEUVRE	TRADUCTION AU PLU		POS
b. Préserver et valoriser une armature agri-environnementale dans l'optique d'une gestion durable.	<b>Zones A / N</b> <b>+ Périmètres de protection et de mise en valeur</b> (article L.123.1.5.III.2° du CU)	Extension de la protection accordée aux espaces naturels à enjeux identifiés (comme réservoirs de biodiversité faune/flore), ainsi que les principaux réseaux "vert/jaune/bleu" (corridors ou couloirs écologiques), avec notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restitution à la zone naturelle des lieux dits "la Tête" et "chez Mulaz" (antérieurement dédiés à l'urbanisation future).</li> <li>- Restitution à la zone naturelle d'une partie du lieu-dit "Lucie" (Brécorsens), pour cause de sensibilité hydrologique (présence de sources) et configuration de talus.</li> <li>- Extension de la protection des cours d'eau (non busés) et de leurs abords.</li> <li>- Reconstitution et extension de la protection des milieux humides (tourbières, prairies humides et marais les plus significatifs), sur plus de 57 hectares, et des autres réservoirs de biodiversité (dont la forêt de Planbois).</li> <li>- Règlement écrit faisant référence à l'arrêté préfectoral de protection de biotopes de 1994 (pour les zones humides concernées).</li> <li>- + OAP transversales : fiche-action 2.1, faisant notamment référence, aux actions engagées par le SYMASOL (d'après le Contrat de rivières du sud-ouest lémanique).</li> </ul>	ND  NA / NAX  UC  NDp  (pour mémoire : Nh au PLU annulé)
	<b>N + Espaces Boisés Classés</b> (article L.130.1)	Protection stricte (article L 130.1 du CU des ensembles boisés existants les plus importants, mais avec adaptation ponctuelle aux réalités boisées (réajustement de certaines limites), et au tracé du projet de 2X2 voies Machilly-Thonon.	ND + EBC
	<b>Zones A / N</b> <b>+ Périmètres sus-mentionnés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification et protection réglementaire (nouvelles) des continuités écologiques espaces-relais et d'extension des réservoirs de biodiversité (corridors écologiques locaux ou régionaux avérés).</li> <li>- + OAP transversale : fiche-action 2.2.</li> </ul>	NC ND
	<b>Zone A</b>	Zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, voire de leur intérêt paysager (OAP transversale : fiche-action 3.1).	NC
c. Valoriser la forêt (Planbois, Maladière) comme milieu naturel, tout en conciliant ses vocations économiques et sociales	<b>Document graphique annexe (plan N°4.1)</b>  <b>+ OAP (pièce 5.2)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Document graphique annexe identifiant les bois ou forêts soumis au régime forestier (d'après informations fournies par l'Office National des Forêts).</li> <li>- Classement en zone naturelle (N), mais <u>non classement</u> de ces massifs (au titre de l'article L 130.1 du CU), afin de ne pas contraindre leur exploitation par l'ONF.</li> <li>- + OAP transversale : fiche-action 5, en référence à la Charte Forestière des Coteaux du Léman (principalement), ainsi qu'au PPRDF de la Région Rhône-Alpes.</li> </ul>	ND + EBC



<b>AXE 4</b> <b>Contribuer à l'amélioration et à la diversification des déplacements.</b>		<b>ORIENTATION 4.1 :</b> <b>Contribuer au désenclavement du Chablais.</b>	
OBJECTIFS DE MISE EN OEUVRE	TRADUCTION AU PLU		POS
a. En amont : intégrer le concept de mobilité défini dans le cadre des lignes Directrices du Chablais [...].  b. Soutenir la réalisation des projets routiers et ferroviaires d'infrastructures nouvelles et d'amélioration des services.	<b>Mesure de sauvegarde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emplacements réservés pour aménagement et sécurisation du réseau viaire (communal et départemental).</li> <li>- Report graphique de la bande de travaux (déclarée d'utilité publique le 17 juillet 2006) pour la future 2X2 voies Machilly-Thonon et son diffuseur intermédiaire de liaison.</li> </ul> <i>Autorisation réglementaire (dans les zones concernées par ce périmètre) : "des équipements d'infrastructures routières liées à la liaison nouvelle carrefour des Chasseurs – Contournement de Thonon-les-Bains, ainsi que les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures".</i>	ER
	<b>Zone UF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection et gestion adaptée du domaine ferroviaire et du site de la gare, appelé à devenir un pôle d'échanges intermodaux important à l'échelle du Chablais.</li> </ul>	UZ
c. Anticiper / intégrer les incidences prévisibles.	<b>Zones A / N</b>  <b>UX, 1AUx</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension limitée de l'urbanisation aux abords de la 2X2 voies et des zones d'activités existantes ou projetées.</li> <li>- Mutation possible, à terme, des espaces agricoles "délaissés".</li> <li>- Non classement (au titre de l'article L 130.1 du CU), des espaces boisés situés dans bande de travaux de la future 2X2 voies.</li> </ul>	C, NCa ND, UCNCa ND, UC  EBC
	<b>A titre indicatif</b>	<i>Intention affichée (dans le PADD) d'une nouvelle voie de liaison fonctionnelle en entrée sud de la commune (avec nouveau carrefour sur la RD 903), destinée (à terme), à soulager la traversée du centre-bourg (en lien avec son aménagement urbain projeté), à permettre un nouvel accès sécurisé au secteur scolaire des Chaînettes, ainsi que le délestage du lotissement de la Bandière.</i>	-
	<b>Document graphique annexe (plan N°4.1)</b> (article L.111.10 du CU)	<i>Hors cadre du PLU</i> : Périmètre d'études pré-opérationnelles (pris en considération par délibération du Conseil Municipal), visant à préserver la faisabilité de l'aménagement du pôle d'échanges multimodal de la gare de PERRIGNIER, en lien avec l'arrivée du RER-CEVA.	

AXE 4	<b>ORIENTATION 4.2 :</b> <b>Améliorer le maillage et le fonctionnement circulatoire internes.</b>		
OBJECTIFS DE MISE EN OEUVRE	TRADUCTION AU PLU		POS
a. Hiérarchiser et aménager le réseau routier existant.  b. Assurer une desserte sécurisée et optimisée des secteurs à urbaniser et des principaux pôles générateurs de flux.	<b>Emplacements Réservés</b>	Inscription des réserves foncières nécessaires à : - L'aménagement et la sécurisation du réseau de voiries communal (N°1, 2, 7, 9, 11, 13), notamment en faveur des déplacements "doux" (piétons principalement). - L'aménagement de nouvelles voies de desserte (n°4, 8, 10).	ER
	<b>A titre indicatif</b>	<u>Hors cadre du PLU :</u> - Actualisation projetée du classement de la voirie communale (par procédure d'enquête publique). - Réflexion engagée en 2015 (et prise en compte par la Conseil Départemental) sur la hiérarchisation du réseau interne et des infrastructures routières, en lien avec les projets supra-communaux en gestation, parmi lesquels, le projet de plateforme multimodale.	
c. Améliorer les conditions de stationnement et d'échanges intermodaux.	<b>Zone UF</b>	Protection et gestion adaptée du domaine ferroviaire et du site de la gare, appelé à devenir un pôle d'échanges intermodaux important à l'échelle du Chablais.	UZ
	<b>Emplacements Réservés</b>	Inscription des réserves foncières pour : - L'aménagement d'une aire de stationnements dans le centre-bourg, en bordure de la RD 903 (ER N°9 pour partie). - L'aménagement de stationnements (ER N°7) le long de la voie communale bordant la voie ferrée, et faisant office de parking-relais à proximité de la gare de PERRIGNIER, pour faciliter le passage d'un mode de transport à un autre.	
	<b>Règlement écrit</b>	Dispositions adaptées pour une meilleure gestion du stationnement associé aux projets économiques ou d'habitat pour les voitures et les deux roues (article 12).	
	<b>Document graphique annexe (plan N°4.1)</b> (article L.111.10 du CU)	<u>Hors cadre du PLU :</u> Périmètre d'études pré-opérationnelles (pris en considération par délibération du Conseil Municipal), visant à préserver la faisabilité de l'aménagement du pôle d'échanges multimodal de la gare de PERRIGNIER, en lien avec l'arrivée du RER-CEVA.	

AXE 4	<b>ORIENTATION 4.3 :</b> <b>Favoriser la diversification des modes de déplacements ...</b>		
OBJECTIFS DE MISE EN OEUVRE	TRADUCTION AU PLU		POS
a. Faciliter les conditions du développement (à terme) des transports collectifs.  c. Faciliter l'intermodalité des déplacements	<b>Emplacements Réservés</b>	Inscription des réserves foncières nécessaires à : - L'aménagement / sécurisation / amélioration du maillage de voiries (sécurisation, "bouclage", et plus grand partage modal du réseau de voiries). - L'aménagement d'aires de stationnement ( <i>voir ci-avant, sous le 4.2</i> ). - L'aménagement de cheminements piétonniers (ER n°5 et 12, en cours de réalisation).	
	<b>Sentier piéton à conserver</b> (Article L 123.1.5.IV.1° du CU)	Inscription de la boucle de la Maladière (figurant au PDIPR), comme sentier piéton à conserver.	
	<b>Zone UF</b>	Protection et gestion adaptée du domaine ferroviaire et du site de la gare, appelé à devenir un pôle d'échanges intermodaux important à l'échelle du Chablais.	<i>UZ</i>
	<u>Et plus globalement</u> : L'extension de l'urbanisation envisagée en continuité des principaux lieux de vie de la commune, ainsi que la densification du centre-bourg (et notamment l'optimisation de ses espaces interstitiels) contribuent à faciliter les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.		

### 3.2. DESCRIPTION DES ZONES ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES.

Les zones et périmètres faisant l'objet du règlement graphique font l'objet des plans 4.2 du PLU.

#### 3.2.1 – Les zones urbaines (U) :

Sont classés en zone urbaine "les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter".<sup>3</sup>

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

Sont distinguées :

- **La zone UH (98,2 ha), à vocation dominante d'habitat**, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec des équipements et certaines activités.  
Au sein de cette zone à caractère "générique", **plusieurs secteurs sont distingués**, par certaines vocations, caractéristiques, ou règles particulières, en cohérence avec les objectifs du PADD :
- **Un secteur UHc**, concernant le centre-bourg de PERRIGNIER, dont les dispositions réglementaires sont incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions.
- **Trois secteurs, UHc1, UHc2 et UHc3**, pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP / pièce N°3.1 du PLU) sont nouvellement définies, auxquelles on se reportera utilement avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.
- **Des secteurs UHp**, dont les dispositions réglementaires visent essentiellement à gérer et à maintenir le caractère aéré et végétalisé de certains quartiers d'habitat de faible densité, compte-tenu de leur impact dans le paysage. Il s'agit des lieux dits : "les Hernies" (Brécourens), "Au Noyer" et "Au Parriat".

- **Des sous-secteurs UHci, UHi, et UHpi**, relevant d'un assainissement non collectif, dans lesquels toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

- **La zone UF** (7,17 ha), concerne les emprises linéaires du domaine ferroviaire et autres espaces réservés au service public ferroviaire, ou appartenant au gestionnaire du réseau ferroviaire.

- **La zone UX (40,36 ha)** est une zone réservée à la gestion et au développement des activités économiques en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif.  
Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique.

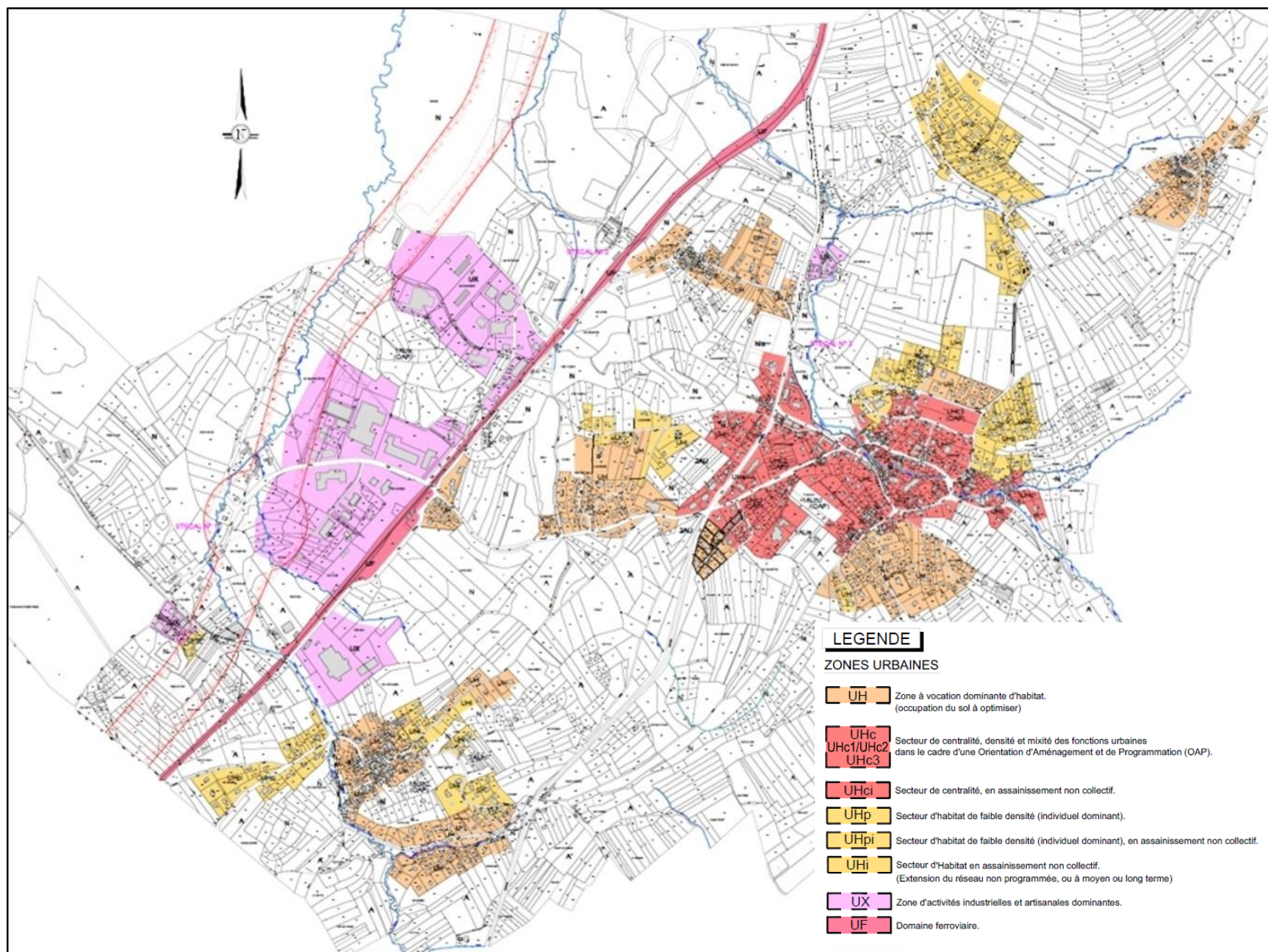
Il s'agit principalement des zones d'activités (communales et intercommunales) situées entre la voie ferrée et le secteur de Planbois, et plus ponctuellement, du site de la minoterie bordant la RD 903, au lieu-dit "Moulin Bouquin".

*Ces zones remplacent en tout ou partie les zones UA / UB / UBa / UBx / UC UX et UZ du POS.*

Au sein de la zone UH, et plus ponctuellement de la zone UX, il est prévu en outre, une gestion différenciée et sous conditions des bâtiments reconnus d'intérêt architectural ou patrimonial à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel ou historique.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Article R 123.5 du Code de l'urbanisme.

<sup>5</sup> En application de l'article L. 123.1.5.II.6° du Code de l'Urbanisme.





**MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :**

↳ **Sur la nouvelle dénomination et le statut particulier de certaines zones ou de certains secteurs :** Le choix d'une nouvelle nomenclature des zones a été motivé par la volonté de concilier à la fois :

- Une meilleure lisibilité mémo-technique.
- La prise en compte du principe général de mixité et de diversité des fonctions urbaines, qui a notamment justifié la suppression de la zone UE du POS.
- Une gestion adaptée des situations bâties et des occupations du sol observées sur le territoire de PERRIGNIER (en termes de typologies et de densités, de vocation principale, voire spécifique).
- Une gestion spécifique des secteurs relevant d'un mode d'assainissement non collectif à court, moyen ou long terme (suivant les choix de programmation et les solutions retenues par la Communauté de Communes compétente), ayant justifié leur distinction par l'indice "i".
- Une traduction réglementaire adaptée, et nécessairement différenciée, des orientations générales du PADD (pièces N°2).

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

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

1. Le constat du caractère équipé et/ou urbanisé (ou en cours d'urbanisation) des parcelles considérées, lorsqu'elles se situaient effectivement au sein de l'enveloppe urbaine analysée dans le cadre du diagnostic. C'est ainsi, notamment, qu'a été intégré le secteur des Varchères Est, en cours d'urbanisation suivant le permis d'aménager (de 11 lots) autorisé le 4 janvier 2010.

/ ...

**MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :**

↳ **Sur l'évolution de certaines limites et du statut de certaines zones (suite) :**

Le constat, soit d'un caractère agricole encore marqué, soit d'une sensibilité paysagère et / ou environnementale, soit encore de caractéristiques physiques suffisamment contraignantes pour justifier le reclassement des parcelles considérées en zone agricole (d'intérêt paysager ou non), ou en zone naturelle.

C'est pour ces motifs que (notamment), certaines franges (anciennement constructibles) des hameaux de la commune ont été restituées à la zone agricole (A) ou à la zone naturelle (N) : le Villard, le Noyer, le Petit Lieu, la Bandière Ouest et Brécorens.

es ainsi que la surface globale des zones urbaines diminue légèrement par rapport à celle du POS (- 0,59 ha).

Zones et Secteurs U	Surfaces en hectares (ha)	Part des zones U (en %)	Part du territoire communal (en %)
UH / UHi	51,68	35,5%	6,6%
UHc / UHci	26,36	18,1%	3,4%
UHc1/2/3 (OAP)	2,31	1,6%	0,3%
UHp / UHpi	17,87	12,3%	2,3%
UX	40,36	27,7%	5,2%
UF	7,17	4,9%	0,9%
<b>TOTAUX</b>	<b>145,75</b>	<b>100%</b>	<b>18,6%</b>
POS (2009)	146,34		

### 3.2.2 – Les zones à urbaniser (AU) :

Sont classés en zone à urbaniser "AU", "les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation".

Sont distinguées :

- **Les zones 2AU**, dont l'urbanisation future n'est envisagée qu'à moyen ou long terme, pour divers motifs parmi lesquels l'insuffisance des équipements et infrastructures existants à la périphérie immédiate des secteurs concernés.

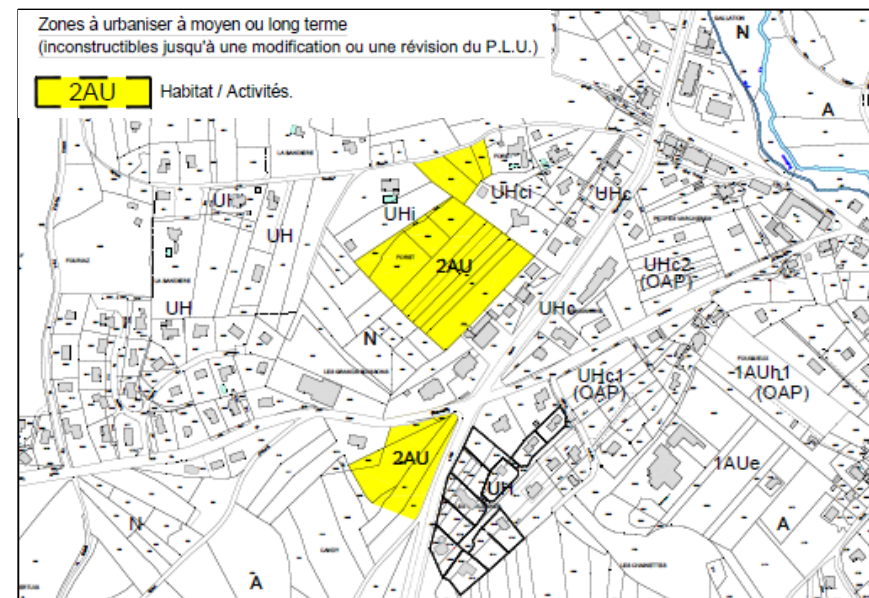
*"Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être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

Bien qu'elles ne fassent pas encore l'objet d'un règlement, ces zones 2AU ont d'ores et déjà une vocation principale, définie dans le cadre de l'économie générale du PLU ; si la destination de l'une de ces zones devait être remise en cause, une révision du PLU serait nécessaire.

- **La zone 2AU au lieu-dit "Les Grands Buissons" (0,79 ha)**, retenue dans le but de permettre, notamment, la délocalisation éventuelle de certaines activités artisanales présentes en bordure de la RD 903, afin de permettre, à terme, la structuration urbaine de sa traverse.

De par sa situation en entrée de commune (côté ouest) et son caractère non urbanisé, bien que déjà artificialisé (exposition automobile), l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, ne pourra se faire que dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), respectant les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme (constructions interdites sur une largeur de 75 m. depuis l'axe de la route, à moins d'un projet urbain justifiant de la prise en compte de plusieurs critères).

- **La zone 2AU au lieu-dit "Forêt" (1,77 ha)**, à vocation dominante d'habitat collectif et intermédiaire, devant contribuer à conforter le centre bourg de PERRIGNIER aux abords la RD 903.



Ces deux zones totalisant près de 2,57 hectares, ont fait l'objet de réflexions pré-opérationnelles (études prospectives figurant ci-après), qui inspireront de futures Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Elles demeurent inconstructibles dans le cadre du PLU, jusqu'à la maturation d'un projet urbain global et cohérent (en termes de programme, de forme urbaine et de prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères), dont la mise en œuvre nécessitera la réalisation ou l'extension des équipements et réseaux nécessaires (et l'extension du réseau collectif d'assainissement, ainsi qu'une modification du PLU, préalablement à leur ouverture à l'urbanisation).

<sup>7</sup> Article R 123.6 du Code de l'urbanisme, dernier alinéa.



Ces zones 2AU se substituent à des zones NAc du POS.

### Etude prospective sur la zone 2AU au lieu-dit "Forêt" :

#### ■ MOTIF DU CLASSEMENT "2AU" :

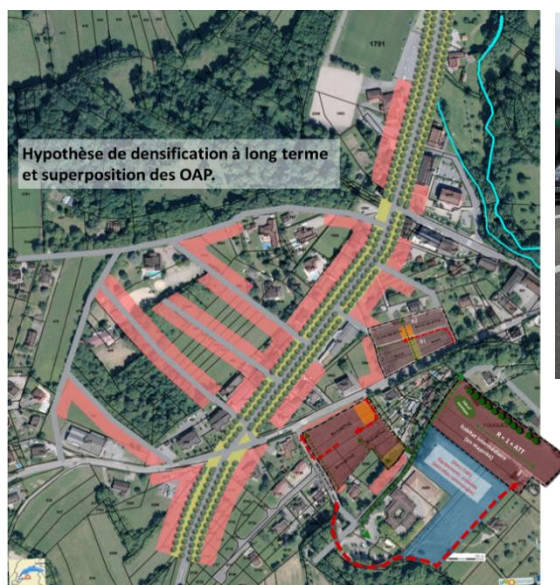
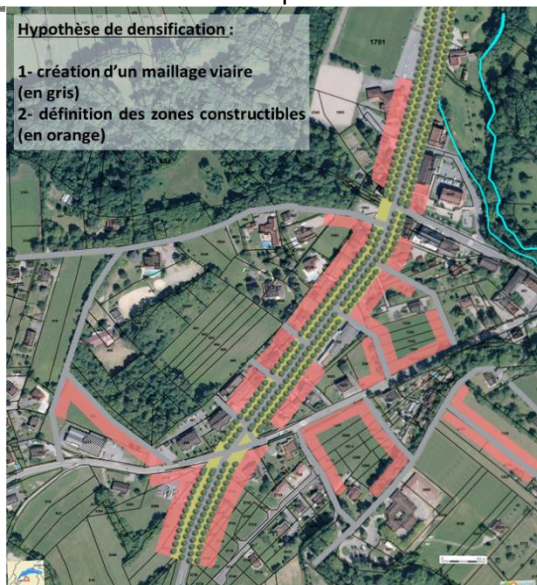
Le secteur considéré est reclassé en zone d'urbanisation différée, pour les motifs principaux suivants :

- Caractère insuffisamment équipé, et en particulier : Desserte non satisfaisante, par le réseau de voiries existant.
- Rôle stratégique pour le confortement et la structuration recherchés du centre-bourg de PERRIGNIER, en référence à l'orientation 2.1 du PADD (pièce N°2), justifiant que soient prises des mesures de temporisation et de sauvegarde.

En outre, la partie sud-ouest du secteur considéré, qui est densément boisée, est reclassée en zone naturelle (N), en tant qu'élément significatif de nature ordinaire, méritant d'être préservé à proximité du centre-bourg, et dont topographie accidentée (forte dépression) la rend par ailleurs très difficilement constructible.



En marge des études du PLU, et dans le cadre de la consultation de ses services, la région Rhône-Alpes a souhaité apporter sa contribution aux réflexions engagées (et pour certaines, traduites au PLU, via des OAP), en faveur de la densification du centre-bourg de PERRIGNIER (orientation 2.1 du PADD). Cette contribution a été présentée à la commune de PERRIGNIER en novembre 2015. En sont extraits les éléments ci-dessous :



La Route Départementale 903 aujourd'hui ...



L'hypothèse d'une avenue permettant densification, activités, qualité de vie ...



## Etude prospective sur la zone 2AU au lieu-dit "Forêt" :

### ■ LE SITE :

- Il est inclus entre la route de la gare au Sud, l'impasse de la Bandière au Nord et la RD 903, à l'Est.
- Le secteur n'est accessible que depuis l'impasse de la Bandière, par une voie étroite qui ne peut satisfaire seule à la desserte du secteur.
- Le tènement foncier, d'une superficie d'environ 1,77 hectares, est en pente douce orientée Sud.
- L'urbanisation côté Nord est pavillonnaire, et hétérogène le long de la RD 903 (côté Est), avec : deux immeubles collectifs récents en partie sud, des activités de service et des maisons individuelles.
- Le site est actuellement entretenu par l'agriculture, pour sa majeure partie.
- Il est bordé au Sud et à l'Ouest, par des boisements significatifs correspondant pour leur partie sud, à un site en forte dépression.
- Aucune sensibilité écologique remarquable n'y a été identifiée dans le cadre du diagnostic.



## Etude prospective sur la zone 2AU au lieu-dit "Forêt" :

### ■ LES PREMIERES INTENTIONS D'AMENAGEMENT

(à confirmer et à préciser dans le cadre d'une future OAP) :

- Création d'une voie de desserte interne reliant la RD 135 (au sud des immeubles collectifs existants) à l'impasse de la Bandière, et constituant l'accès automobile principal à l'opération.
- Préservation de la possibilité d'une liaison piétonne forte avec la RD 903, et qui permettra, à terme, de relier le secteur aux équipements et aux services du centre-bourg.
- Préservation et valorisation de l'espace boisé existant au Sud et à l'Ouest.
- Secteur à vocation préférentielle d'habitat collectif et intermédiaire, avec des gabarits de R+2+C et/ou AT à R+1+C ou R+1+AT.

a capacité estimée pourrait être de l'ordre de 80 logements, dont une part significative (au moins 30 %), devraient être 30 % des logements locatifs aidés.

→ Image possible du secteur, à terme (indicative).





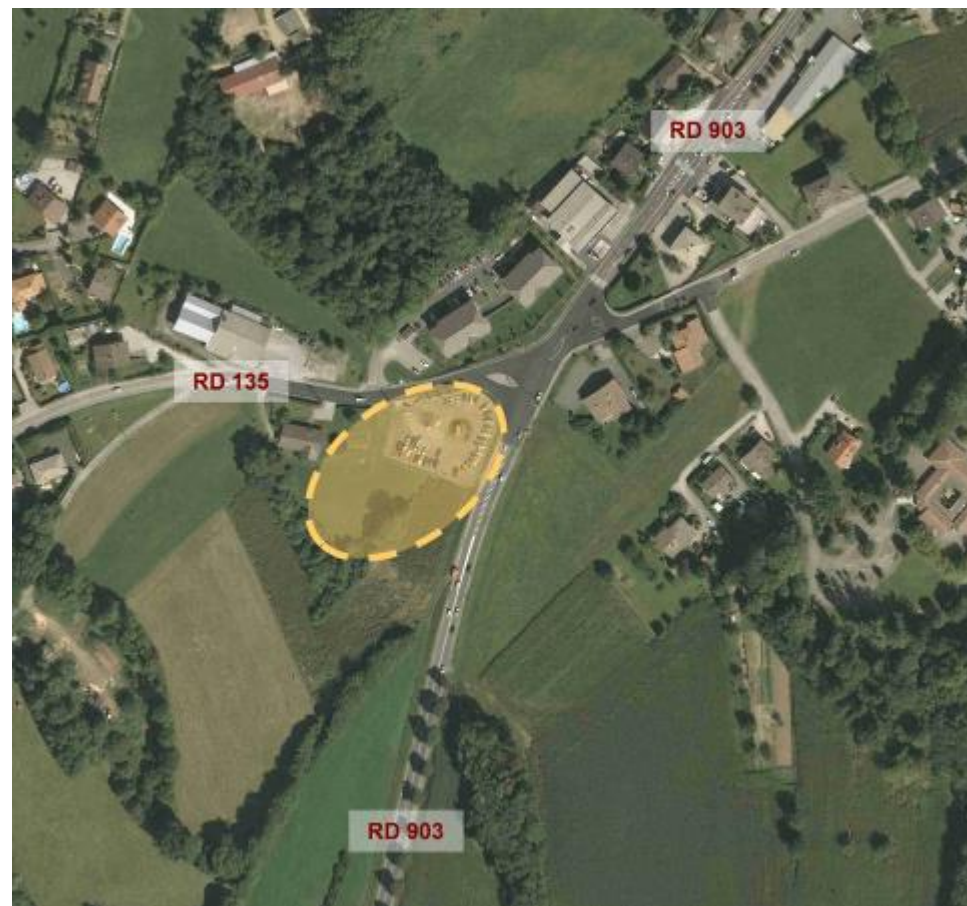
## Etude prospective sur la zone 2AU au lieu-dit "les Grands Buissons" :

### ■ MOTIF DU CLASSEMENT "2AU" :

(parcelles communales), classé NAc au POS, est reclassé en zone d'urbanisation différée, pour son caractère insuffisamment équipé, ses sensibilités propres et son caractère stratégique à plusieurs titres :

- Pour la préservation et "l'étoffement" du tissu économique de proximité en référence à l'orientation 1.2 du PADD (pièce N°2).
- Pour le confortement et la structuration recherchés du centre-bourg de PERRIGNIER, en référence à l'orientation 2.1 du PADD, et la requalification urbaine des abords de la RD 903 impliquant, à terme, le déplacement de certaines activités.
- Pour la qualification et la valorisation du cadre économique actuel et futur, et la maîtrise de l'évolution des paysages et préserver des points de vue, en référence aux orientations 1.2 et 3.3.a du PADD, et d'autant plus qu'il s'agit d'un secteur sensible en entrée sud de la commune et le long d'un axe de perception majeur.

Ces différents motifs justifient que soient prises des mesures de temporisation et de sauvegarde, nécessaire à la maturation d'un projet qualitatif répondant à la destination projetée du secteur, à savoir : l'accueil (en délocalisation) de certaines activités artisanales présentes le long de la RD 903, devant contribuer, à terme, à la structuration urbaine de sa traverse.



## Etude prospective sur la zone 2AU au lieu-dit "les Grands Buissons" :

### ■ LE SITE :

- Il est situé à l'intersection entre la route de la gare (RD 135), au Nord, et la RD 903 à l'Est, en entrée sud du Chef-lieu de PERRIGNIER.
- De fait, il constitue un espace sensible et stratégique du point de vue de l'aménagement.
- Le tènement foncier, appartenant à la commune, couvre une surface d'environ 7 900 m<sup>2</sup> (pour la partie classée en zone 2AU), en pente douce orientée Ouest. Il s'appuie en partie sud, sur un cordon boisé.
- Il est actuellement sommairement aménagé et occupé à titre temporaire (en partie nord) par une activité de vente de voitures d'occasion (aire d'exposition) : occupation peu valorisante du point de vue de la perception de cette entrée principale de la commune.
- La partie sud du secteur, adossée à la haie, est encore exploitée par l'activité agricole.

### ■ LES PREMIERES INTENTIONS D'AMENAGEMENT (à confirmer et à préciser dans le cadre d'une future OAP) :

- Ce secteur a été retenu afin de permettre (principalement) la délocalisation éventuelle de certaines activités artisanales présentes en bordure de la RD 903, et devant contribuer à terme, à la structuration de sa traverse (en lien avec l'étude prospective globale).
- De plus, dans le cadre du confortement attendu du pôle de la gare, devant générer un trafic automobile de rabattement significatif, l'opportunité d'un carrefour au Sud sur la RD 903 est à l'étude, permettant de soulager la partie habitée de la route de la Gare et de desservir le Sud / Est du centre bourg.
  - L'ouverture à urbanisation de ce secteur à vocation économique nécessitera au préalable, la maturation d'un projet de qualité, dans le respect des dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'urbanisme (plus connu sous le vocable "amendement Dupont").

→ Image possible du secteur, à terme (indicative).



### ■ Les zones 1AU,

sont destinées à être urbanisées à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et d'équipement, définies par le règlement, et dans certains cas, par des OAP.

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

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

On distingue 5 secteurs 1AU, totalisant environ 14,7 hectares :

- **Le secteur 1AUe vers "les Chaînettes"** destiné au développement des équipements scolaires (pour l'essentiel), en confortation de l'école maternelle existante.
- **Le secteur 1AUh au lieu-dit "les Chenevières" (Brécorens)**, à vocation d'habitat de moyenne densité.

**Et trois secteurs faisant l'objet d'OAP distinctes (voir pièce N°5.1 du PLU) :**

- **Le secteur 1AUh1 (OAP), au lieu-dit "Fougueux" / "les Chaînettes"**, à vocation dominante d'habitat intermédiaire et individuel, faisant l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), pour le financement d'une partie des aménagements nécessaires.

- **Le secteur 1AUh2 (OAP), au lieu-dit "Champ d'Amont", à Brécorens**, à vocation dominante d'habitat intermédiaire (y compris habitat individuel groupé).

Ce secteur pourrait faire également l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), sans qu'il soit imposé par le PLU.

**Les orientations propres à chacun de ces secteurs (ainsi que les OAP des zones U), ont précisé (notamment), les modalités d'une densification "raisonnée" (associée à une diversification de l'habitat), adaptée au caractère des lieux et soucieuse d'intégration paysagère, mais aussi de mixité et d'harmonie sociale (pour que les habitants puissent vivre et s'épanouir "les uns à côté des autres" sans être "les uns sur les autres" ...).**

*Ces secteurs se substituent en tout ou partie à des zones U, UBa, NAc et NA du POS.*

- **Le secteur 1AUx de "Planbois Ouest" (environ 10,3 ha)**, destiné à l'aménagement d'un nouveau parc d'activités économiques à statut communautaire, dans le cadre d'une démarche qualitative innovante et ambitieuse (AEU), visant à la fois :

- à concilier développement des activités économiques et prise en compte de l'environnement au sens large.
- à afficher un positionnement économique fort et soutenable (crédible).

*Ce secteur 1AUx (OAP) se substitue à une zone NAc du POS, à la vocation économique déjà affichée de longue date.*

La situation, les caractéristiques et les sensibilités du site ont été analysées de façon très fine, et sont rappelées dans l'OAP du secteur, à laquelle on se reportera. Les enjeux d'aménagement de ce site sont multiples, et de différents niveaux :

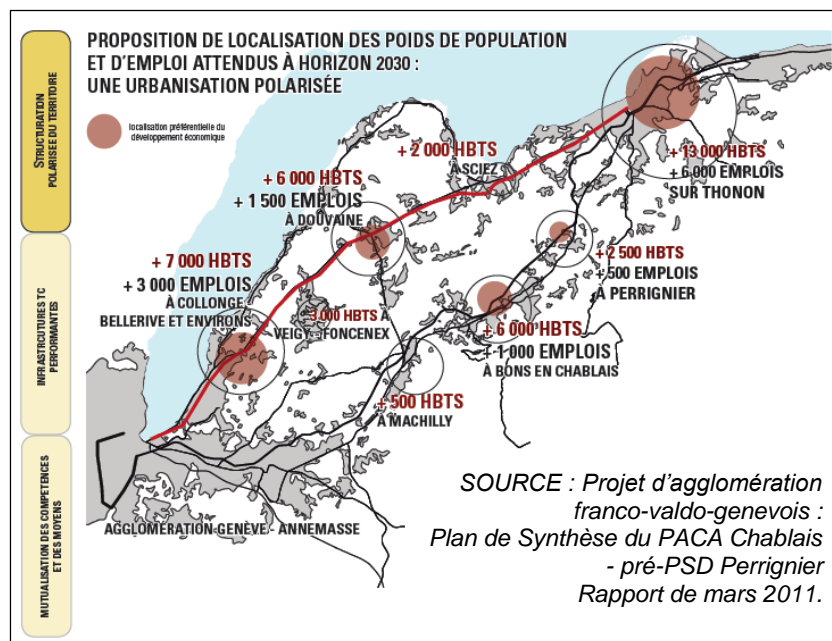
- Globalement : Il s'agit d'inscrire le territoire de la CCCL dans une dynamique métropolitaine, impliquant un accompagnement très qualitatif des projets, pour permettre, à terme, la fabrication ou la restauration de lieux de vie et de travail soutenables par la population, et à "haute qualité d'usage".

<sup>8</sup> Article R 123.6 du Code de l'urbanisme.



Le site communautaire de Planbois a été reconnu comme zone d'activités à enjeu et pôle stratégique de développement économique, non seulement par le SCOT du Chablais, ...

mais aussi dans le cadre du nouveau projet d'agglomération franco-valdo genevois, qui reconnaît à PERRIGNIER, un rôle de pôle prioritaire, susceptible d'accueillir plus de 500 emplois supplémentaires, à l'horizon 2030 (les 2 500 habitants affichés apparaissant, quant à eux, surestimés par rapport aux prévisions du SCOT du Chablais).



Ce futur PAE bénéficie de nombreux atouts, parmi lesquels :

- Son accessibilité, avec la réalisation projetée de la 2X2 voies Machilly/Thonon notamment (futur échangeur prévu sur la commune de Perrignier à proximité immédiate du parc d'activités) et le prolongement du CEVA en Chablais ;
- Le tissu d'entreprises en place dans des secteurs d'activités susceptibles de promouvoir une image d'éco-développement :

le traitement des déchets, le bâtiment-travaux publics, les services (bureaux d'études, architectes...) ;

- Le potentiel foncier de la zone pour le développement de petites et moyennes entreprises, dans une logique d'optimisation de l'espace.

Plus précisément : il s'agit de répondre à la fois : à l'orientation 3.2.2 du DOG du SCOT du Chablais : "Offrir des sites de qualité pour les zones d'activités", ainsi qu'aux objectifs 1.1, 3.2 et 3.3 du PADD de PERRIGNIER :

- Conforter et développer nos zones d'activités, dans un cadre intercommunal renforcé, et dans une vision qualitative exemplaire.
- Qualifier et valoriser le cadre économique actuel et futur [et notamment] : Préparer les conditions d'un cadre d'accueil économique de meilleure qualité (PAI de Planbois) du point de vue du positionnement, des fonctionnalités, de l'environnement et du paysage.
- Concilier développement et préservation des milieux naturels et paysages patrimoniaux [et notamment] : Contribuer à compenser les effets environnementaux du développement économique de Planbois Ouest (compensations à envisager solidairement sur l'ensemble du territoire de la CCCL).

Pour ce faire, l'objectif est de réaliser sur le site de Planbois Ouest, un projet communautaire ambitieux et emblématique, de développement économique de qualité, par l'aménagement d'un parc d'activités attractif et respectueux de l'environnement au sens large.

Cet aménagement doit permettre à la fois :

- Un accueil adapté, d'entreprises relevant majoritairement du domaine de l'artisanat et de la petite industrie, excluant tout commerce "pur" à l'exception de l'hôtellerie et de la restauration, offrant le meilleur compromis (pour ce territoire), entre densité d'emploi et densité bâtie.
- La qualité d'aménagement et de gestion de la zone comme facteur d'attractivité et d'image, et intégrant au moins trois thématiques incontournables : la fonctionnalité (accès, voirie) / le traitement paysager / les "cibles" environnementales.

Les enjeux environnementaux associés à l'aménagement de ce site ont été dégagés du diagnostic de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU / Phase 1 : mai 2011), et sont rappelés dans l'OAP, à laquelle on se reportera.

A la suite de l'exposé de ces enjeux, l'OAP fournit des orientations écrites et graphiques très détaillées sur :

- Les principes d'accès et de desserte.
- Les principes d'organisation de la zone et de composition urbaine.
- Les principes d'aménagements paysagers et de gestion des eaux pluviales, traitant à la fois :
  - des espaces verts ;
  - du stationnement ;
  - des clôtures ;
  - de la trame végétale.
- L'architecture et qualité environnementale des constructions, traitant à la fois :
  - des principes de composition architecturale ;
  - des principes de qualité environnementale (et énergétique).

En outre, l'OAP fait référence au Cahier des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, élaboré par la CCCL (en février 2011) :

Ce document (qui n'a pas vocation à être annexé au PLU) doit permettre, par sa mise en annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrain, de contractualiser avec les entreprises quant aux règles d'implantation à respecter.

Parallèlement à la démarche propre du PLU, et outre la démarche d'AEU ainsi que l'étude de positionnement économique (réalisées en amont), plusieurs études ou procédures ont été menées ou sont en cours, sur ce site :

- Dans le cadre d'une politique foncière volontariste, et afin de maîtriser la totalité des parcelles du secteur concerné par le projet d'aménagement, la CCCL, compétente en matière de développement économique, a fait procéder à une enquête parcellaire et une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'expropriation-maîtrise foncière (conformément à l'article R11-3 du code de l'expropriation) :

la déclaration d'utilité publique de ce projet a été prononcée le 18 janvier 2013.

Une ordonnance d'expropriation a été rendue le 14 mai 2013.

- La réalisation d'une étude d'impact (pour examen "au cas par cas") sur le projet de défrichement du site (9,5 ha de bois actuellement exploités en affouage), conformément à l'article L 122.1 du Code de l'environnement, et dont l'obligation a été confirmée par le Préfet de Région, dans son courrier du 19 novembre 2012.
- La constitution (en cours) d'un dossier "CNPN" (Commission Nationale de Protection de la Nature), valant demande de dérogation à la réduction d'espèces et d'habitats naturels d'intérêt communautaire, et impliquant la proposition de mesures compensatoires, sous deux formes possibles (à envisager sur le territoire de la CCCL) :
  - La récréation de milieux (renaturation, reboisement).
  - Une gestion différenciée de milieux : gestion conservatoire faisant l'objet d'un suivi sur 30 ans.
- La réalisation d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables sur le site du futur PAE, et en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération (obligation prévue par l'article L 128-4 du Code de l'urbanisme, pour *"toute action ou opération d'aménagement telle que définie à l'article L.300-1 et faisant l'objet d'une étude d'impact"*).

Les conclusions de la 1<sup>ère</sup> phase de cette étude, rendues en septembre 2013, portent sur les énergies renouvelables exploitables sur le site, et les conditions dans lesquelles il est pertinent de les mobiliser.

Elle émet des préconisations quant à l'implantation des bâtiments afin d'optimiser les apports solaires. L'évaluation de l'opportunité de créer un réseau de chaleur ou de froid pourra être étudiée par la suite (tranche conditionnelle de l'étude).

➔ **Extrait de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme du futur PAE communautaire au lieu-dit "Planbois Ouest":**

■ **Synthèse des enjeux : (AEU / Phase 1 : mai 2011).**

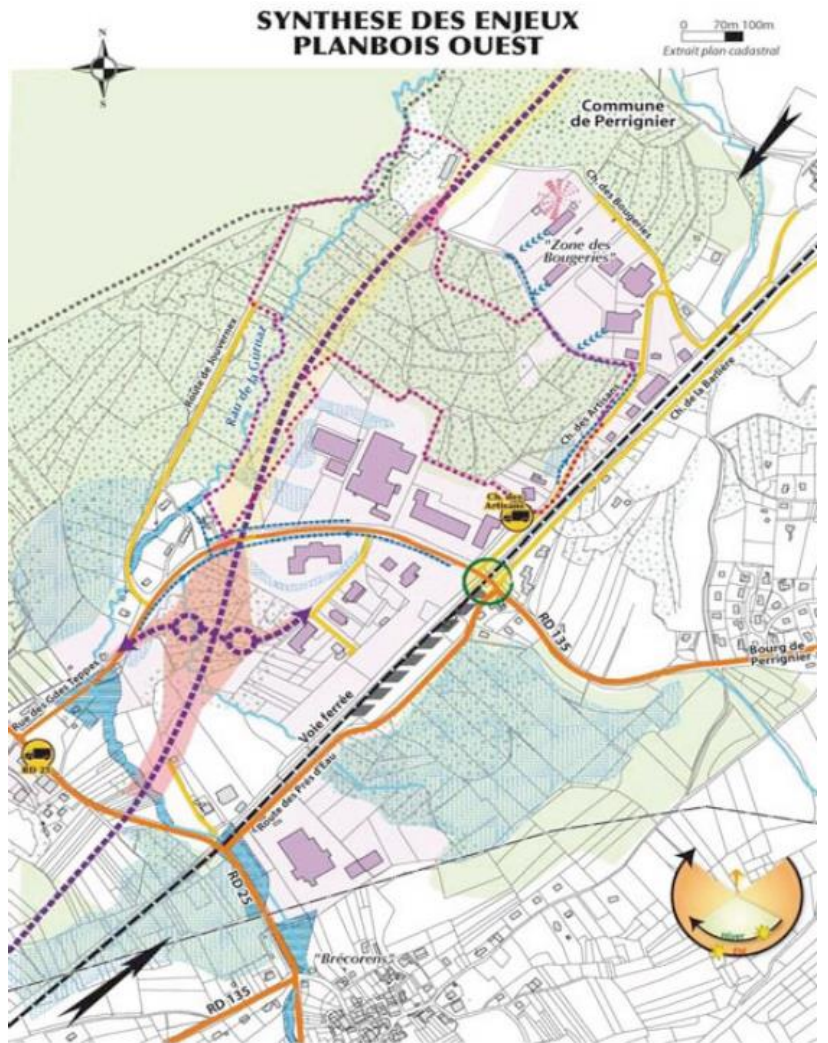
Thématique	Enjeux	Priorité
<b>Accessibilité et Déplacements</b>	Inscrire la ZI en lien avec les pôles d'échanges qui l'encadrent : l'échangeur de la voie de Désenclavement du Chablais et la gare de Perrignier <ul style="list-style-type: none"> <li>• réorganiser les circulations dans la ZI</li> <li>• accessibilité rail pour certaines parcelles?</li> <li>• encourager les alternatives au véhicule particulier : PDIE, gare pôle de rabattement</li> <li>• hiérarchiser les usages des espaces publics : place de la voiture, du piéton...</li> <li>• contre-allée : faisabilité, financement, impacts fonciers?</li> </ul>	1
<b>Gestion de l'eau et du milieu naturel</b>	Aménager un parc d'activités de haute qualité environnementale <ul style="list-style-type: none"> <li>• maintien d'espaces et d'espèces sensibles à l'intérieur du parc d'activités, parties intégrantes du plan de composition</li> <li>• mesures compensatoires en cas d'atteinte au milieu naturel (défrichement, destruction d'espèces...)</li> <li>• réduction des pollutions de l'eau de la Gurnaz (traitement des eaux de pluie souillées)</li> <li>• gestion de l'eau au plus proche de son cycle naturel (réduction des surfaces imperméabilisées, utilisation des zones humides pour la rétention et l'épuration)</li> <li>• généralisation des réseaux d'assainissement</li> </ul>	1
<b>Risques &amp; nuisances</b>	Assurer le confort et la santé des usagers du parc d'activités et des riverains <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécuriser le passage à niveau, adapter les gabarits de voirie aux PL</li> <li>• Évaluer et réduire les nuisances acoustiques, visuelles, olfactives</li> <li>• réduire le risque de débordement de la Gurnaz (réhabilitation, rétention des EP, élargissement des buses)</li> </ul>	2
<b>Fonctionnalités</b>	Pôle de services, mutualisation, crèche, restaurant inter-entreprises, lien avec les zones d'habitations voisines (secteur gare, centre-village) Attente étude de positionnement économique (Prospective)	3



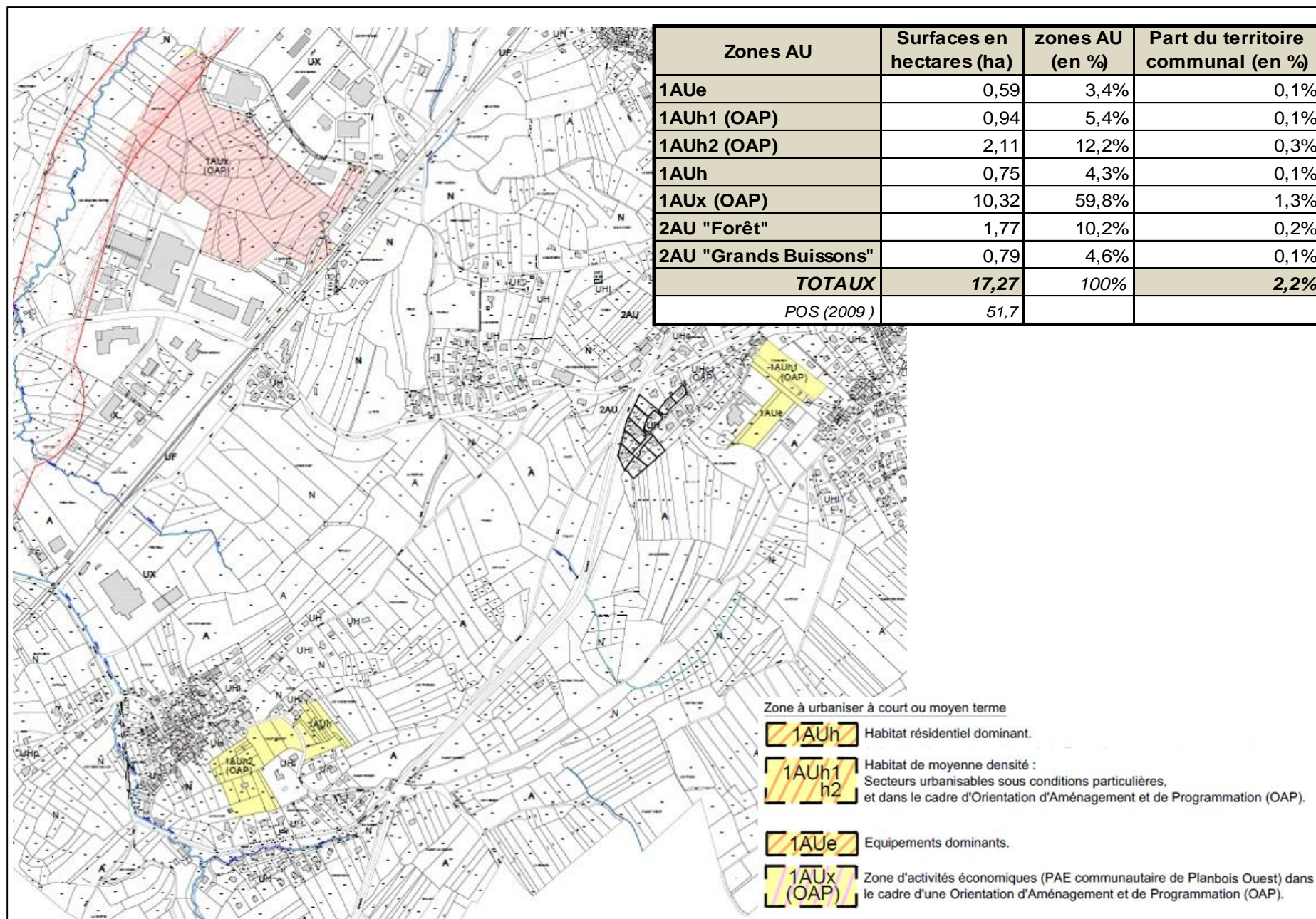
SOBERCO ENVIRONNEMENT

- ACCESSIBILITE :**
- Projet de voie express ➔ *Tracé symbolique et indicatif (non arrêté)*
  - Déblai
  - Remblai
  - Voie secondaire
  - Voie de desserte
  - Voie ferrée
  - Voie inadaptée aux PL
  - Pôle multimodal
  - Carrefour à traiter
- EAUX ET MILIEUX NATURELS :**
- Zone humide
  - Cours d'eau
  - Fossé
  - Ruissellement
  - Espace remarquable
  - Boisement

- FORMES ET FONCTIONS URBAINES :**
- Activité
  - ZA inscrite au PLU
  - Zone intercommunale (PLU)
- RISQUES ET NUISANCES :**
- Zone inondable
  - Source d'odeur
- CONTEXTE CLIMATIQUE :**
- Course du soleil
  - Vent dominant







**MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :**

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

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

- Le caractère naturel et non urbanisé des secteurs considérés a motivé leur reclassement (ou leur maintien) en zone d'urbanisation future ("A Urbaniser"). Par ailleurs :
- Le reclassement en secteur 1AUh de la partie non encore construite de la zone UC vers "les Chenevières" est motivé par la volonté d'une urbanisation organisée passant par la réalisation d'une opération d'aménagement devant porter sur l'ensemble du tènement foncier ; cette condition incitant les propriétaires des terrains concernés (parcelles difficilement constructibles en l'état), à se concerter pour pouvoir prévoir un accès commun cohérent et optimiser l'occupation du secteur.
- Le reclassement en secteur 1AUe de la zone Chaînettes (classée NA au POS) est motivé par la volonté de permettre à court ou moyen terme, le regroupement des équipements scolaires dans ce secteur (à la suite de la cantine scolaire ouverte récemment), sur un tènement foncier appartenant à la commune.
- Le caractère agricole et/ou la sensibilité paysagère marquée (notamment de certains secteurs classés "NA" au POS), ainsi que la difficulté de justifier leur maintien au regard des besoins économiques ou d'habitat et des objectifs de modération de la consommation d'espace, ont justifié leur restitution à la zone agricole "A" : c'est le cas en particulier, de l'entrée nord de la commune par la RD 903 (zone NAX vers "les Combettes / zone UC "A Pendant") et de l'entrée est par la RD 135 (zones NAC vers "Champ du Moulin").

En conséquence **les zones AU du PLU voient leurs surfaces diminuer de façon très significative (- 34,4 ha) par rapport aux zones d'urbanisation future (NA) du POS.**

**MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :**

↳ **Sur le secteur 1AUx (OAP) de Planbois Ouest) :**

Le secteur considéré (classé en zone NAX du POS), voit sa vocation confirmée mais son urbanisation désormais programmée à court terme, tout en étant mieux encadrée, non seulement dans le cadre de l'OAP du PLU, mais également par les diverses études et procédures réalisées en amont (certaines, toujours en cours à la date d'approbation du projet de PLU) : on se reportera aux précisions ci-avant (page 208).

Outre la maîtrise foncière intercommunale, qui est aujourd'hui assurée en quasi-totalité, la réalisation des équipements nécessaires sera prise en charge par la Communauté de Communes (CCCL).

Un mandataire a d'ores et déjà été retenu par CCCL, pour l'aménagement du PAE, ...

Cet aménagement est désormais encadré par une OAP spécifique, inspirée de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU, réalisée en amont), avec :

- Des dispositions réglementaires spécifiques, complémentaires aux orientations de l'OAP.
- L'inconstructibilité (signifiée dans l'OAP) de la frange nord du site, concernée par bande d'étude du projet de 2X2 voies Machilly / Thonon, afin d'en préserver la faisabilité (ceci dans l'attente d'un tracé définitif plus précis de la future voie).



**MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :**

↳ **Sur les secteurs à Orientations d'Aménagement et de Programmation** (voir pièce N°5-1) :

Comme le prévoit le Code de l'urbanisme (article L 123.1.4), et dans le respect des orientations de son PADD, la commune a utilisé la possibilité (qui n'était pas offerte au POS) de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (terminologie complémentaire introduite par la loi "ENE" de 2010) sur certains secteurs à aménager, pour assurer le développement souhaité de la commune, et plus particulièrement de son centre-bourg, dans une optique affirmée de plus grande mixité urbaine et sociale de l'habitat.

Ces orientations, associées à des dispositions foncières particulières, offrent au PLU une dimension de "projet" et des indications pré-opérationnelles dont le POS était dépourvu :

1. UHc1 : "Vendanche/Les Varchères" (rue des Varchères).
2. UHc2 : "Petites Vachères" (rue des Varchères).
3. UHc3 : "Route du Villard" (Secteur de l'église).
4. 1AUh1 : "Fougueux" / "les Chaînettes".
5. 1AUh2 : Hameau de Brécors / "Champ d'Amont".
6. 1AUx : Parc d'activités intercommunal de Planbois Ouest.

Ces orientations ont une portée normative :

elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnées par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations, ...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre.

Une OAP ne saurait donc avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité" aux plans ou décisions auxquels il est applicable.

En outre, les zones 1AU et 2AU, qu'elles soient, ou non assorties d'une OAP, revêtent une dimension temporelle, concrétisée par l'échéancier prévisionnel évoqué ci-après.

**Localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP.**



## ■ La programmation des zones à urbaniser (AU) :

### Autre nouveauté du PLU, ...

Comme le prévoit l'article L 123.1.4 du Code de l'Urbanisme<sup>10</sup>, et bien qu'il soit présenté comme facultatif, la commune de PERRIGNIER opte pour l'affichage, parmi ses OAP, d'un "échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants" :

Cet échancier constitue la pièce n°5-3 du PLU (dans le document des OAP). Ce nouvel affichage offre une meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées et les projets stratégiques prévus sur la commune, localisés à Planbois (PAE) et aux Chaînettes.
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...) ;
- Les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés, dont certains (le réseau d'assainissement) dépendent de choix de programmation communautaires (CCCL).

L'échancier proposé concerne les zones 1AU et 2AU dont le classement a été motivé et justifié précédemment, et qui ont toutes pour point commun, un niveau d'équipement insuffisant (dans des proportions variables) :  
Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échancier reste "prévisionnel" (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités.

Cet échancier a été déterminé selon trois "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans).

- Le court terme, pouvant se situer entre 0 et 3/4 ans.
- Le moyen terme, pouvant se situer entre 4 et 7/8 ans.
- Le long terme, pouvant se situer à 8 ans et au-delà ...

Les zones 1AU (constructibles), ont, à priori, vocation à être urbanisées avant les zones 2AU (inconstructibles), un certain pragmatisme s'impose, si l'on considère :

- Que des contraintes liées au foncier (principalement), pourraient retarder l'urbanisation de certaines zones 1AU ;
- Et à l'inverse, que certaines contraintes pourraient être levées plus rapidement que prévu, pour l'urbanisation de la zone 2AU de "Forêt" en particulier (qui pourrait, alors, être rendue constructible par une procédure allégée d'évolution du PLU).

ZONES A URBANISER (AU)	N° OAP	TERME PREVISIONNEL			Nombre de LOGEMENTS
		COURT 0 à 3/4 ans	MOYEN 4 à 7/8 ans	LONG 8 ans et +	
1AUh1 (OAP) – "Fougueux/les Chaînettes"	4	0,94 ha			45 / 50
1AUh2 (OAP) – "Champ d'Amont" (Brécorens)	5		1,9 ha		40 / 45
1AUh – "les Chenevières" (Brécorens)			0,75 ha		5 / 10
1AUe – "Les Chaînettes" (équipements)		0,59 ha			X
1AUx – "Planbois Ouest" (ZAE)	6	10,32 ha			X
2AU – "Forêt" (centre-bourg)			1,77 ha		(80)
2AU – "Les Grands Buissons" (activités)				0,79 ha	X
<b>SURFACES TOTALES DES ZONES 1AU &amp; 2AU</b> (en hectares)		<b>11,85 ha</b>	<b>4,42 ha</b>	<b>0,79 ha</b>	
		<b>17,06 ha</b>			

<sup>10</sup> Article L 123.1.4 à la date d'arrêt du projet de PLU.

### 3.2.3 – La zone agricole (A) :

Sont classés en zone agricole, et en traduction de l'orientation 1.3 du PADD (principalement) :

*"Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".<sup>11</sup>*

es constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'activité agricole sont seules autorisées en zone A, ainsi que certaines occupations et utilisations du sol en lien avec l'activité agricole (sous conditions particulières).

Cette zone A se substitue aux zones NC / NCa du POS.

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

- Une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels ;
- Et justifiant de l'exploitation d'une surface au moins égale à une SMI (surface minimum d'installation : 18 ha dans les communes classées hors zone montagne, 16 ha dans celles classées en zone de montagne) avec application des coefficients d'équivalence, surface située dans un rayon de 5 km du lieu d'implantation du siège d'exploitation ;
- Et retirant de ses revenus agricoles plus 50 % de ses revenus ;
- Et consacrant plus de 50% de son temps de travail à l'activité agricole ;
- Et justifiant de sa pérennité / viabilité.

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

Cette appréciation permet ainsi de limiter les "dérives" quant aux possibilités (en zone agricole) de construction neuve à usage d'habitation des agriculteurs. A l'appui de cette appréciation, le règlement de la zone agricole fixe des conditions cumulatives précises, à l'admission de tout logement de fonction nécessaire et lié au fonctionnement d'une exploitation agricole professionnelle.

**Au sein de cette zone A, a été délimité un "secteur de taille et de capacités d'accueil limitées" au sens du Code de l'urbanisme<sup>12</sup>, désigné "STECAL N°2", d'une surface de 0,38 ha.**

Le règlement applicable à ce secteur vise spécifiquement la valorisation culturelle de l'Abbaye du Petit Lieu, site historique reconnu, par la mutation d'un ancien bâtiment agricole existant à proximité, et des aménagements adaptés aux abords, sans que ces aménagements ne portent atteinte à l'activité agricole et au caractère agricole dominant des lieux.

L'habitation ne pourra être admise à l'intérieur du bâtiment existant que sous conditions restrictives (précisées par le règlement écrit), l'objectif premier (et préalable), étant la valorisation et l'ouverture au public du site de l'Abbaye.

Ce secteur est soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Par ailleurs, et conformément à ce que prévoit le Code de l'urbanisme, le règlement écrit autorise en zone A, l'extension des bâtiments d'habitation existant, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

<sup>11</sup> Article R 123.7 du Code de l'urbanisme.

<sup>12</sup> Article R 123.1.5 III.6° du Code de l'urbanisme.

**MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :**

↳ **Sur la nouvelle dénomination des zones A :**

- On rappellera le changement radical introduit par la loi S.R.U. concernant les zones agricoles : en créant une zone A plus clairement distincte des zones N, les rédacteurs de la loi "S.R.U." ont voulu mettre l'accent sur le potentiel avant tout productif des espaces agricoles. La protection induite par le classement en zone A a donc pour but essentiel de maintenir et de favoriser l'agriculture, et de garantir le caractère agreste actuel.
- Au sein de la zone A, et répondant aux orientations 1.3.a et 3.3.a du PADD, l'objectif demeure donc de préserver, non seulement la valeur agronomique et économique des espaces agricoles, mais aussi la valeur paysagère d'une partie d'entre eux, s'agissant de Plages ou "glacis" agraires visuellement sensibles.

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

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

Ainsi la surface totale de la zone agricole (non compris le STECAL N°2) s'élève-t-elle à un peu plus de 382 hectares (soit près de 49 % du territoire communal), contre 348,56 ha pour l'actuelle zone NC du POS (non compris la zone NCa de 33,47 ha).

La faible évolution numérique de la surface de la zone agricole reflète mal la réalité et l'importance des surfaces constructibles du POS (zones NA surtout) qui ont été effectivement restituées à la zone A, mais qui est contrebalancée par le rattachement à la zone naturelle (N) de certaines zones précédemment classées en zone agricole (NC) du POS, telles que des zones humides.

Zone A	Surfaces en hectares (ha)	Part de la zone A (en %)	Part du territoire communal (en %)
<b>A</b>	382,04	99,9%	48,8%
<b>STECAL N°2</b>	0,38	0,1%	0,05%
<b>TOTAUX</b>	<b>382,42</b>	<b>100%</b>	<b>48,8%</b>
POS (2009 )	(NC+Nca) 382,03		

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

↳ **Sur l'évolution des limites et de la surface de la zone A (suite) :**

Parmi les surfaces constructibles du POS restituées à la zone A pour les motifs exposés précédemment, on mentionnera :

- Le secteur des "Combettes" et "A Pendant" (zones NAX et UC du POS), en entrée nord de la commune (+ 1,9 ha environ).
  - Le secteur de "Champ du Moulin" (zone NAc), en entrée est de la commune (+ 1,6 ha environ).
- es "franges" de certains hameaux, et en particulier des hameaux du Petit-lieu et du Villard.

↳ **Sur le STECAL (N°2) :**

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

Dans le cas de PERRIGNIER, l'unique STECAL délimité en zone agricole s'avère effectivement limité en surface (0,38 ha) et en capacités, puisqu'il n'admet que la mutation d'un ancien bâtiment agricole désaffecté, sans aucune construction neuve.

L'objectif de ce STECAL a été justifié précédemment et contribue à l'objectif 1.4 du PADD visant à promouvoir le tourisme rural, et en particulier à mettre en valeur le patrimoine historique et rural, dont l'Abbaye du Petit-Lieu (objet de ce STECAL) est le représentant le plus significatif sur la commune.

De fait, aucune construction neuve "non agricole" ne se réalisera dans la zone A du PLU de PERRIGNIER.



*Emprise des zones agricoles (A) et STECAL du PLU.*



### 3.2.4 – Les zones naturelles (N) :

Sont classés en zone naturelle et forestière, en traduction de l'orientation 3.3 du PADD :

*"les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels".<sup>13</sup>*

Dans le cas de PERRIGNIER, cette zone assure la protection des espaces boisés et autres espaces ou milieux naturels sensibles, y compris l'environnement (boisé ou non) des cours d'eau.

Au sein de cette zone naturelle, on distingue :

- **Le secteur Nls** : secteur d'équipements sportifs et de loisirs, visant au confortement des équipements existants (annexes fonctionnelles, extensions limitées), que justifie le maintien d'une réserve foncière (emplacement réservé N°6 : 1,1 ha) pour l'aménagement de nouveaux espaces (sans construction neuve) à vocation sportive.

Répondant à l'orientation 2.2.a du PADD, ce secteur à vocation spécifique justifie une gestion réglementaire adaptée, mais conforme à l'article R123.8 du Code de l'urbanisme (car il ne s'agit pas d'un STECAL).

Ce secteur se substitue à la zone NDs du POS, qui affichait une vocation similaire.



Deux "secteur de taille et de capacités d'accueil limitées" au sens du Code de l'urbanisme<sup>14</sup>, désigné "STECAL" :

- **Le STECAL N°1** : parcelle communale réservée (et en cours d'aménagement) pour l'installation de gens du voyage en phase de sédentarisation (terrain familial).

Sise au lieu-dit "les Combettes", cette parcelle est située en continuité d'un secteur d'habitat diffus bordant la route dite "des Grandes Teppes". L'environnement, majoritairement naturel et boisé du secteur justifie sa délimitation au sein de la zone N.

Ce secteur se substitue à une zone UX du POS, qui affichait une vocation de zone d'activités, et dont la majeure partie a été restituée à la zone naturelle (au lieu-dit "Chez Mulaz").

D'une surface de 1 605 m<sup>2</sup> et d'une capacité de 2 emplacements (soit 4 places), la délimitation de ce secteur répond à l'un des trois cas de "STECAL" prévus par le Code de l'urbanisme, à savoir :

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

- **Le STECAL N°3** : secteur partiellement bâti vers "Moulin Bastian", qui bien que très proche du centre-bourg et bordant la RD 903 face au secteur sportif, s'inscrit dans un environnement naturel dominant.

Ce secteur d'environ 3 200 m<sup>2</sup> vise à gérer le bâti existant (actuellement cabinet médical et habitation du médecin) et à admettre une seule nouvelle construction à sa proximité, dans des conditions de hauteur, d'implantation et de densité précisées par le règlement écrit.

<sup>13</sup> Article R 123.8 du Code de l'urbanisme.

<sup>14</sup> Article R 123.1.5 III.6° du Code de l'urbanisme.



**MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :**

↳ **Sur la nouvelle dénomination des zones N :**

La dénomination "N" se substitue à la zone ND du POS, contribuant à une distinction plus claire d'avec les zones agricoles.

↳ **Sur l'évolution des limites et de la surface de la zone N :**

D'une surface de près de 238 ha (y compris le secteur Nls et les deux STECAL évoqués ci-avant, totalisant 4,4 ha), soit plus de 30 % du territoire communal, la zone naturelle protégée voit sa surface augmenter significativement par rapport aux zone ND/NDp du POS (203,3 ha).

Le PLU accroît et améliore la protection des espaces naturels, notamment en tenant mieux compte de la dynamique écologique analysée sur le territoire, par le reclassement (principalement) :

- de la vaste zone d'urbanisation future (NA) au lieu-dit "la Tête",
- de zones dédiées aux activités (UX) aux lieux-dits "Chez Mulaz" et Pré d'Eau ;
- de zones dédiées à l'habitat (Uc, ...) telles qu'en limite ouest du quartier de la Bandière, ...

... ces zones se situant soit dans des corridors écologiques régionaux avérés, soit dans ou à proximité de zones humides.

... / ...

Zone A	Surfaces en hectares (ha)	Part de la zone N (en %)	Part du territoire communal (en %)
<b>N</b>	233,49	98,1%	29,8%
<b>Nls</b>	3,93	1,65%	0,50%
<b>STECAL N°1</b>	0,16	0,07%	0,0%
<b>STECAL N°3</b>	0,32	0,13%	0,04%
<b>TOTAUX</b>	<b>237,90</b>	<b>100%</b>	<b>30,4%</b>
POS (2009)	(ND+NDp) 203,31		

**MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :**

Par ailleurs, les espaces naturels sensibles sont désormais pris en compte de façon encore plus "fine", à travers l'identification au document graphique (en zone A, comme en zone N) de périmètres au titre de l'article L.123-1-5.III.2° CU, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur.

Ces périmètres concernent :

- Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, délimités au titre de l'article R. 123.11.h du CU : il s'agit en l'occurrence, d'espaces agricoles et naturels sensibles du point de vue de l'écologie et/ou du paysage, ainsi que des éléments végétaux ponctuels (haie, ripisylve, alignement d'arbres, bosquet...).
- Les espaces agricoles ou naturels contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue délimités au titre de R. 123.11.i du CU : il s'agit en l'espèce des corridors écologiques avérés (reconnus d'intérêt régional ou local).

Outre les dispositions réglementaires applicables à ces différents périmètres, ceux-ci font l'objet d'orientations transversales (fiches-actions) développées sous la partie 3-2 des OAP (voir paragraphe 3.4 ci-après).

↳ **Sur le secteur Nls :**

Ce secteur d'équipement sportif conserve la même destination que celle affichée par le secteur NDs du POS, déduction faite cependant des espaces naturels et boisés situés en parties nord et ouest, qui ont été restitués à la zone naturelle protégée "N" (lieux-dits "Frian", "sous Forêt" "le Vuarchet" Cré Candon", Cré Candou" et "Teppes Borget"). Mais quoique réduit, ce secteur conserve une surface suffisante (3,9 ha), pour permettre le confortement du secteur sportif existant (dans les limites définies par l'article R 123.8 du Code de l'urbanisme), et maintient en l'adaptant, une réserve foncière pour son confortement.

... / ...

**MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :**↳ **Sur les STECAL :**

Comme pour la zone agricole, la possibilité a été récemment instaurée dans le Code de l'urbanisme, en zone naturelle ou forestière, de "secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées" (STECAL).

Dans le cas de PERRIGNIER, ces STECAL en zone N sont effectivement limitées en nombre (2) en surfaces (environ 4800 m<sup>2</sup> cumulés), et en capacités d'accueil, puisque le STECAL N°1 admet un bloc sanitaire et un chalet (de 5 mètres maximum au faîtage) pour chacun des deux emplacements du terrain familial, et que le STECAL N°3 n'admet qu'une construction neuve à usage d'habitation ne devant pas dépasser 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une hauteur maximum correspondant à RDC + RDCS + 1 niveau (+comble).

↳ **Sur le STECAL N°1 en particulier :**

La délimitation et l'aménagement de ce terrain de sédentarisation des gens du voyage visent plusieurs objectifs d'intérêt général :

Sur le fond, il s'agit de contribuer à répondre aux principes d'urbanisme issus de la loi du 21 janvier 1995, et rénovés par loi SRU, parmi lesquels "la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat" (article L 121.1.2° du Code de l'urbanisme), et de respecter ainsi le choix des gens du voyage d'un mode de logement et d'un mode de vie : dans le cas présent, il s'agit de proposer une solution durable de logement, adaptée aux aspirations d'une certaine catégorie de gens du voyage ; aspirations qui demeurent bien souvent, au moins durant une phase d'adaptation, différentes de celles de la majorité des sédentaires.

... / ...

**MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :**↳ **Sur le STECAL N°1 en particulier (suite) :**

De même, en vertu de l'article L 110 du Code de l'urbanisme, il appartient aux collectivités publiques "d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources".

La circulaire du secrétaire d'Etat au logement du 5 juillet 2001 précise que ce principe "doit être compris comme incluant les besoins en accueil et en habitat des gens du voyage".

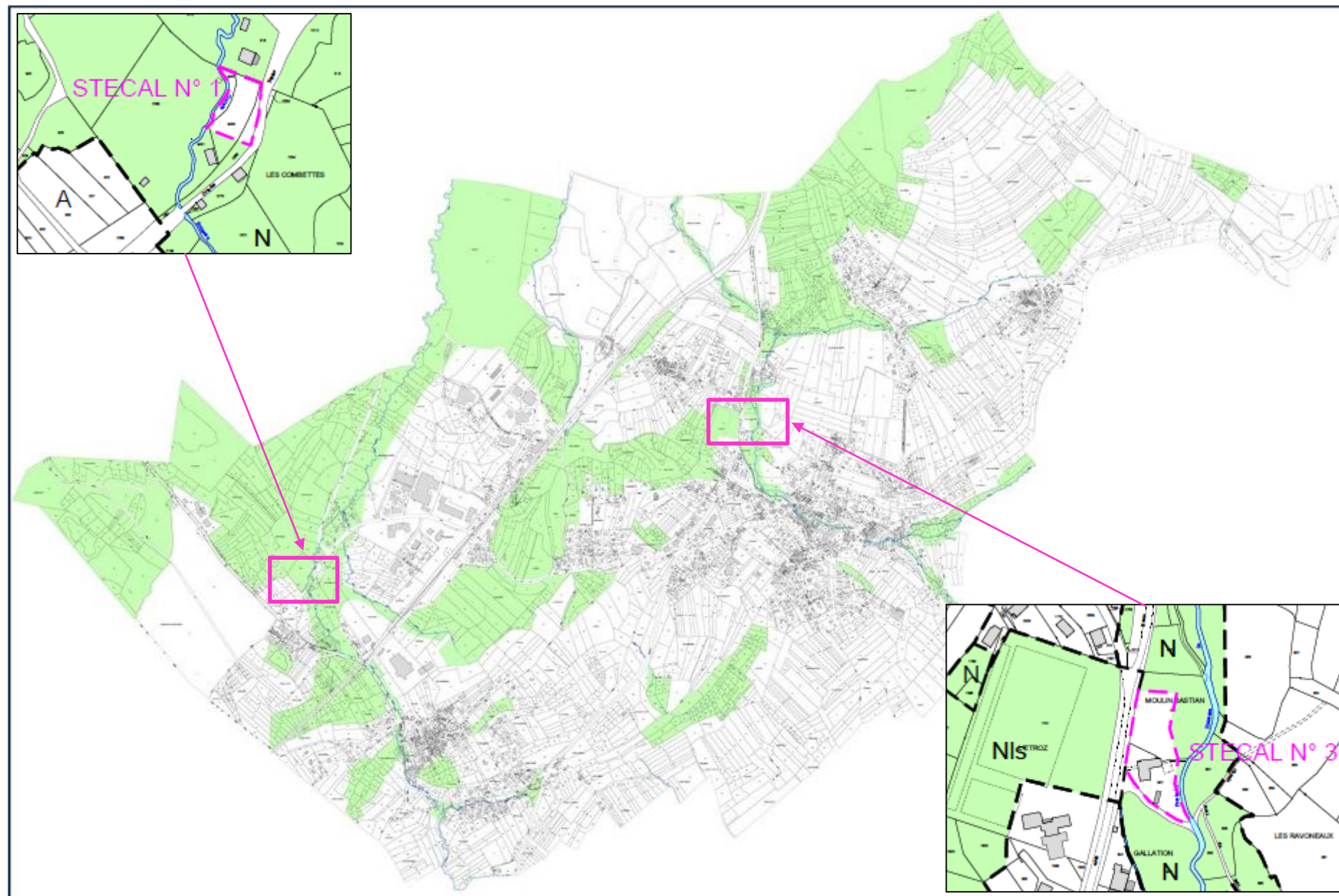
Ainsi, la création d'une aire d'accueil devient un projet d'aménagement à part entière dans les documents d'urbanisme, l'aire d'accueil devant être conçue comme un des modes d'habiter, au sein d'un maillage d'offres d'accueil ou d'habitat, plurielles et complémentaires.

Ce projet s'impose d'autant plus, que les documents d'urbanisme ne peuvent pas, légalement, s'opposer au stationnement des caravanes lorsqu'un terrain d'accueil d'une capacité suffisante n'a pas été réalisé et que, "un PLU qui interdirait les caravanes ou les terrains familiaux sur tout le territoire de la commune ne serait pas légal".

Il s'agit plus précisément, de répondre au nouveau Schéma Départemental approuvé le 20 janvier 2012, pour la mise en œuvre duquel un syndicat mixte a été créé dans le Chablais (S.Y.M.A.G.E.V.), et qui prévoit 4 offres possibles d'accueil, parmi lesquelles des terrains familiaux (ou des habitats adaptés), pour familles en voie de sédentarisation.

Le schéma précise, que pour l'arrondissement de Thonon-les-Bains, chaque collectivité locale doit avoir au moins sur son propre territoire, soit un terrain familial, soit une aire de grand passage (100 places), cette dernière ayant été aménagée et ouverte en 2012, sur la commune voisine d'ALLINGES. ➔



*Emprise des zones naturelles (N) et STECAL du PLU.*

### 3.3. DISPOSITIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES.

#### 3.3.1 – Les espaces boisés à protéger (article L 130.1) :

La plus grande partie des boisements recensés et reconnus pour leur valeur écologique et/ou paysagère (et la plupart également classée en zone naturelle) fait l'objet d'une délimitation en Espaces Boisés Classés, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Le classement proposé répond aux mêmes orientations du PADD, que celles ayant motivé la délimitation de la zone N (orientations 3.3.a et 3.3.b), mais aussi, à l'orientation 3.3.c visant à *valoriser la forêt comme milieu naturel [... tout en conciliant ses vocations économiques et sociales]*.

Ce classement concerne principalement la majeure partie des massifs forestiers de Planbois et de la colline de la Maladière, ainsi que certains ensembles de superficie plus modeste, dont le classement ne compromet :

- ni le développement de l'urbanisation dans les zones délimitées à cet effet (zones "U" et "AU") ;
- ni la bonne exploitation du domaine agricole (en zones "A"), ainsi qu'un entretien adapté des zones humides, notamment en matière de déboisement sélectif<sup>16</sup> ;
- ni les éventuels aménagements des routes (surtout des routes départementales) ou de chemins, l'entretien des infrastructures et les travaux prévus dans le cadre de la gestion des eaux pluviales<sup>17</sup> ;
- ni la réalisation de la future 2X2 voies express Machilly / Thonon (déclarée d'utilité publique le 17 juin 2006) ;
- ni la gestion (par RTE) des lignes électriques ;
- ni la sécurité des canalisations de gaz (préconisation de GRT Gaz) ;
- ni la bonne exploitation du domaine boisé soumis au régime forestier<sup>18</sup>, tel qu'identifié au document graphique annexe (plan N° 4.1).

Le paragraphe 13.1 du règlement applicable à la zone naturelle "N" (la seule accueillant des EBC), traite des espaces boisés classés.

#### MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

##### ↳ **Sur l'évolution des limites et des surfaces des EBC :**

*Le classement des bois concernés a fait l'objet d'un réexamen particulier et actualisé, dans la mesure où ses effets sont importants :*

- *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection (ou la création) des boisements : tout défrichement volontaire de l'état boisé est donc exclu d'office (sauf exceptions prévues par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme) ;*
- *les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme ;*
- *le déclassement d'espaces boisés classés au PLU nécessite une révision de celui-ci.*

*C'est en connaissance de ces contraintes, après une analyse plus fine des réalités et des qualités boisées du terrain et après avoir considéré les autres outils réglementaires à disposition du PLU (tel que l'article L.123-1-5.III.2° CU, évoqué ci-après), que la délimitation des Espaces Boisés Classés (à conserver) a été revue à la baisse, en veillant (outre les points évoqués ci-contre), à réserver ce classement à des massifs boisés rares, à enjeux forts, qu'ils soient écologiques et/ou paysagers.<sup>19</sup>*

*La réduction de la surface des EBC résulte, pour l'essentiel, du déclassement des parties de massifs soumises au régime forestier, ainsi que des espaces boisés situés dans le périmètre de la bande de travaux de la future 2X2 voies express, et plus ponctuellement, de certaines ripisylves.*

*Néanmoins, la surface globale des EBC, couvre encore plus de 92,1 hectares (contre 133,6 ha au POS), soit environ 11,8 % du territoire couvert par le PLU.*

<sup>16</sup> Préconisation de la Préfecture de Haute-Savoie.

<sup>17</sup> Préconisation du Département.

<sup>18</sup> Préconisation de l'Office National des Forêts (ONF).

<sup>19</sup> Préconisation du Centre Régional de la Propriété Forestière.



### 3.3.2 – Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (articles L.123-1-5.III.2° et R 123-11.h du Code de l'urbanisme) :

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

De façon isolée ou associée, ces éléments produisent des ambiances, des images ou des paysages tantôt pittoresques ou intimistes, panoramiques voire grandioses, parfois reposants, parfois émouvants, et que l'on peut considérer, pour la plupart, comme caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel local.

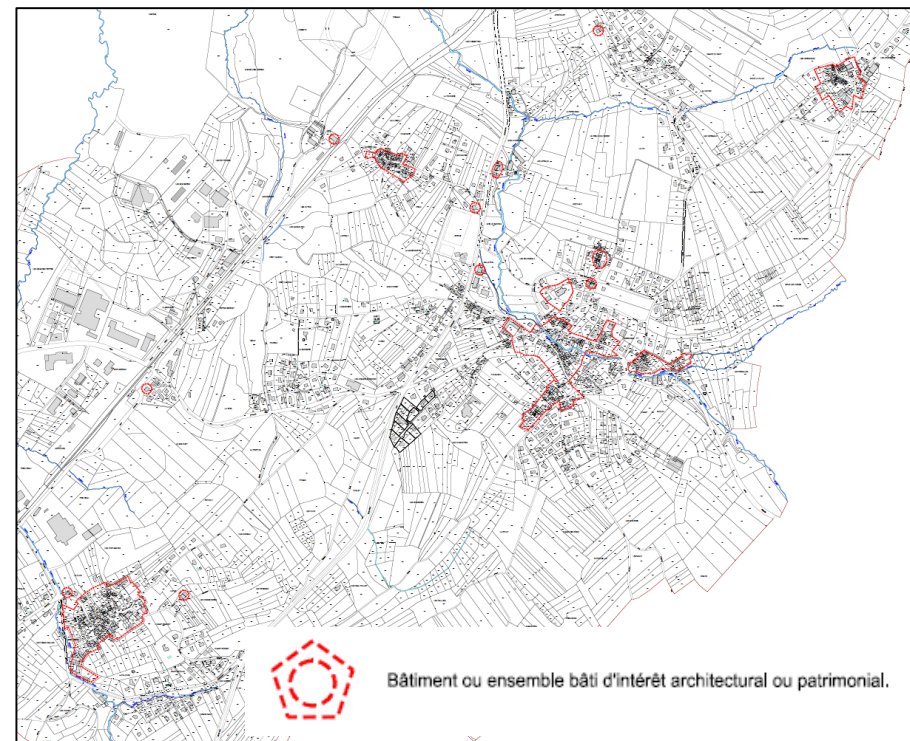
En cela, ils constituent également des facteurs d'identité, de sentiment communautaire et de qualité du cadre de vie.

**Leur prise en compte et leur réglementation au PLU répond aux objectifs 3.3.a et 3.3.b du PADD.**

Sont nouvellement identifiés à ce titre, au règlement graphique (plan N°4.2c), comme éléments à prendre en compte :

#### ■ Pour les éléments construits :

- La partie ancienne du centre-bourg et du secteur de Fougueux (inclus dans l'enveloppe du Bourg), ainsi que des hameaux de Brécovens, du Petit-Lieu et du Villard.
- Quelques bâtisses anciennes (une douzaine) isolées en zone agricole ou en secteur d'habitat résidentiel, parmi lesquels l'ancien hôtel de la gare, et les ruines de l'Abbaye du Petit-Lieu (objet d'un projet de réhabilitation et de mise en valeur).



### ■ Pour les éléments naturels :

Outre leur intérêt paysager, les éléments ou ensembles identifiés sont également à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, avec des prescriptions réglementaires adaptées.

- L'armature végétale constituée des éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité (haie, ripisylve, alignement d'arbres, bosquet, verger, ...).



Cette trame végétale s'étend :

- Pour l'essentiel en zone A ou N (dont le secteur boisé des "Grands Buissons", situé au sein de l'enveloppe urbaine), et notamment le long des cours d'eau (ripisylves) ; mais aussi :
- En secteur UHc du centre-bourg, sur des talus boisés (difficilement utilisables) à préserver dans l'aménagement des secteurs considérés.
- Les plages ou "glacis" agraires sensibles du point de vue du paysage, en zone A (tels qu'évoqués précédemment).
- Les zones humides, dont certaines sont visées par un arrêté préfectoral de protection de biotopes (APPB, annexé au règlement), ... ainsi que d'autres espaces naturels sensibles réglementés (ZNIEFF de type 1, zones "Natura 2000", ...).



Certains milieux ou espaces (zones humides en particulier) font d'ailleurs l'objet de plusieurs niveaux de reconnaissance et de protection (hors cadre du PLU).

**Cette identification et cette gestion particulière du patrimoine naturel et construit, font en outre l'objet d'orientations transversales (nouvelles) du PLU (évoquées ci-après).**

### MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

#### ↳ Sur la délimitation et la réglementation (nouvelles) au titre des articles L. 123-1-5.III.2° et R 123-11.h du CU :

- L'identification des éléments du patrimoine construit a été réexaminée et étendue, par rapport à celle du POS.
  - L'identification (nouvelle) des éléments de l'armature végétale a été préférée, pour certains boisements, à une protection au titre de l'article L 130.1. du CU.  
Cette protection couvre environ 44,7 ha.
  - Cette nouvelle réglementation s'applique également à d'autres types d'espaces (en zone A ou N) :
    - Zones humides inventoriées : plus de 57 ha.
    - Autres réservoirs de biodiversité (forêt de Planbois) : 131 ha.
    - Plages ou "glacis" agraires visuellement sensibles : plus de 194 ha.
- ... Soit une surface totale de près de 383 hectares protégés (indépendamment du classement A ou N), incluant une partie des surfaces de l'armature végétale.
- Enfin, ces espaces font l'objet de "fiches-actions" différenciées (auxquelles le règlement renvoie), détaillées sous les orientations transversales du PLU (évoquées ci-après sous le paragraphe 3.4).

... / ...

**MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :****↳ Sur les dispositions réglementaires assorties :**

- *La délimitation de ces divers éléments du paysage patrimonial, qu'il soit végétal ou construit, est assortie des dispositions réglementaires variables, selon :*
  - *la nature de l'élément ou de l'espace considéré ;*
  - *les orientations exprimées par le PADD ;*
  - *Les protections réglementaires dont il fait déjà l'objet par ailleurs (APPB, ...) et les possibilités admises par le cadre législatif et réglementaire national.*
- *Toutefois, deux dispositions leur sont communes : celles qui prévoient que :*
  - *Tout projet de démolition d'une construction à valeur patrimoniale identifiée est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir (en application des articles L. 421.3 et R. 421-26 à R. 421-29 du CU).*
  - *Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R. 421-17 et R. 421-23.h du CU, et prendre en compte les orientations de l'OAP transversale (pièce n°5-2).*
- *Pour ce qui concerne les périmètres d'habitat ancien inclus dans les zones UH et UX, certaines dispositions particulières sont définies sous différents articles du règlement, qui se justifient par les caractéristiques typo-morphologiques particulières (densité du tissu bâti, ...) et les valeurs à la fois historiques et architecturales des quartiers considérés, qui réclament une intervention "respectueuse" sur le bâti.*
- *Pour ce qui concerne les espaces naturels et les plages agraires d'intérêt paysager identifiés, les articles 1 et 2 précisent de façon "personnalisée", les occupations et utilisations du sol interdites, et celles soumises à conditions particulières.*

### 3.3.3 – Les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (articles L.123-1-5.III.2° et R 123-11.i du CU):

**Autre nouveauté du PLU :** Sont identifiés au règlement graphique (pièces N°3.2) et réglementés, les corridors écologiques avérés, reconnus comme présentant un intérêt régional ou local, tels qu'identifiés sur la carte de diagnostic relative à la dynamique écologique, et en référence au SRCE.



Les réseaux "verts-bleus" se composent de l'interconnexion et de la relation fonctionnelle des composantes hydrographiques et végétales du territoire, formant des réseaux agri-environnementaux. Ils forment un écosystème fragile, car confrontés à des processus d'évolution : agriculture, infrastructure, urbanisation... L'ensemble de ces milieux proches de l'état naturel constitue un ensemble "d'habitats-relais" (faunistiques), assurant la conservation et la diversité des espèces animales et végétales.

#### MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

##### ↳ Sur la délimitation et la réglementation au titre des articles L.123-1-5.III.2° et R 123-11.i du CU :

- *Nouveauté introduite par le PLU, les secteurs concernés présentent un caractère et un "statut" particuliers : S'agissant "d'axes" (terrestres ou aériens) de circulation de la faune et non de "périmètres" reconnus et protégés "institutionnellement", le report de ces corridors au document graphique du PLU s'est affranchi des limites parcellaires et s'est volontairement "interrompu" à leur jonction avec les autres espaces naturels délimités au titre de l'article R 123-11.h du CU, (espaces qui participent donc également, aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue) ; ceci afin d'éviter une superposition d'indications graphiques, préjudiciable à la lisibilité du document*
- *Ces secteurs de continuité écologique, au nombre de 4, couvrent une surface graphique de plus de 109 hectares (en zones A et N), mais sont en réalité plus vastes, puisque ces corridors se prolongent sur d'autres espaces naturels protégés par ailleurs.*

#### MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

##### ↳ Sur la délimitation et la réglementation au titre des articles L.123-1-5.III.2° et R 123-11.i du CU (suite) :

- *Les dispositions réglementaires applicables à ces secteurs visent essentiellement à préserver leur "perméabilité" à éviter que toute occupation ou utilisation du sol (construction, installation, clôture ou autre) n'entrave la circulation de la faune, notamment sur les parcelles bâties situées dans ces corridors.*
- *Le passage d'un corridor a pu contribuer à justifier localement, d'un reclassement en zone naturelle, de parcelles constructibles du POS situées en dehors des enveloppes urbaines.*
- *Enfin, ces espaces font l'objet de "fiches-actions" différenciées (auxquelles le règlement renvoie), détaillées sous les orientations transversales (nouvelles) du PLU (évoquées ci-après sous le paragraphe 3.4).*

### 3.3.4 – Les secteurs à risques (article R 123-11.b du Code de l'urbanisme) :

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

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

Dans le cas particulier de PERRIGNIER, cette prise en compte se traduit au PLU, par le report au règlement graphique (pièces N°3.2) de **trois types de secteurs de risques et/ou de nuisances**, assorti de dispositions réglementaires spécifiques, qui limitent ou conditionnent les occupations et utilisations du sol dans les secteurs concernés.

**Ces réglementations répondent à l'orientation 3.1.a du PADD, visant à prévenir et à limiter les sources de risques et de nuisances**, sur notre santé et sur nos milieux.



### ■ Les secteurs à risques naturels :



Il s'agit plus spécifiquement, de secteurs d'aléas naturels forts liés aux phénomènes de mouvements de terrain ou de débordements torrentiels, qui ont été identifiés à l'appui des cartes de localisation des aléas naturels établies par les services de l'Etat.<sup>20</sup>

La nature et le degré de ces aléas justifient l'interdiction :

- de toute construction et installation nouvelles ou augmentation de surface des constructions et installations existantes ;
- des dépôts de matériaux, ainsi que les déblais et remblais, à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre de dispositifs de protection contre les risques naturels.

### Les secteurs à risques technologiques liés au gazoduc :

La traversée du territoire communal par une canalisation de transport de matière dangereuse (en l'occurrence, du gaz) est génératrice de risques importants en cas de rupture de cet ouvrage.

C'est pourquoi la réalisation de projets dans la zone non-aedificandi ainsi que des bandes d'effets létaux associées à la canalisation de gaz (zones de dangers significatifs, graves, ou très graves pour la vie humaine), définies par l'étude de sécurité, doivent à minima, et sans préjudice des servitudes d'utilité publique applicables, prendre en compte les dispositions préconisées par GRT Gaz (note technique).

Il s'agira notamment, dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs, d'informer le transporteur de ces projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact de ces projets sur la canalisation.

Ces dispositions ont été répercutées dans le règlement (articles 1 et 2) des zones concernées du PLU.



Bandes correspondants aux effets létaux significatifs (ELS) = 35 m.

Bandes correspondants aux premiers effets létaux (PEL) = 55 m.

Bandes correspondants aux effets irréversibles (IRE) = 70 m.

### ■ Les abords d'une ressource naturelle protégée : le périmètre de protection rapproché du forage de Draillant.

D'une surface de 14,85 ha, le périmètre délimité en zone A (précédemment classé en zone NC du POS, mais sans distinction particulière), correspond au périmètre rapproché de protection du forage de Draillant (situé à l'est du hameau du Villard), périmètre déclaré d'utilité publique (avec les périmètres immédiats et éloignés) par arrêté préfectoral du 9 septembre 1997 (valant servitude d'utilité publique annexée en tant que pièce N°4.2 du PLU).

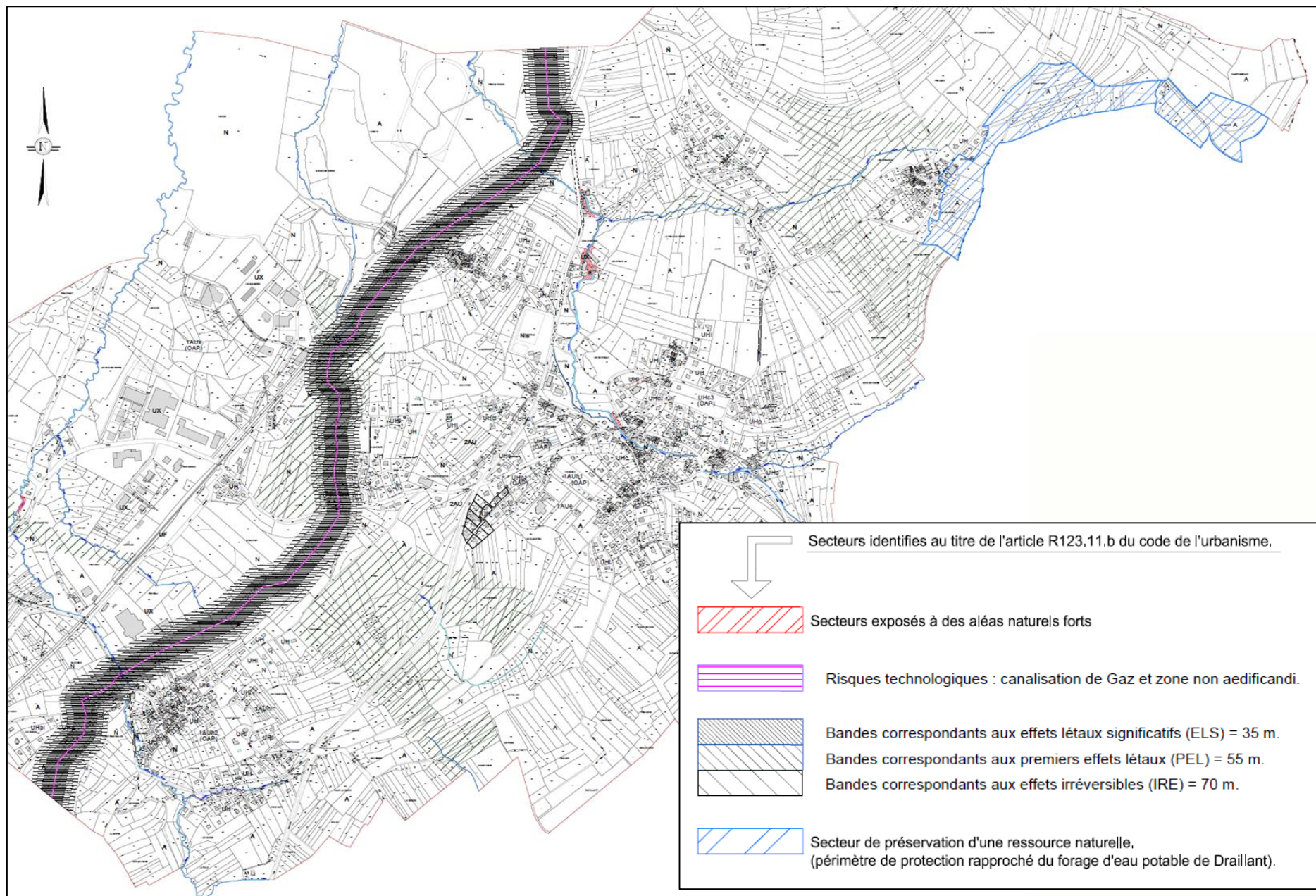
Sont interdites dans ce périmètre, toutes les occupations et utilisations du sol susceptible d'altérer la qualité de l'eau, et notamment celles mentionnées par l'arrêté préfectoral susvisé, dans le périmètre de protection rapprochée :

- les constructions nouvelles de toute nature,
- les dépôts de toute nature ou stockage de toute matière polluante, chimique ou organique,
- les excavations de plus de 1 m. de profondeur et les carrières,
- les ouvrages routiers.

La prise en compte de ce périmètre rapproché justifie l'intégration du siège d'exploitation agricole du Villard.

**Ce périmètre fait lui aussi l'objet d'une orientation transversale, nouvelle** (fiche-action 1, voir paragraphe 3.4 ci-après).

<sup>20</sup> Voir les cartes en partie II.6.2 du présent rapport.



### 3.4. LES ORIENTATIONS TRANSVERSALES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE.

Les orientations à caractère thématique constituent une autre nouveauté du PLU : elles font l'objet la partie N°5.2 du document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce N°5).

En effet, dans le respect des **orientations 3.1 et 3.3 du PADD**, et comme le prévoit le Code de l'urbanisme (article L. 123-1-4) :

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

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

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

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

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

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

Les orientations applicables à certains espaces ou éléments identifiés graphiquement s'articulent parfois avec les prescriptions du règlement, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'urbanisme, principalement.

L'essentiel de ces espaces ou de ces éléments sont délimités ou identifiés à un ou plusieurs des titres suivants du Code de l'urbanisme :

- Article R 123-11.b. : *secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, [...], ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature [...].*
- Article R 123-11.h. : *éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique [...].*
- Article R 123-11.i : *espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.*

On précisera que les orientations figurant sous les fiches-actions 4.1 et 4.3 s'appliquent également aux secteurs (U et 1AU) faisant l'objet d'orientations sectorielles (pièce N°5.1).

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

N° DE LA FICHE-ACTION	SECTEUR, ESPACE OU ELEMENT CONCERNE	Contenu de l'orientation
FICHE ACTION 1	Secteur de sensibilité sanitaire : <b>Abords du FORAGE D'EAU POTABLE (Drailant)</b>	Texte + Carte
FICHE ACTION 2	Secteur de sensibilité écologique / <b>TRAME VERTE ET BLEUE :</b>	Textes + Cartes
2.1	Zones humides / cours d'eau / réservoirs de biodiversité	
2.2	Continuités écologiques / espaces-relais et d'extension des réservoirs de biodiversité.	
FICHE ACTION 3	<b>SECTEUR D'INTERET PAYSAGER ET ECOLOGIQUE :</b>	Texte + Carte
3.1	Plages ou "glacis" agraires visuellement sensibles	
3.2	Armature végétale	
FICHE ACTION 4	<b>CADRE BÂTI ET ABORDS :</b>	Texte Texte + Carte Texte Texte Carte
4.1	Nature en milieu urbain	
4.2	Patrimoine bâti et abords	
4.3	Construction neuve et abords (zones U & 1AU)	
4.4	Constructions agricoles et abords (zone A)	
4.5	Insertion, points de vue et limites d'urbanisation	
FICHE ACTION 5	<b>FORÊT : Gestion et exploitation de la forêt</b>	Texte

Certaines fiche-actions se réfèrent aux arrêtés préfectoraux en vigueur (APPPB, DUP du pompage de Drailant) ou s'inspirent de démarches engagées ou menées par ailleurs, hors cadre du PLU, tels que :

- Les actions engagées par le SYMASOL dans le cadre du Contrat de rivière du sud-ouest lémanique (achevé en janvier 2012).
- La Charte paysagère et architecturale du Chablais.
- La plaquette (pédagogique) de la Communauté de Communes des Collines du Léman sur les haies paysagères.
- La plaquette (pédagogique) du CAUE de Haute-Savoie, sur la conservation / réhabilitation du traditionnel en Pays de la Côte.
- La Charte Forestière des Coteaux du Léman et le Plan Pluriannuel de Développement Forestier, de la Région Rhône-Alpes (PPRDF).

**De par la forte "plus-value environnementale" qu'elles offrent au PLU de PERRIGNIER, ces orientations transversales, ainsi que les dispositions réglementaires associés aux espaces et aux milieux considérés, seront de nouveau abordés sous le chapitre 4.2 relatif à l'intégration des enjeux environnementaux.**



### 3.5. SYNTHESE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

#### MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

*D'un point de vue réglementaire, et alors que la plupart des articles du règlement écrit (pièce N°3.1) ne présentent pas de caractère obligatoire (à l'exception des articles 6 et 7), ...*

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

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

*Le règlement écrit comporte en annexes, des schémas explicatifs des articles 2, 3.2, 6 et 7, ainsi que l'arrêté préfectoral (du 26 septembre 1994) de protection des marais et zones humides du Villard, des Ballandes, du Bouchet, des Pallues, des Contamines et de Brécœrens.*

#### - Structure générale d'un règlement de PLU -

*(Article R.123-9 du Code de l'urbanisme, modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012)*

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

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

Il est rappelé qu'en vertu du principe général de mixité, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 est admise implicitement et sans condition particulière (autres que celles définies aux articles 3 à 16 du règlement).



N° de l'article	Champ de la règle	Objectifs principaux	Dispositions principales
1	Occupations et utilisations du sol interdites	<p>Eviter toute occupation ou utilisation incompatible avec le caractère et la vocation dominante de la zone ou du secteur considéré, et/ou susceptibles de générer des risques ou des nuisances vis-à-vis de l'habitat, ...</p> <p>Mais aussi parfois, vis-à-vis de l'environnement ou du paysage.</p>	<p><u>Interdictions particulières dans les secteurs ou périmètres suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteurs à risques naturels / zones de danger de la canalisation de gaz / périmètre de captage d'eau potable.</li> <li>Périmètres de bâti patrimonial.</li> <li>Autres secteurs sensibles au titre de l'article L.123.1.5.III.2 du CU.</li> <li>Secteurs UH sans solutions d'assainissement (collectif ou non collectif) à court ou moyen terme : Toute nouvelle construction ou installation génératrice d'eaux usées est interdite.</li> </ul> <p><u>+ Sont interdits dans l'ensemble des zones UH et 1AUh :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt.</li> <li>Constructions et installations agricoles nouvelles.</li> <li>Ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux.</li> <li>Dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.</li> <li>Constructions et installations à usage d'activité de camping ou de caravanage.</li> <li>Habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, telles que visées aux articles R. 111-31 et R. 111-33 du CU.</li> <li>Garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.</li> <li>Stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, telles que visées à l'article R. 111-37 du CU.</li> <li>Annexes fonctionnelles ayant les caractéristiques de constructions précaires, préfabriquées et/ou modulaires, de caissons métalliques (de type containers), ... sauf besoin de chantier.</li> </ul>

N° de l'article	Champ de la règle	Objectifs principaux	Dispositions principales
2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<p>Conditionner certaines occupations ou utilisations du sol, ne correspondant pas au caractère ou à la vocation dominante de la zone, et notamment certaines activités.</p> <p>✎ <b>Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé implicitement.</b></p>	<p><u>En toutes zones concernées : Conditions particulières attachées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au périmètre de la bande de travaux de la 2X2 voie Machilly / Thonon (déclarée d'utilité publique),</li> <li>• Aux secteurs à risques naturels / zone de danger de la canalisation de gaz.</li> <li>• Aux rives naturelles des cours d'eau identifiés : recul d'au moins 10 m de part et d'autre du sommet des berges.</li> <li>• Aux périmètres de bâti patrimonial et autres secteurs de sensibilités écologiques et/ou paysagères (art. L.123.1.5.III.2 du CU).</li> </ul> <p><u>Zones UH et 1AUh (habitat) : Conditions particulières attachées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aux constructions et installation à usage d'activités (hors UX et 1AUx).</li> <li>• <u>Aux périmètres de mixité sociale</u>, pour la réalisation de logements locatifs aidés (au moins 20 % ou 30 % selon les secteurs).</li> <li>• Dans les autres secteurs UH et 1AUh : toute opération d'habitat de 10 logements et plus, devra comporter au moins 20 % de logements socialement aidés, en accession et/ou en locatif.</li> </ul> <p><u>Zones UX et 1AUx (activités) : Conditions particulières attachées notamment :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aux commerce : si assimilables à la vitrine commerciale des activités industrielles ou artisanales admises dans la zone.</li> <li>• Les constructions à usage d'habitation : logements de fonction uniquement.</li> </ul> <p><u>Zones A et N : Conditions particulières attachées, notamment :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aux STECAL N°1, 2 et 3.</li> <li>• A la gestion (limitative) du bâti existant.</li> <li>• Aux locaux de surveillance des exploitations agricoles.</li> </ul>

N° de l'article	Champ de la règle	Objectifs principaux	Dispositions principales
3	<p><u>Conditions de desserte des terrains :</u></p> <p>par les voies publiques ou privées</p> <p>et d'accès aux voies ouvertes au public</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécurité publique : assurer une accessibilité adaptée et sécurisée aux voies ouvertes à la circulation publique.</li> <li>• Prévoir une voirie de caractéristiques suffisantes pour desservir les occupations du sol admises, par les véhicules motorisés, mais aussi par les modes "doux".</li> </ul>	<p><u>Globalement</u> : accès et voirie adaptés aux usages, à l'opération et au caractère des secteurs considérés.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.</p> <p><u>Largeurs de plateforme (pour toute voie nouvelle) :</u></p> <p><b>Zones UH, 1AUh et 1AUc :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m. de largeur min. pour les voies à double sens,</li> <li>• 4,5 m. de largeur min. pour les voies à sens unique.</li> </ul> <p>+ Renvoi aux indications écrites et/ou graphiques figurant dans les OAP (pour les secteurs concernés).</p> <p><b>Périmètres de bâti patrimonial</b> : largeur de chaussée jusqu'à 3,50 m. minimum. Impasses admises dans certains cas (à titre provisoire ou définitif).</p> <p><b>Zone UX :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 m. de largeur min. pour les voies à double sens,</li> <li>• 5 m. de largeur min. pour les voies à sens unique.</li> </ul> <p><b>Zone 1AUx :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 m. de largeur pour la voie principale structurante de desserte (y compris emprises publiques de paysagement),</li> <li>• 10 m. de largeur pour les voies d'accès (raccordées à la voie principale).</li> </ul>

N° de l'article	Champ de la règle	Objectifs principaux	Dispositions principales
4	<p><b>Conditions de desserte des terrains :</b></p> <p><b>par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, ...</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Salubrité publique, égalité d'accès aux réseaux</u> : Eau potable / Assainissement / Eaux pluviales / Electricité, téléphone, et télédistribution / Déchets ménagers.</li> <li>• Prévoir les bonnes conditions sanitaires de l'urbanisation et les principes de raccordement aux réseaux publics =&gt; un niveau d'équipement suffisant aux besoins actuels et futurs, et conforme aux textes.</li> <li>• Appliquer le zonage d'assainissement collectif et non collectif.</li> </ul>	<p><u>Obligation générale</u> de raccordement aux réseaux publics existants (ou programmées à court terme).</p> <p><u>Assainissement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Secteurs UHci, UHpi et UHi</u> : En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées ne peut être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme.</li> <li>• <u>Dans les parties de la zone UH</u> qui ne seraient pas encore desservies par le réseau public d'assainissement, et dans l'attente de celui-ci, <u>ou</u> en cas d'impossibilité technique de raccordement à ce réseau, une solution d'assainissement collective peut être admise sur des terrains reconnus favorables.</li> </ul>
		<p>Gérer l'évacuation des eaux pluviales, pour imiter les risques d'inondation induits par l'imperméabilisation croissante des sols. + <u>Elément de régulation innovant</u> ⇨</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Dispositif d'évacuation des eaux pluviales obligatoire, qui assure</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- leur collecte (gouttière, réseaux),</li> <li>- leur rétention (citerne ou massif de rétention) ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.</li> </ul> </li> <li>• <u>Secteurs UH et 1AUh</u> : Part minimale d'espaces perméables (rapportée à la surface libre de toute construction), de 10 %, 40 % ou 60 %, selon le secteur considéré.</li> </ul>

N° de l'article	Champ de la règle	Objectifs principaux	Dispositions principales
5	Superficie minimale des terrains	SUPPRIME par la loi ALUR.	
6	<b>OBLIGATOIRE :</b>  <b><u>Implantation des constructions :</u></b> <b>par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Sécurité et salubrité publique</u> : Organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux voies, pour des motifs de sécurité routière et de limitation des nuisances sonores.</li> <li>• Modeler la forme urbaine vue de l'espace public (rue, ...).</li> <li>• Encourager la densification urbaine surtout en zones UHc/UHc1/UHc2/UHc3.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Par rapport aux limites du domaine ferroviaire : recul minimum de 20 m.</li> <li>• Par rapport à l'axe des routes départementales : <ul style="list-style-type: none"> <li>- hors agglomération, un recul min. de 25 m. pour la RD 903 et 18 m. pour les autres RD,</li> <li>- en agglomération, un recul min. de 12 m.</li> </ul> </li> <li>• <u>En zones UH et 1AUh</u> : recul minimum de 8 m. par rapport à l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.</li> <li>• <u>En zone 1AUx</u> : jusqu'en limite, dans le respect de l'OAP.</li> <li>• <u>Implantation possible jusqu'en limite pour</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- périmètres de bâti patrimonial,</li> <li>- annexes fonctionnelles,</li> <li>- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,</li> <li>- stationnements souterrains et rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou partiellement enterrés, sauf le long des RD,</li> <li>- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.</li> <li>- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes.</li> </ul> </li> </ul>



N° de l'article	Champ de la règle	Objectifs principaux	Dispositions principales
7	<b>OBLIGATOIRE :</b> <b><u>Implantation des constructions :</u></b> <b>par rapport aux limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organiser l'implantation des constructions entre propriétés voisines, limiter les troubles de voisinage et les limitations aux vues et à l'exposition lumineuse induits par une trop grande promiscuité des constructions.</li> <li>Modeler la forme urbaine vue de l'espace public (rue, ...) et encourager la densification urbaine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Zone UH &amp; secteurs UHc3 (OAP), Uhi, UHp/UHpi1 1AUh et 1AUe</u> : <math>D \geq H/2</math>, avec un minimum de 4 m.</li> <li><u>Secteurs UHc/UHci, UHc1 (OAP) et UHc2 (OAP), et périmètres de bâti patrimonial</u> : 3 m, sous réserve des OAP.</li> <li><u>Zone UX</u> : <math>D \geq H/3</math>, avec un minimum de 3 m.</li> <li><u>Secteur 1AUx</u> : implantation admise : <ul style="list-style-type: none"> <li>soit en limite séparative,</li> <li>soit à 3 m. minimum de cette limite.</li> </ul> </li> <li>Cas particuliers et dérogations : similaires à ceux de l'article 6.</li> </ul>
8	<b><u>Implantation des constructions :</u></b> <b>les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p><b>NON RÉGLEMENTÉ.</b> <i>Sauf principes d'ordonnancement et de composition urbaine définis aux OAP des secteurs concernés.</i></p>	
9	<b>Emprise au sol des constructions</b>  <b>(CES = projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gérer de façon adaptée et différenciée la densité d'occupation des sols, en définissant la consommation (maximale) de terrain par la construction.</li> <li>Un élément important (chiffré) de régulation, qui est différencié selon les zones ou les secteurs considérés, permettant de garantir un fonctionnement cohérent et des aménagements extérieurs de qualité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Périmètres de bâti patrimonial</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>pour les constructions nouvelles : 0,40,</li> <li>en cas de réhabilitation ou d'extension : 20% du CES de la construction existante.</li> </ul> </li> <li><u>Secteurs UHc/UHci, UHc1 (OAP) et UHc2 (OAP)</u> : 0,35.</li> <li><u>Zone UH et secteurs UHc3 (OAP)</u> : 0,25.</li> <li><u>Zone UHi</u> : 0,20.</li> <li><u>Zones UX et 1AUx</u> : 0,60.</li> <li><u>Secteurs 1AUh1 (lieu-dit "Fougueux")</u> : 0,40.</li> <li><u>Secteurs 1AUh2 (lieu-dit "Champ d'amont") et 1AUh</u> : 0,30.</li> <li>CES non réglementé dans le secteur 1AUc et dans certains cas.</li> </ul>

N° de l'article	Champ de la règle	Objectifs principaux	Dispositions principales
10	Hauteur maximale des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modeler la forme urbaine de façon adaptée et différenciée, selon les secteurs et les intentions de densification.</li> <li>• Un élément important de régulation, s'exprimant à la fois en terme métrique par rapport à un point considéré de la construction (ex. : au faîtage) et/ou en nombre de niveaux (rez de chaussée ou rez de chaussée surélevé + X niveaux + comble ou attique (avec un seul niveau et doté d'une toiture plate végétalisée ou comble non aménageable).</li> </ul>	<p><u>Périmètres de bâti patrimonial</u> : 13 m et RDC + 2 +C.</p> <p><u>Zones UH et 1AUh</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteurs UHc/UHci, UHc1 (OAP) : 15 m et RDC ou RDCS + 2 +C ou ATT+C.</li> <li>• Secteur UHc2 (OAP) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- S1 : 13 m et RDC ou RDCS + 2 + C.</li> <li>- S2 : 10 m et RDC + 1 niveau + C ou ATT.</li> </ul> </li> <li>• Secteur UHc3 (OAP) : 9 m et RDC ou RDCS + C.</li> <li>• Zone UH : 9 m et RDC ou RDCS + 1+C ou ATT.</li> <li>• Secteurs UHi, et UHp/UHpi : 8 m et RDC ou RDCS + 1+C.</li> <li>• Secteur 1AUh1 ("Fougueux/les Chaînettes") : 9 m et RDC +1+ ATT.</li> <li>• Secteurs 1AUh2 ("Champ d'Amont") et 1AUh ("les Chenevières") : 9 m et RDC ou RDCS + 1 + C.</li> </ul> <p><u>Zones UX et 1AUx</u> : 12 m au faîtage ou à l'acrotère.</p>
11	<p><b>Implantation / Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :</b></p> <p>11.1 Implantation et volume. 11.2 façades. 11.3 toitures. 11.4 clôtures.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir ou générer des paysages urbains de qualité (constructions et abords), et homogènes (sans ruptures typologiques trop marquées).</li> <li>• Contenir la tendance à l'éclectisme des constructions, sans contrôler l'esthétisme architectural (qui n'est pas du ressort du PLU), mais en intégrant les nouveaux impératifs de performance environnementale des constructions (économies d'énergie, gestion des eaux pluviales, ...).</li> <li>• Valoriser le patrimoine bâti (dans les périmètres délimités).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règles plus souples, ou dérogatoires, pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.</li> <li>• Règles différenciées entre la construction neuve, et la réhabilitation du bâti existant.</li> <li>• Toute opération doit prendre en compte les principes d'implantation et d'architecture définis sous l'OAP du secteur considéré et se reporter également à l'OAP transversale.</li> </ul>

N° de l'article	Champ de la règle	Objectifs principaux	Dispositions principales
12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement [...]	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer le stationnement des véhicules généré par une opération immobilière hors des voies publiques.</li> <li>Mieux prévoir le stationnement des deux roues.</li> <li>Différencier la règle selon la destination des constructions, sauf cas particuliers prévus par la loi (ex. : 1 seule place par logement social).</li> </ul>	<p><u>Constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2 places par logement, dont au moins 50 % intégrés au volume de la construction ;</li> <li>Pour toute opération d'habitat collectif, l'ensemble des places extérieures doivent être des places non privatisées ;</li> <li>Pour toute opération de plus de 4 logements ou de 4 lots, 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots.</li> <li><u>Périmètres de bâti patrimonial</u> : en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, 1 place par logement.</li> <li>Constructions à usage d'habitation financées par un prêt de l'Etat : 1 place par logement.</li> <li>Pour les deux-roues : toute opération d'habitat de huit logements et plus doit disposer d'un local spécifique, fermé et facile d'accès, pour le parcage des deux roues, à raison de 1,5 m² par logement.</li> </ul> <p><u>Constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif (notamment en zone 1AUe), d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau</u> : stationnement adapté aux besoins de l'opération.</p> <p><u>Constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration, de chambres d'hôtes</u> : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 20 m² de salle de restauration.</p> <p><u>Cas particulier en zones UX et 1AUx :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour les constructions à usage unique de bureaux, le stationnement doit être réalisé en priorité en rez de chaussée des constructions, sauf contrainte technique ou activité particulière.</li> </ul>

N° de l'article	Champ de la règle	Objectifs principaux	Dispositions principales
13	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver ou générer des paysages non construits de qualité, notamment aux abords des constructions (contribuant à façonner les formes urbaines).</li> <li>Développer la "nature en ville".</li> <li>Préserver ou restaurer les continuités écologiques, ainsi que la nature « ordinaire » dans les périmètres identifiés (art. L.123.1.5.III.2° du CU).</li> <li>Contribuer à la qualité du cadre de vie.</li> </ul> <p><u>+ Élément de régulation et d'incitation innovant : ⇨</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Se référer à l'OAP transversale et à l'OAP des secteurs concernés.</u></li> <li><u>Berges naturelles des cours d'eau identifiés</u> : maintenues ou aménagées en espaces verts en pleine terre sur une profondeur minimum de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau.</li> <li><u>Éléments identifiés de la trame végétale</u> : pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés.</li> <li><u>Pour toute opération de plus de 8 logements</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>un ou des espaces collectifs (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être aménagés et organisés [...], et ne pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,</li> <li>la totalité des espaces non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,</li> <li>les aires de stationnement de surface doivent être plantées.</li> </ul> </li> <li><u>Une part minimale d'espaces verts ou « éco-aménagés »</u> (rapportée à la surface d'espaces libres de toute construction), variant de 25% à 60% selon le secteur considéré (UH ou 1AUh). Les surfaces de ces espaces peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture ⇔ végétalisation).</li> <li><u>Zones UX et 1AUx</u> : dispositions spécifiques.</li> </ul>
14	Coefficient d'occupation du sol (COS)		SUPPRIME par la loi ALUR
15	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales		NON RÉGLEMENTÉ.
16	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques		NON RÉGLEMENTÉ.

### 3.6. DISPOSITIONS FONCIERES ET REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

#### 3.6.1 - Les emplacements réservés (article L 123.1.5.V) :

Traduisant les orientations du PADD à différents niveaux, et en particulier sur la question des déplacements (orientations 4.1 à 4.3), l'inscription d'emplacements réservés au PLU (dont la liste et l'emprise figurent au règlement graphique (plan N°3.2a) exprime bien une politique foncière volontariste de la commune.

Cette politique fait bénéficier la collectivité concernée d'une sorte d'option sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir dans l'avenir, pour un usage d'intérêt général ; elle gèle ainsi l'utilisation des terrains par leurs propriétaires actuels.

Le propriétaire d'un terrain réservé bénéficie d'un droit de délaissement et peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition (*art. L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme*).

Si le propriétaire du terrain met la collectivité en demeure d'acquérir son bien, la collectivité dispose alors d'un an pour décider ou non d'acheter.

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

Si au bout d'un an aucun accord n'est intervenu, la collectivité ou le propriétaire saisissent le juge de l'expropriation qui prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. En l'absence de saisine dans un délai de trois mois, les servitudes cessent d'être opposables (*art. L.230-3 du CU*).

La collectivité peut renoncer en cours de procédure à l'acquisition. Elle doit alors modifier le PLU pour faire disparaître l'emplacement réservé.

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

Le Département sera consulté préalablement à l'aménagement des emplacements réservés qui jouxtent une route départementale (emplacements n°5 et n°13, notamment).

#### MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX ER :

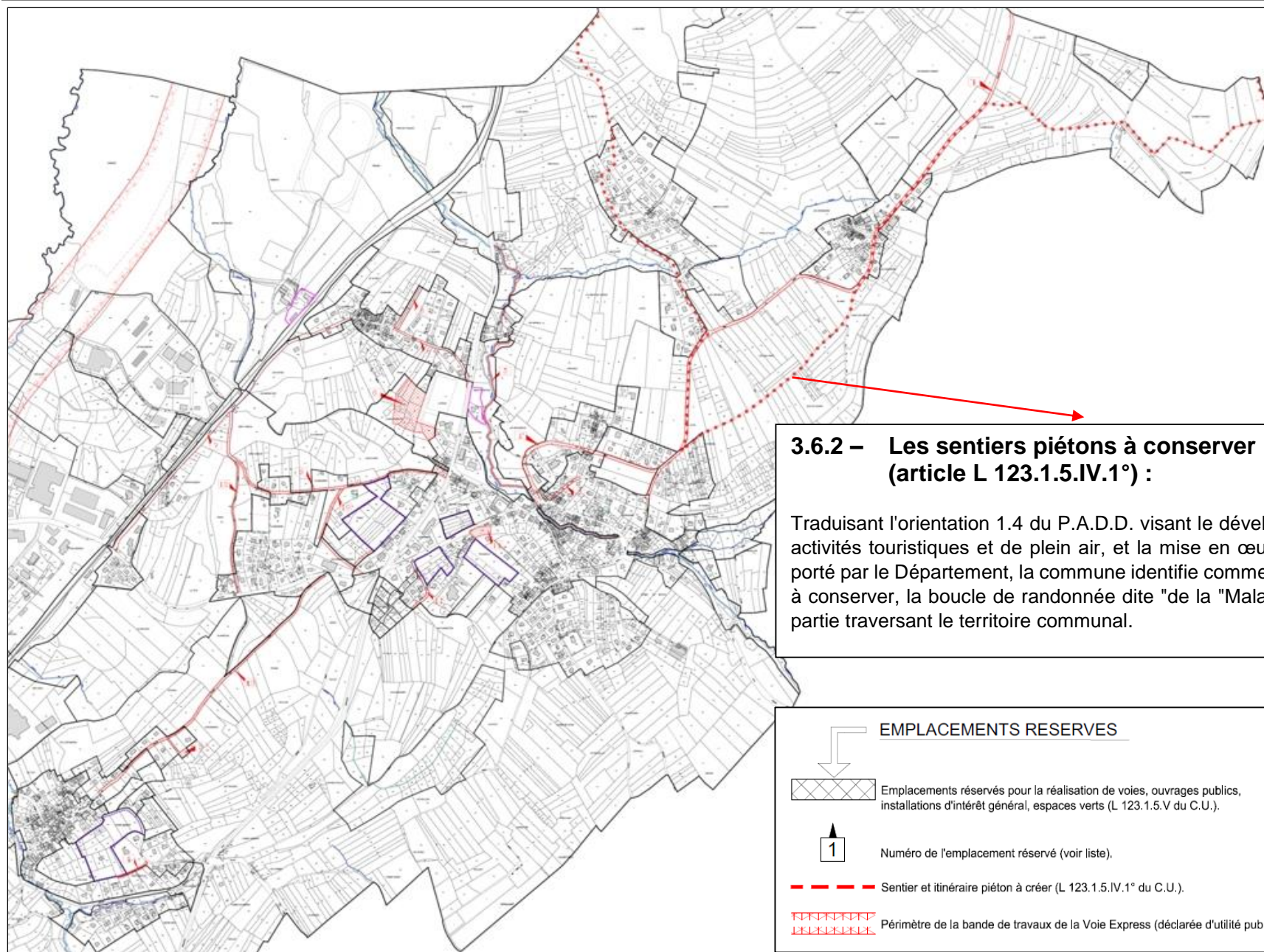
↳ La liste des emplacements réservés a été remaniée (par rapport à celle du POS), y compris dans sa numérotation : 14 emplacements sont inscrits au bénéfice et à la charge de la commune :

- 2 d'entre eux (N°3 et n°6) visent l'aménagement et la confortation des équipements publics (terrains de sports, extension du cimetière de Brécorens) : ils participent ainsi à répondre à l'objectif 2.2 du PADD.
- 3 d'entre eux (N°5, N°12 et N°14) visent spécifiquement l'aménagement de cheminements piétonniers, pour un usage d'agrément essentiellement : ils participent ainsi à répondre aux objectifs 1.4 et 4.3.b du PADD. Le N°14 vise également à la valorisation de la grotte existante, passant par l'amélioration de son accessibilité.
- 3 d'entre eux (N°4, N°8 et N°10) visent la création de nouvelles voies de desserte : le N°4 est destiné à organiser une desserte adaptée (et unique) du futur quartier de "Champ d'Amont", à Brécorens (OAP) ; le N°8 est destiné à desservir un futur équipement structurant (structure d'accueil pour personnes âgées), et le N°10, à améliorer le maillage circulaire et de desserte du secteur résidentiel de la Banderie : ils participent ainsi à répondre à l'objectif 4.2.b du PADD.
- 6 autres enfin, visent l'aménagement et la sécurisation du réseau viaire existant, en faveur principalement d'un développement des modes "doux" : ils participent ainsi à répondre à l'objectif 4.2.a du PADD, mais aussi à l'objectif 4.2.c, pour deux d'entre eux prévoyant également l'aménagement de stationnements.

Par rapport à la liste des 21 emplacements réservés du POS, certains ont été supprimés, car réalisés, abandonnés ou peu justifiables.

Les emplacements réservés situés dans les bandes d'effets de la canalisation devront être validés techniquement par GRT Gaz, au regard des spécifications de la canalisation.



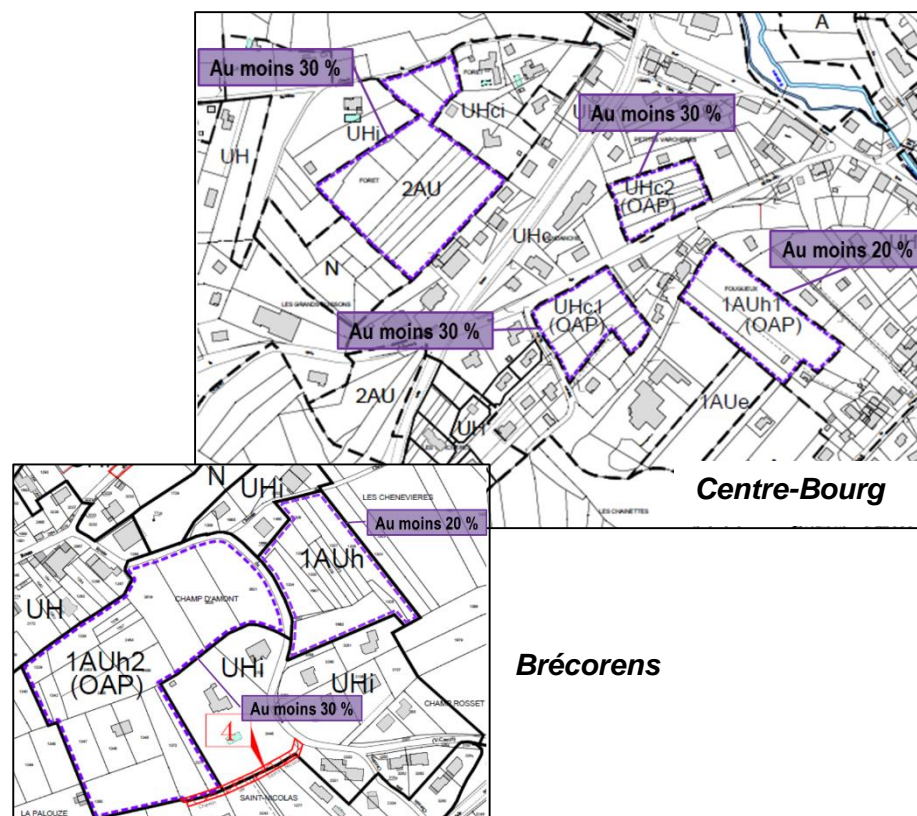


### 3.6.3 - Les périmètres délimités au titre de l'article L 123.1.5. II.4° du Code de l'urbanisme :

Nouveauté offerte par le Code de l'urbanisme : Le PLU délimite 5 secteurs, dont 4 faisant l'objet d'une OAP, et dans lesquels, un pourcentage des programmes de logements envisagés a été affecté à des catégories de logements locatifs aidés, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ces pourcentages ont été précisés sous l'article 2 du règlement des secteurs concernés ; pour ce qui concerne la zone 2AU de "Forêt", cette disposition ne s'appliquera effectivement, que lorsque celle-ci sera ouverte à l'urbanisation, dans un cadre réglementaire qui reste à définir, mais qui sera assorti d'une OAP.

**Minima de logement locatifs aidés applicables globalement, ou par secteur de l'OAP.**



#### MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

- ↳ L'utilisation de l'outil foncier et réglementaire offert par l'article L 123.1.5.II.4° du CU (outil inexistant lors de l'élaboration du POS), est motivée par le diagnostic et les enjeux exposés précédemment (concernant les besoins en logements), et mis en exergue dans le diagnostic du PLH des Collines du Léman (voir également le chapitre 4.3 ci-après).
- ↳ Ces dispositions participent globalement à un enjeu de cohésion sociale à l'échelle départementale, communautaire et locale, et contribuent à la production de logements financièrement aidés, dont le déficit constaté est préjudiciable, non seulement pour la mixité sociale, mais aussi pour l'économie.
- ↳ De façon plus précise, cette disposition du PLU contribue à la fois aux orientations 2.1.a ("renforcer la centralité et le cadre urbain du Chef-lieu") et 3.1.c du PADD ("Promouvoir des formes d'habitat et des architectures de qualité, contribuant [notamment] ... à mieux répondre aux évolutions sociétales et à la diversification des besoins en logements).
- ↳ La faible rotation observée à l'intérieur du parc social existant (environ 10 % sur le territoire de la CCCL) et particulièrement à PERRIGNIER, est la manifestation flagrante des difficultés à trouver un logement dans le parc social, et plus généralement à se loger à coût raisonnable, sur le territoire de la CCCL comme dans l'ensemble du Chablais.
- ↳ On rappellera enfin, que 57 % des ménages du Chablais ont un niveau de revenu qui les rend éligibles à un logement locatif aidé "ordinaire" (P.L.U.S.), et qu'environ 62 % des locataires du parc privé de la CCCL peuvent prétendre à un logement social.

### 3.6.4 - Le Droit de Préemption Urbain (article L 211.1) :

En complément de cette politique foncière, la commune de PERRIGNIER souhaite reconduire son Droit de Préemption Urbain (DPU) sur l'essentiel des nouvelles zones "U", "1AU et "2AU" du PLU.

L'adoption de ce nouveau DPU a fait l'objet d'une délibération concomitante à celle approuvant le PLU.

### 3.7. INFORMATIONS GRAPHIQUES COMPLEMENTAIRES.

En application des articles R. 123.13 et R. 123.14 du Code de l'urbanisme, un document graphique annexe (pièce N°4.1) indique, à titre d'information :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le nouveau **Droit de Préemption Urbain** (sur délibération spéciale de la commune).
- Les zones délimitées en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU, à l'intérieur desquelles s'appliquent les **dispositions relatives au permis de démolir**.
- Le périmètre affecté par **le risque d'exposition au plomb**, couvrant l'ensemble du territoire communal, en application du décret du 25 avril 2006 (pris en application de la Loi de Santé Publique du 9 août 2004), qui informe la population du risque d'exposition au plomb pesant sur l'ensemble du territoire communal (comme sur l'ensemble du département). L'obligation de publicité concernant ce risque impose par ailleurs d'annexer un état des risques d'accessibilité au plomb aux actes de vente des immeubles d'habitation construits avant 1948 (*article L 32-5 du Code de la Santé publique*).
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence, la R.D. 903), dans lequel des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées en application des décrets 95-20 et 95-21, ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 20 octobre 2011 (lequel arrêté figure également au document graphique annexe).
- Les **bois et forêts soumis au régime forestier** (d'après les indications fournies par l'Office National des Forêts).
- **Deux périmètres d'études pré-opérationnelles adoptés (par délibération spéciale) au titre de l'article L 111-10 du Code de l'urbanisme**, visant : d'une part, à préserver la faisabilité d'une requalification urbaine des abords de la RD 903, dans sa traversée du centre-bourg, d'autre part, à préserver la faisabilité des aménagements du pôle d'échanges multimodal de la gare.

En vertu de cette disposition (indépendante du PLU) :

*"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités".*

*(...) "La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée".*

Et à titre indicatif également :

#### Les secteurs de sensibilité archéologique.

Les dispositions relatives à la protection du patrimoine archéologique et à sa prise en compte dans les opérations d'urbanisme peuvent être mises en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme (articles R.111.3.2., R.442.6 et R.315.28 du code de l'Urbanisme, article 7 du décret n° 2004-490 du 3/6/2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive).

#### MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

- ↳ *Ce document graphique annexe n'apparaissait pas dans le dossier du POS. Il constitue désormais une pièce obligatoire du dossier de PLU, mais au contenu variable en fonction du contexte communal (articles R. 123.13 et R. 123.14 du Code de l'urbanisme), étant précisé que les éléments qu'il comporte figurent "à titre d'information".*
- ↳ *Toutefois, les secteurs de prescriptions d'isolement acoustique vis-à-vis de la R.D. 903 figuraient déjà au plan de zonage du POS, suite à une procédure de mise à jour de celui-ci.*



### 3.8. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET AUTRES ANNEXES.

Comme le prévoit l'article R.123.14 du Code de l'urbanisme, d'autres annexes figurent, à titre informatif au PLU, à savoir :

- **Sous la pièce N°4.2** : Les servitudes d'utilité publique (soumises aux dispositions de l'article L. 126-1), transmises par les services du Préfet de Haute-Savoie (plan, liste et annexe technique).
- **Sous les pièces N°4.3** : Les annexes sanitaires, comprenant des plans des réseaux, rapports explicatifs et schémas portant sur :
  - 4.3.1 : l'alimentation en eau potable.
  - 4.3.2 : l'assainissement collectif et non collectif.
  - 4.3.3 : les Eaux pluviales.
  - 4.3.4 : les Déchets ménagers.

## 4 – JUSTIFICATION DU PLU AU REGARD DES BESOINS ET DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.

Demain, nous ne pourrons plus consommer notre espace, ni "étaier" notre habitat, comme nous l'avons fait ces dernières décennies ...

Les motifs sont multiples : coûts des équipements et des réseaux (de plus en plus difficiles à financer), préservation du cadre de vie, des paysages et des espaces nécessaires à l'agriculture.

A travers la loi du 27 juillet 2010, dite "de modernisation de l'agriculture et de la pêche", la lutte contre le "gaspillage" des terres agricoles a été réaffirmée. L'Etat s'est fixé pour objectif de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation des sols entre 2010 et 2020.

Cet objectif a été relayé par la région Rhône-Alpes, via son Plan régional de l'agriculture durable (PRAD), adopté le 24 février 2012.

S'attachant à la fois, à la cohérence avec le PADD, à la prise en compte des objectifs nationaux, régionaux, mais aussi départementaux, à la compatibilité avec les orientations du SCOT du Chablais, ainsi qu'au respect des principes d'équilibre définis sous les articles L 110 et L 121.1 du Code de l'urbanisme (confortés par la loi "ENE"), le PLU PERRIGNIER tend vers une utilisation [plus] économe et [plus] équilibrée des espaces naturels urbains, péri-urbains et ruraux.

Considérant l'histoire propre de la commune et de son développement, dont le résultat "spatial", a été illustré sur les cartes ci-après, **il convient d'apprécier de façon pragmatique et réaliste, les dispositions du PLU en matière de gestion économe des sols, compte-tenu par ailleurs du caractère théorique des prévisions quantifiées en la matière, et compte-tenu également que le PLU se doit avant tout d'une obligation "de moyens" (qui se distingue d'une obligation de résultat).**

On retiendra les points principaux suivants :

### 4.1. SUR LE PADD.

Comme stipulé sous le chapitre II.2.2 ci-avant, **le PADD**, dans son expression littérale, **se fixe bien des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, et notamment des objectifs chiffrés** (tels que visés sous l'article L 123.1.3 du Code de l'urbanisme) : diverses évocations et termes employés dans le PADD se combinent pour signifier et donner plus de "relief" à l'objectif global de modération de la consommation d'espace :

PADD de PERRIGNIER		Code de l'urbanisme
N°	Orientations / Objectifs	Thèmes obligatoires du PADD
1.3.a	Garantir les conditions de pérennité de l'activité agricole [...]. <i>Maîtriser le développement urbain dans le sens d'une moindre et d'une "meilleure" consommation d'espace, en considérant les espaces agricoles dans leurs fonctions économiques, paysagères, voire environnementales, et non comme des réserves d'urbanisation ...</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</li> </ul>
2.1.b	Favoriser un <b>recentrage de l'urbanisation</b> et un "épaississement" du tissu urbain de part et d'autre de la RD 903 et de la rue des Varchères, [...].	
2.1.d	<b>Opter pour une évolution plus modérée et mieux encadrée des autres "lieux de vie" de la commune</b> , dans l'optique [notamment] : <ul style="list-style-type: none"> <li>D'une moindre consommation spatiale, et d'impacts paysagers et environnementaux mieux maîtrisés.</li> <li>Encadrer la gestion et l'extension éventuelle de l'urbanisation des hameaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>Privilégier l'optimisation des espaces (interstitiels) restant à utiliser au sein des "enveloppes" urbanisées, par rapport à de nouvelles extensions spatiales de l'urbanisation ("raccourcissement", remplissage des "dents creuses", densification graduée et adaptée au caractère des lieux).</li> <li>Les extensions spatiales de l'urbanisation devront être justifiées par leur contribution à la satisfaction des besoins estimés en logements.</li> <li>Favoriser le renouvellement urbain (rénovation / réhabilitation), comme alternative à la consommation de nouveaux espaces (et comme moyen de valorisation du patrimoine bâti traditionnel, en lien avec l'orientation 3.1).</li> </ul> </li> <li>Tendre vers une modération de la consommation de l'espace, par : <ul style="list-style-type: none"> <li>Une réduction globale de la surface des zones urbanisables du POS, d'au moins 30 hectares, à restituer aux zones agricoles et naturelles (soit au moins 15 % des zones U et NA du POS).</li> <li>Une limitation du nombre et de la surface des zones d'urbanisation différée dédiées à l'habitat ou aux activités (2AU).</li> <li>Une moindre consommation de surface moyenne de terrain par logement, en considérant la diversification envisagée des types de logements, les surfaces moyennes nécessaires à chaque type de logement et leur répartition préconisées par le SCOT : individuel "pur" : 20 % (maximum) / intermédiaire (individuel groupé, semi-collectif) : 30 % / collectif : 50 % (minimum).</li> </ul> </li> <li>Adapter en conséquence les capacités d'accueil du PLU (limites et surfaces des zones constructibles, règles de densité, ...), et en considérant également les surfaces moyennes nécessaires à chaque type de logement (individuel / intermédiaire / collectif).</li> </ul>	
3.1.c	Promouvoir <b>des formes d'habitat</b> et des architectures de qualité, contribuant [notamment], ... à optimiser la consommation d'espace.	



## 4.2. SUR LA DETERMINATION ET LA REPARTITION DES CAPACITES D'ACCUEIL.

- La démarche d'analyse des enveloppes urbaines de PERRIGNIER menée en amont (en cohérence avec la méthode proposée par le SCOT)<sup>21</sup>, ainsi que des espaces "consommés" depuis 2004, ont permis une vision actualisée des espaces potentiellement disponibles au sein de ces enveloppes ("dents creuses" + "espaces interstitiels")
- Comme illustré au plan ci-après, ces espaces disponibles (au sein de l'enveloppe urbaine) ont fait l'objet des estimations suivantes :
  - Dents Creuses (DC) : Près de 110 logements sur une dizaine d'hectares. Toutefois, pour apprécier de façon plus fine, le potentiel réel d'urbanisation des Dents Creuses recensées, plusieurs critères ont été pris en compte [configuration parcellaire ou topographie peu favorable, "dureté" de la propriété foncière, pérennité de l'usage actuel : jardin, verger, ou potager entretenu, etc.], qui ont justifié de déduire un ratio de l'ordre de 15% de dents creuses "non ou difficilement mutables" à l'échéance du PLU. Ce qui ramène les capacités en dents creuses autour des 90 logements (sur 8,5 ha). De par leur morcellement et leurs surfaces généralement modestes (+/- 1000 m<sup>2</sup>), la plupart des parcelles identifiées en dents creuses n'admettront, de façon réaliste, que de l'habitat individuel (ou jumelé).
  - Espaces interstitiels : 6 espaces "optimisables" (tous situés au centre-bourg), totalisant un potentiel évalué entre 210 et 240 logements, sur environ 6 hectares ; soit une moyenne de 250 m<sup>2</sup> à 285 m<sup>2</sup> par logement.

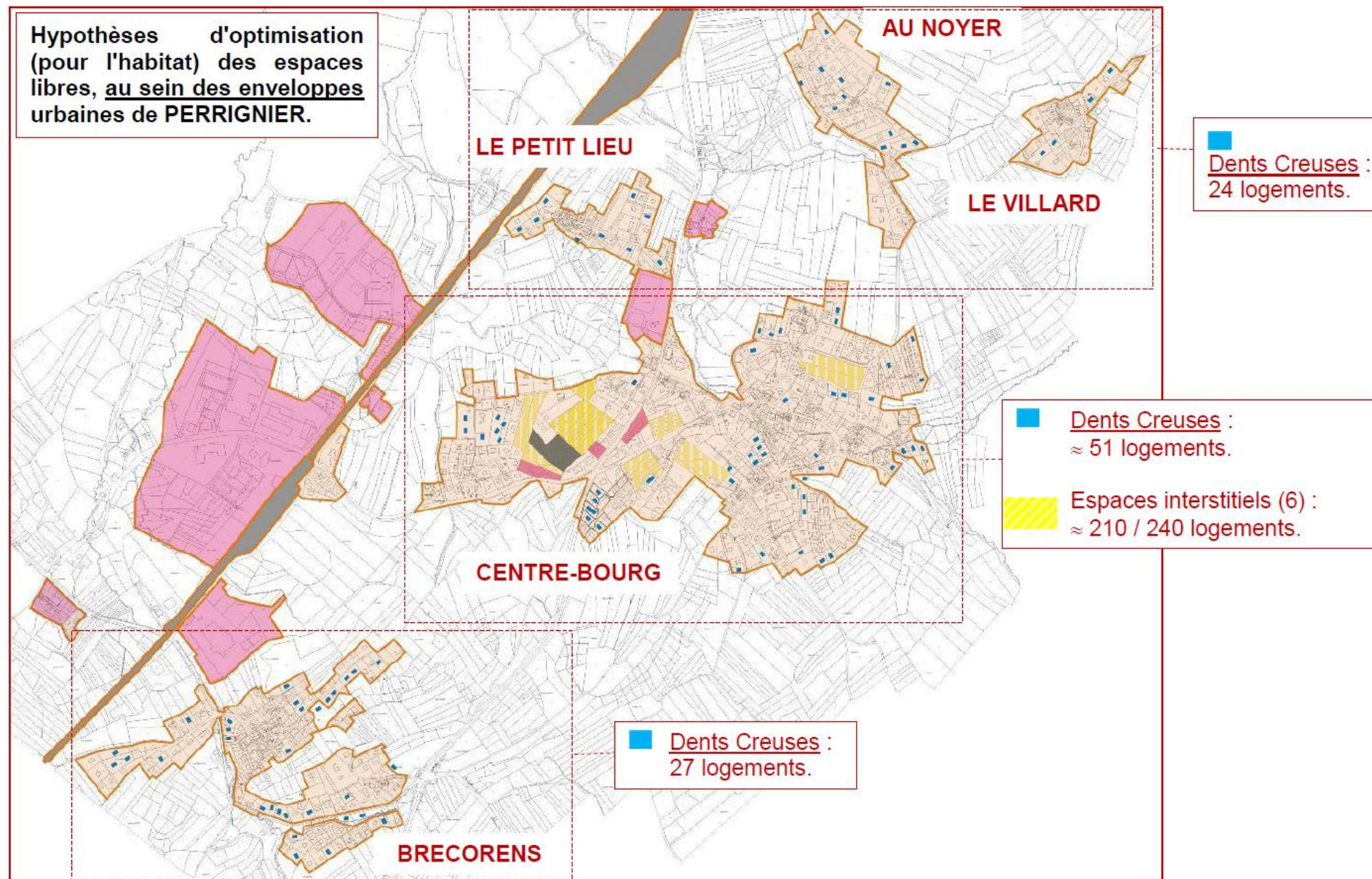
**... Soit un potentiel maximal approchant les 340 logements au sein de l'enveloppe urbaine, résultant d'hypothèses d'optimisation réalistes (ayant intégré une diversification des types et des formes d'habitat), adaptées à la situation et à la configuration de chaque parcelle ou ensemble de parcelles.**

- Les choix retenus, d'optimisation de l'utilisation de ces espaces (pour l'habitat), mis en corrélation avec les besoins en logements déduits des perspectives d'évolution démographique suivant le taux de progression annuel retenu par le SCOT (+ 2,3 % par an), ont justifié à la fois :
  - Un réajustement des limites aux franges du bâti existant, permettant ainsi de contenir fortement l'étalement urbain, au profit d'un recentrage de l'urbanisation et d'une limitation significative des extensions spatiales de l'urbanisation, nonobstant leur classement antérieur au POS (telles que la zone NAc de "Champ du Moulin", ou la zone UC vers "Fouriaz").
  - Le maintien d'une extension spatiale de l'urbanisation au hameau de Brécourens (secteurs de "Champ d'Amont" et des "Chenevières"), pour répondre à l'objectif 2.1.c du PADD, considérant qu'il constitue le hameau le plus important de la commune, également très proche du pôle gare, ainsi que du futur échangeur de la 2X2 voies Machilly / Thonon.
- A titre exceptionnel : Le principe général d'urbanisme, d'une adaptation des limites de constructibilité aux limites des enveloppes urbaines analysées, et de quelques extensions structurées et justifiées précédemment, souffre logiquement quelques exceptions, c'est-à-dire le rattachement aux zones constructibles du PLU, de certaines parcelles situées "hors enveloppes urbaines" lorsqu'elles faisaient l'objet des cas particuliers suivants :
  - Avant l'arrêt du PLU : un permis de construire accordé ou un certificat d'urbanisme "cristallisé" en application du POS en vigueur (considérant les constructions qui allaient être commencées vraisemblablement avant l'approbation du PLU).
  - Suite à l'enquête publique : une demande de constructibilité ayant recueilli un avis favorable du Conseil Municipal, considérant notamment, la situation de la parcelle concernée, la sensibilité de l'espace impacté (en tant qu'espace agricole ou naturel), la surface rendue constructible, et estimant que la légère extension induite de la zone constructible n'affectait pas l'économie générale du projet de PLU arrêté.

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

<sup>21</sup>

Voir chapitre 1.2.3 ci-avant



- Sur les bases définies précédemment :

- Le besoin en résidences principales (RP) a été estimé à 310 logements, selon une hypothèse de taille moyenne des ménages réduite à 2,25 (contre 2,65 en 2010), soit :  

$$2\,263 \text{ (à l'échéance estimée du PLU)} / 2,25 = 1006 \text{ RP (- RP en 2013 : 696) = 310 résidences principales.}$$
- A ce besoin en résidences principales, doivent être ajoutées des variables constitutives du "point mort", qui permettent de déterminer le nombre de logements nécessaires pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

Trois facteurs déterminent ce point mort :

Le renouvellement du parc (en remplacement des logements détruits ou ayant changé d'affectation) / la participation à la variation du nombre de résidences secondaires et des logements vacants / le desserrement de la population, c'est-à-dire compenser la réduction de la taille des ménages induite par une moindre natalité, le vieillissement de la population et les décohabitations. Ce point mort a été estimé autour de 20 %.

- Le besoin total s'élève donc à +/- 370 logements supplémentaires** (résidences principales + résidences secondaires + logements vacants nécessaires à la fluidité du parc).

Cette estimation se situe bien dans la "fourchette" prévisionnelle du SCOT quant aux logements neufs à construire, c'est-à-dire, entre 250 (à l'horizon 2020) et 500 (à l'horizon 2030).

Mais ces chiffres devant être considérés à la date d'approbation du SCOT (février 2012) et considérant la trentaine de logements commencés entre 2012 et 2015 (*source : SITADEL : 33 logements commencés, dont 26 individuels et 7 collectifs*), le nombre de logements supplémentaires admissibles se situe donc entre 220 et 470 logements environ.

**Les capacités d'accueil quantifiées du projet de PLU, combinées à la nécessité de diversification des formes et des types d'habitat (pour répondre aux enjeux de mixité sociale et d'optimisation de l'espace) ont donc été déterminées sur ces bases, et sont synthétisées dans le tableau figurant en page suivante.**

Commune	1999	2013	Taux de croissance annuel 1999-2013	Taux de croissance prévisionnel 2014-2026	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PERRIGNIER	1357	1684	1,55	2,30	1723	1762	1803	1844	1887	1930	1975	2020	2066	2114	2163	2212	2263



SECTEURS CONSTRUCTIBLES À COURT OU MOYEN TERME (UH / 1AUH / 2AU)	CAPACITES EN LOGEMENTS		Surfaces (ha)	Dont espaces verts (minimum)	Ratio moyen de consommation (logements / hectares)	Répartition typologique possible (d'après OAP ou à défaut : estimation)		
	Minimum	Maximum				Collectif	Intermédiaire	Individuel « pur »
UHc1 oap "Vendanche/ les Varchères"	25	30	0,64	500 m².	47	65% (20)	35 % (10)	
UHc2 oap "Petites Varchères"	30	35	0,46	400 m².	76	90 % (32) (dominant)	10 % (3) (possible)	
UHc3 oap "Route du Villard"	25	30	1,21	600 m²	25		100 % (30)	
<b>Sous-total des zones UH-oap</b>	<b>80</b>	<b>95</b>	<b>2,31</b>	1 500 m²	<b>41</b>	<b>52</b>	<b>43</b>	
Dents creuses - 15% de DC non ou difficilement mutables	90	(107)	8,5		10			
Réhabilitation (dans bâti ancien)		15						
<b>CAPACITES EN ZONES UH</b>	<b>200</b>		<b>10,8</b>		<b>18</b>	<b>52</b>	<b>43</b>	
1AUh1 oap "Fougueux/les Chaînettes"	45	50	0,94	700 m².	53		95 % (48)	5 % (2) (possible)
1AUh2 oap "Champ d'Amont" (Brécorens) (après déduction du foncier bâti : - 2111 m²)	40	45	1,9	800 m².	24		100 % (45)	
1AUh "les Chenevières" (Brécorens)	5	10	0,75		13		40 % (4) (possible)	60 % (6) (possible)
<b>Sous-total des zones 1AUh</b>	90	105	3,59	1 500 m²	<b>30</b>		<b>97</b>	<b>8</b>
<b>CAPACITES EN ZONES 1AUh</b>	<b>105</b>		<b>3,59</b>		<b>29</b>			
<b>TOTAL DES ZONES UH ET 1AUH</b>	<b>305</b>		<b>14,39</b>			<b>52</b>	<b>140</b>	<b>8</b>
<b>2AU "Forêt" (inconstructible)</b>	<b>80 (estimatif)</b>		<b>1,77</b>		<b>45 (estimatif)</b>	<b>60</b>	<b>20</b>	
<b>CAPACITES maximales totales</b>	<b>385</b>		<b>16,16</b>		<b>24</b>	<b>112 (40 %)</b>	<b>160 (57 %)</b>	<b>8 (3 %)</b>
⇔ Sur 280 logements (dents creuses et réhabilitations non estimés)								

On soulignera que **ce potentiel d'accueil, qui reste théorique, peut être considéré comme "optimal"**, dans la mesure où tous les espaces non construits identifiés ont été considérés comme "consommés" à l'échéance du PLU : ceci, sans tenir compte de certaines situations foncières particulières (indivisions, morcellement, ...), et avec une appréciation circonstanciée (sur la base de plusieurs critères évoqués ci-avant) d'un ratio (15 %) de non mutabilité de certaines dents creuses, à l'échéance estimée du PLU.

**Ce tableau estimatif doit donc être apprécié avec pragmatisme et prudence dans la façon de l'interpréter et d'utiliser certains chiffres.**

**On retiendra les "points forts" suivants, qui attestent d'un réel effort de la commune en faveur, à la fois : d'un recentrage de l'urbanisation, d'une moindre consommation d'espaces agricoles et naturels, et d'une diversification du parc de logements :**

- L'essentiel des capacités d'accueil (en logements neufs), se situent dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg : autour de 290 logements, soit 78,4 % du potentiel maximal estimé.
- 77% de ces logements se réaliseront dans le cadre d'OAP, s'appliquant à la quasi-totalité des espaces interstitiels identifiés.
- Aucune extension spatiale de l'enveloppe urbaine du centre-bourg n'est projetée (si ce n'est de façon très ponctuelle et à la marge, pour tenir compte des cas particuliers évoqués précédemment).
- Seul le hameau le plus important de la commune, celui de Brécorens, admet une extension spatiale de l'urbanisation, pour répondre à l'objectif 2.1.c du PADD, mais aussi parce que le confortement et l'extension maîtrisée du hameau de Brécorens, bien que moins consommateur d'espace (que ce qui était prévu au POS), permet de compléter les capacités d'accueil offertes au centre-bourg, qui pourraient être insuffisantes à répondre aux besoins estimés en logements.
- Cette extension spatiale de Brécorens représente une surface totale de = 2,19 hectares : 1,44 ha (partie "hors enveloppe" de la zone 1AUh2-OAP de "Champ d'Amont") + 0,75 ha (secteur des "Chenevières").

<sup>22</sup> Logements intermédiaires : Il n'existe pas de définition juridique de l'habitat intermédiaire en tant que forme urbaine, ni même de distinction statistique (par l'INSEE), si ce n'est les logements "individuels groupés" (de conception plus réductrice). Par "intermédiaire", on entend donc toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle traditionnelle et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés

Cette extension, et les dents creuses estimées au sein de l'enveloppe urbaine de Brécorens, offrent une capacité totale estimée à 85 logements, dont la majorité (45) dans le cadre de l'OAP de "Champ d'Amont.

- Les 6 OAP proposées (non comprise l'OAP encore indéfinie sur la zone 2AU de "Forêt") représentent un potentiel de 190 logements, soit 65,5 % des (290) logements neufs admissibles en zones UH et 1AUh du PLU.
- Ces OAP sont les principaux vecteurs de la politique communale en faveur d'une moindre consommation d'espace par logement et d'une diversification de l'habitat : ainsi les orientations sectorielles applicables à chaque secteur d'OAP permettent-ils de "tendre vers" les ratios préconisés par le SCOT du Chablais pour les pôles secondaires tels que PERRIGNIER (*tableaux ci-après*), avec un effort particulier mené en faveur de l'habitat dit "intermédiaire"<sup>22</sup>.

**Extrait du DOG du SCOT du Chablais.**

Armature urbaine	Territoire	Collectif dense ou petit collectif	Intermédiaire (Individuel groupé ou semi collectif)	Individuel «pur»
unité urbaine :	Thonon	80%	10%	10%
	Evian	80%	10%	10%
	Publier	55%	25%	20%
pôles locaux :	Douvaine, Bons-en-Chablais	55%	25%	20%
pôles secondaires :	Tous	50%	30%	20%

*Le pourcentage d'individuel doit être entendu comme un maximum, et le collectif dense comme un minimum.*

Typologie	Nombre de logements minimum par hectare
Individuel	12 logts/ha.
Intermédiaire	25 logts/ha.
Collectif	66 logts/ha.

*Base méthodologique pour le calcul des surfaces nécessaires aux nouveaux logements.*

depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse, balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif.



On soulignera toutefois:

- Que les capacités d'accueil en logements dans les secteurs à OAP ont été exprimées, "à minima", pour favoriser l'optimisation recherchée, mais aussi à "maxima" afin d'éviter une "surdensification" qui pourrait s'avérer préjudiciable à différents égards (qualité de la forme urbaine, cohabitation sociale, niveau d'équipement, ...).

En effet, l'optimisation recherchée se doit d'être "raisonnée" et adaptée au contexte communal, pour générer de nouveaux quartiers d'habitat qui doivent être "vivants et vivables", avec :

- Des densités d'habitat adaptées et modulées en fonction de la situation, de la configuration et des sensibilités propres à chaque secteur.
- Des formes urbaines (gabarits) s'intégrant au cadre bâti environnant.
- Des espaces verts et collectifs, à réaliser au cœur des futures opérations, pour préserver un minimum de "nature en ville".
- Que ces dispositions permettent de se rapprocher des ratios préconisés par le SCOT, mais que cet effort de rattrapage quoique significatif, ne sera sans doute pas suffisant à l'horizon du PLU, et qu'il devra se poursuivre au moins jusqu'en 2032.

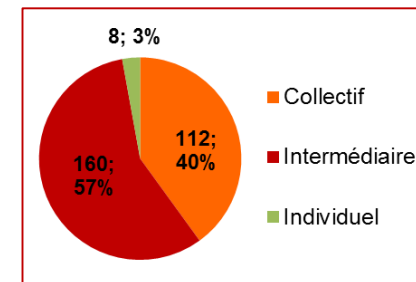
En effet le SCOT stipule de "*s'approcher au mieux des pourcentages définis*"..."*l'effort de rattrapage pouvant être étalé sur 20 ans à partir de l'approbation du SCOT*" (février 2012).

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

Les pourcentages prévisionnels affichés dans le graphique ci-après doivent donc être considérés comme un minimum.

- Enfin, on rappellera que le projet de 64 lits en établissement pour personnes âgées (EPA), à l'étude au Petit-Lieu, s'il se réalise, est susceptible d'accroître significativement cette part future des logements "collectifs" de la commune.

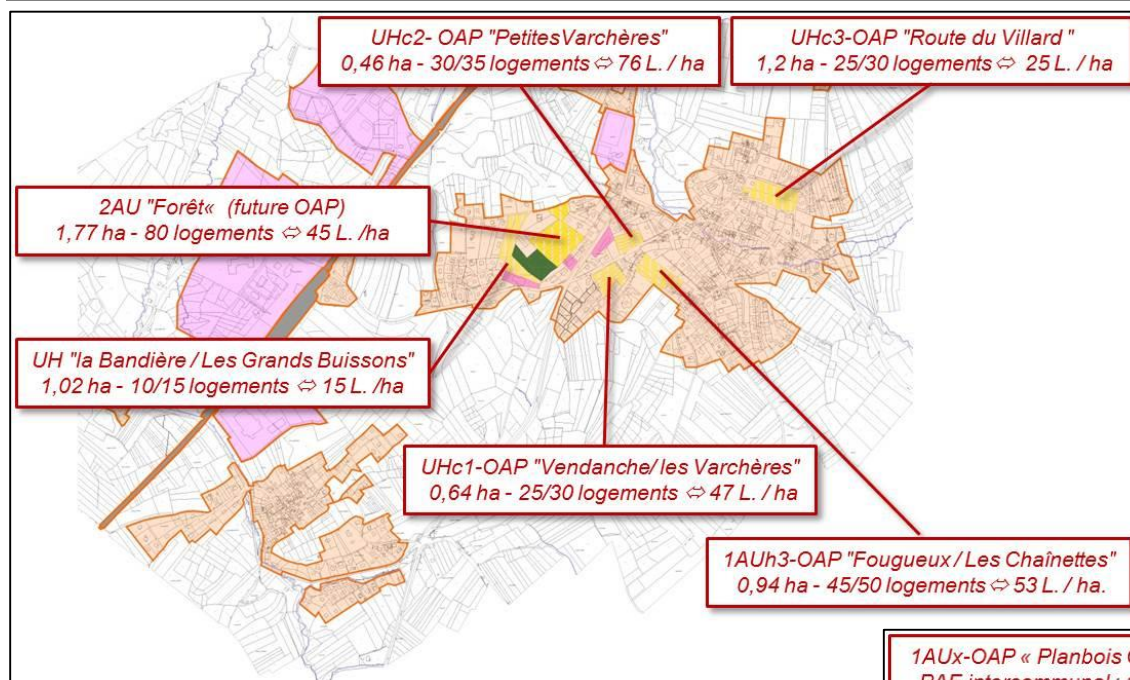
**Répartition typologique des logements dans l'ensemble des OAP, y compris l'OAP future de "Forêt" (2AU).**



- En matière d'équipements et d'activités, les surfaces prévues en extension de l'enveloppe urbaine (mais déjà inscrites au POS en vigueur, sont justifiées par un besoin réel, notamment en matière de foncier économique, les disponibilités foncières pour l'activité économique (dans les zones "UX" de Planbois) étant bientôt épuisées avec la commercialisation qui s'achève, du lotissement dits "des Grandes Teppes", outre les surfaces "grevées" par le périmètre de la bande de travaux de la 2X2 voies express Machilly /Thonon.

- La zone 1AUx du PAE de Planbois Ouest (10,3 ha, aux limites adaptées par rapport à celle de la zone NAX du POS), objet d'une OAP détaillée dont les enjeux d'aménagement et l'intérêt économique majeur reconnu (par le SCOT), et dépassant largement le cadre communal, ont été justifiés précédemment, et sont abordés par ailleurs dans le cadre de l'évaluation du PLU (voir partie IV ci-après).
- La zone 1AUe des Chaînettes (parcelle communale de 5 900 m²), adossée au secteur d'équipements scolaires, et présentant un intérêt stratégique pour le renforcement et le déploiement des équipements et services à la population.
- La zone d'urbanisation différée 2AU des "Grands Buissons" (parcelle communale de 7 900 m²) correspond à un espace déjà en grande partie artificialisée (plateforme d'exposition de voitures à vendre, associée au garage existant), que la commune se réserve la possibilité de réaliser ultérieurement un projet de nature économique répondant aux conditions de l'article L.111.4 du Code de l'urbanisme (amendement "Dupont".

Ces trois zones "A Urbaniser" représentent une surface totale de 11,7 ha (l'essentiel étant couvert par le futur PAI de Planbois).



### Capacités d'accueil et consommation spatiale au sein de l'enveloppe urbaine (EI) :

Totaux (pour l'habitat majoritairement) :

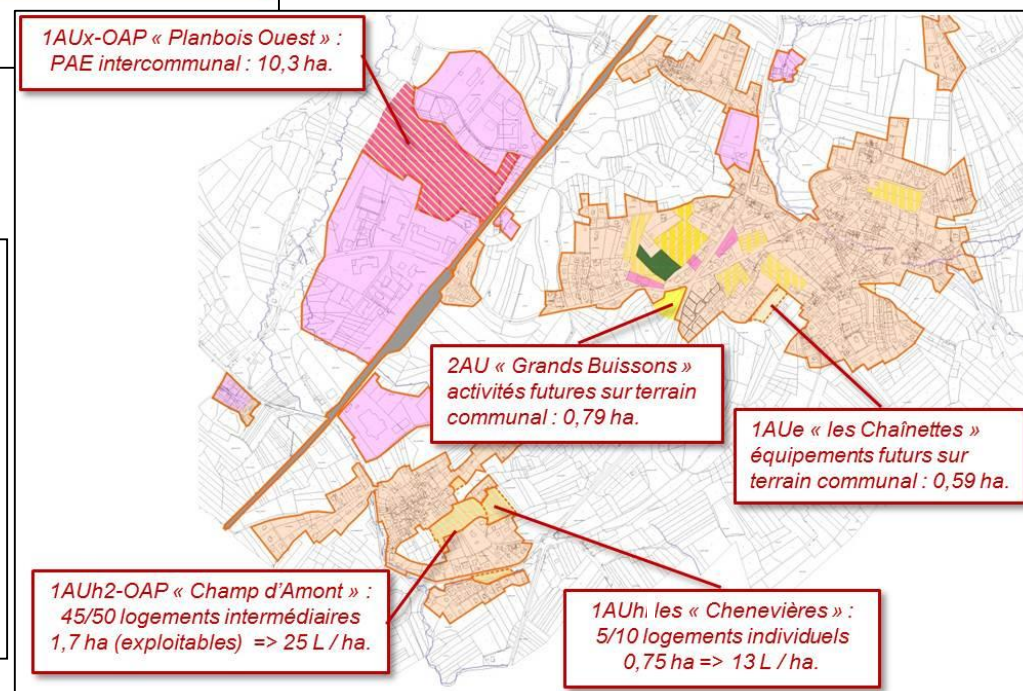
- 6,03 ha.
- 215 / 240 logements.
- $\Rightarrow$  40 logements / hectare.

### Capacités d'accueil et consommation spatiale en extension de l'enveloppe urbaine :

Totaux pour l'habitat (Brécorens) :

- 2,45 ha.
- 50 / 60 logements.
- $\Rightarrow$  24 logements / hectare.

Totaux pour les activités et les équipements :  
11,7 ha.



#### 4.3. SUR L'EQUILIBRE ENTRE LES ESPACES.

Les grands équilibres entre espaces sont préservés, et même restaurés et améliorés, au regard :

- **De la surface totale des espaces agricoles (A) et naturels (N) qui sont protégés de manière effective sur plus de 615 ha** (hors STECAL et secteur Nls) ; **soit plus de 78 % du territoire de PERRIGNIER** ; ces proportions sont d'autant plus notables que l'on se situe dans un contexte de commune à caractère "péri-urbain", dont les fonctions de pôle secondaire (affirmées par le SCOT) sont appelées à être confortées, avec les devoirs que cela implique en matière d'accueil de la population et de développement (maîtrisé) de l'habitat et des activités économiques.
- **Des conditions de préservation et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels sensibles identifiés** au titre des articles R 123.11.h et R 123.11.i du Code de l'urbanisme, qui ont été précisées par le règlement et les OAP transversales sur l'environnement et le paysage.
- **De l'ampleur des espaces constructibles du POS (zones U ou NA) qui ont été restitués à la zone agricole (A) ou à la zone naturelle (N), et qui représentent près de 37 ha** (voir carte ci-après), soit plus de 18 % des limites de constructibilité (zones U et NA) antérieurement définies par le POS. **Ce chiffre dépasse bien l'objectif chiffré (d'au moins 30 ha à restituer) fixé sous l'orientation 2.1 du PADD.**
- **De l'emprise spatiale relativement faible des extensions spatiales projetées pour l'habitat (moins de 3 ha, à Brécors, pour l'essentiel)**, qui apparaissent négligeables face aux surfaces restituées aux zones agricoles et naturelles, et considérant par ailleurs :
  - Que ces secteurs d'extension étaient déjà classés constructibles ou d'urbanisation future (NA) au POS.
  - Qu'ils sont tous justifiés et revêtent un caractère d'intérêt général, en ce qu'ils contribuent aux objectifs du PADD.
- **Les limites de constructibilité du PLU se situent donc globalement en retrait de celles du POS en vigueur**, à deux exceptions près, situées à Brécors, la principale de ces extensions (+ 0,45 ha), résultant d'un jugement récent du Tribunal Administratif (voir carte ci-après).

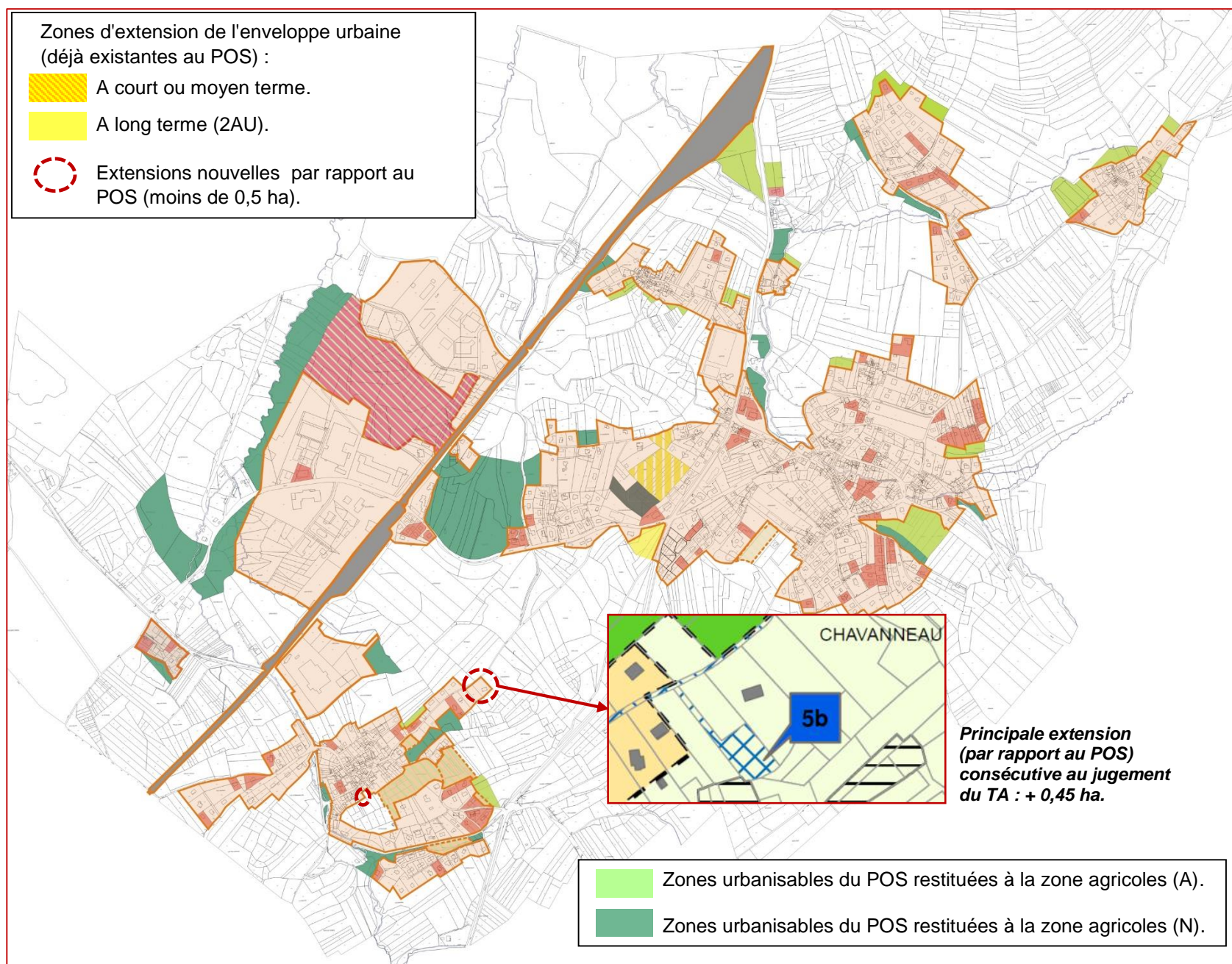
ZONES	POS (2009)	PLU	Evolution	Part (PLU)
<b>U / UH-UX-UF</b>	<b>146,34</b>	<b>145,75</b>	<b>- 0,59</b>	<b>18,6 %</b>
... dont UF		7,2		
...dont UX		40,36		5,15 %
<b>NA / AU</b>	<b>51,7</b>	<b>17,28</b>	<b>- 34,42</b>	<b>2,2 %</b>
... dont NAX / 1AUx		10,32		1,32 %
<b>NC / A</b>	<b>382,03</b>	<b>382,42</b>	<b>+ 0,39</b>	<b>48,8 %</b>
... Dont :				
- STECAL N°2		0,38		
<b>ND / N</b>	<b>203,31</b>	<b>237,91</b>	<b>+ 34,6</b>	<b>30,4 %</b>
... Dont :				
- Nls		3,93		
- STECAL N°1		0,16		
- STECAL N°3		0,32		
<b>TOTAL</b>	<b>783,38</b>	<b>783,38</b>		

*Le détail plus précis des surfaces des zones et secteurs du PLU, et les motifs de leur évolution respective, figurent sous le chapitre 3.2 ci-avant.*

#### 4.4. SUR LE PHASAGE DE L'URBANISATION.

On rappellera que l'échéancier prévisionnel établi pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU, évoqué précédemment (voir page 213) et figurant dans le document des OAP (pièce N°5.3), illustre bien la volonté communale, d'une meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future, et d'un développement mieux maîtrisé dans le temps.





## 5 – JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE SA COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX.

## 5.1. COMPTABILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU CHABLAIS

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

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

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

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

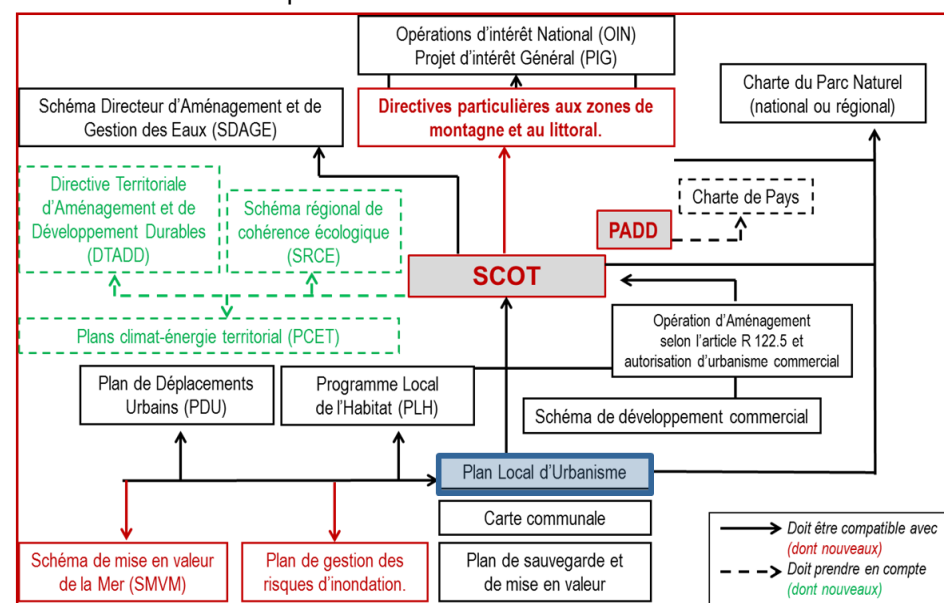
Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement, mais simplement, qu'il ne contrevienne pas à ses aspects essentiels.

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

Cette démonstration vaut également justification de la pertinence du PLU au regard des cinq grandes finalités du développement durable, reconnues essentielles pour l'avenir de la planète<sup>23</sup>, à savoir :

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

- une dynamique de développement selon des modes de production et de consommation responsables.



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

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

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

<sup>23</sup> *Finalités reconnues dans le "Cadre national de référence des projets territoriaux de développement durable et les agendas 21 locaux.*





<b>SCOT</b>	<b>Projet de PLU de PERRIGNIER</b>		<b>SCOT</b>
<b>PADD</b>	<b>PADD</b>	<b>Traductions réglementaires</b>	<b>Orientations du DOG</b>
<p>1.1 Préparer les conditions d'accueil et de vie de la population du Chablais, dans un environnement préservé.</p>	<p><b>AXE n°2 :</b></p> <p><b>2.1</b></p> <p><b>Conforter et structurer le centre-bourg.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réponse quantitative suffisante pour répondre aux besoins en logements, par l'adaptation des capacités d'accueil du PLU aux perspectives d'évolution démographique (en cohérence avec la base méthodologique proposée par le SCOT) : soit près de 2 300 habitants en 2026 (avec une croissance moyenne annuelle de 2,3 %).</li> <li>- Capacités d'accueil intégrant un potentiel estimé d'une quinzaine de logements en renouvellement urbain.</li> </ul>	<p>1.1.1 Renforcer l'armature urbaine et la solidarité des 62 communes du Chablais.</p> <p>1.1.2 Accueillir les populations présentes et futures, permanentes et touristiques.</p>
<p>1.2 Promouvoir une politique du logement permettant de préserver la mixité sociale, la vitalité et les équilibres sociaux du territoire ainsi que la qualité de l'urbanisation future.</p>		<p>Mise en œuvre d'outils adaptés de politique foncière, limitant les discriminations en matière d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>6 périmètres dits "de mixité sociale</b> (L 123.1.5.II.4° du CU) prévoyant chacun 20% ou 30 % au moins de logements locatifs sociaux (soit jusqu'à 76 possible).</li> <li>- <b>Terrain communal réservé pour la réalisation d'une structure d'accueil pour personnes âgées (64 lits).</b></li> <li>- <b>STECAL N°1 (en zone N) :</b> délimitation et gestion adaptée d'un terrain familial (communal) de sédentarisation des gens du voyage.</li> </ul> <p>⇒ Dispositions concourant à la mise en œuvre du PLH des Collines du Léman (paragraphe 5.3.1 ci-après).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>5 secteurs dotés d'OAP (+ 1 OAP future imposée sur la zone 2AU de "Forêt"), prévoyant une diversification des types d'habitat</b> (collectif et/ou intermédiaire, pour l'essentiel).</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;"><b>VOIR CARTES ET TABLEAU ESTIMATIF DES CAPACITES D'ACCUEIL CI-AVANT.</b></p>	<p>3.1.1 Réaliser les logements nécessaires à toutes les populations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir des logements pour tous.</li> <li>- Développer les habitats spécifiques.</li> <li>- Accueillir les gens du voyage.</li> </ul> <p>3.1.2 Se doter des outils d'aide à la maîtrise foncière et urbaine.</p>

<i><b>SCOT</b></i>	<b>Projet de PLU de PERRIGNIER</b>		<i><b>SCOT</b></i>
<i><b>PADD</b></i>	<b>PADD</b>	<b>Traductions réglementaires</b>	<i><b>Orientations du DOG</b></i>
2.2 Renforcer l'armature urbaine du Chablais dans un objectif de qualité au bénéfice de sa population.	<p><b>AXE n°2 :</b></p> <p><b>2.1</b></p> <p><b>Conforter et structurer le centre-bourg.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>En préalable</u> (diagnostic) : Détermination / actualisation des enveloppes urbaines de PERRIGNIER (voir carte en parti I.2.3), en cohérence avec la base méthodologique posée par le SCOT.</li> <li>+ Estimation de leurs capacités d'accueil en logements (voir chapitre 4.2 ci-avant).</li> <li>- Optimisation de l'usage de l'espace au sein de cette enveloppe (dents creuses, espaces interstitiels), et en priorité dans le centre-bourg (secteurs UHc1 / UHc2 / UHc3 / 1AUh1, tous dotés d'OAP).</li> <li>- La majorité du potentiel d'accueil en logements (diversifiés) est situé dans le centre-bourg (y compris la zone 2AU de "Foret").</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;"><b>VOIR CARTES CI-AVANT.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densité (COS) non réglementée, mais fourchette de logements définie dans les secteurs avec OAP.</li> <li>- Pas d'extension spatiale de l'urbanisation pour l'habitat en dehors de celles du hameau principal de Brécurens.</li> <li>- Périmètre d'étude au titre de l'article L 111.10 du CU, sur une partie stratégique du centre-bourg, de part et d'autre de la RD 903.</li> <li>- DPU sur l'essentiel des zones U et AU du PLU.</li> </ul>	<p>1.1.3 Optimiser l'urbanisation dans l'enveloppe urbanisée et dans les zones desservies par les transports en commun.</p> <p>3.1.2 Se doter des outils d'aide à la maîtrise foncière et urbaine.</p>

<b>SCOT</b>	<b>Projet de PLU de PERRIGNIER</b>		<b>SCOT</b>
<b>PADD</b>	<b>PADD</b>	<b>Traductions réglementaires</b>	<b>Orientations du DOG</b>
<p>1.3 Répondre aux attentes de la population en matière d'équipements et de services : enjeu de cohésion sociale.</p>	<p><b>2.2</b></p> <p><b>Renforcer l'armature des équipements et des espaces publics du centre-bourg, ainsi que les services à la population.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Réserves foncières</b> (ER N° 3 et 6) pour l'aménagement d'équipements et d'espaces publics).</li> <li>- <b>Secteur Nls</b> : gestion et confortement du site existant dédiés aux activités sportives, ou de loisirs de plein air.</li> <li>- <b>Secteur 1AUe</b> (terrain communal) réservé au confortement du secteur scolaire des Chaînettes.</li> </ul>	<p>1.1.1 Renforcer l'armature urbaine et la solidarité des 62 communes du Chablais.</p> <p>3.1.2 Se doter des outils d'aide à la maîtrise foncière et urbaine.</p> <p>3.2.1 Favoriser le déploiement des activités et services au cœur des lieux de vie.</p>
<p>1.4 Assurer la cohérence entre le développement de l'armature urbaine et celui des équipements publics, des services et des infrastructures.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dispositions réglementaires</b> encourageant (sous conditions) la mixité des fonctions urbaines.</li> <li>- <b>OAP des zones UHc1 et UHc2</b> encourageant (sans l'imposer) des de façades commerciales ou de services, en rez-de-chaussée des constructions bordant la rue des Varchères.</li> </ul>	<p>3.2.1 Favoriser le déploiement des activités et services au cœur des lieux de vie.</p>

<i><b>SCOT</b></i>	<b>Projet de PLU de PERRIGNIER</b>		<i><b>SCOT</b></i>
<i><b>PADD</b></i>	<b>PADD</b>	<b>Traductions réglementaires</b>	<i><b>Orientations du DOG</b></i>
2.2 Renforcer l'armature urbaine du Chablais dans un objectif de qualité au bénéfice de sa population.	<b>AXE n°3 :</b>  <b>3.1</b>  <b>Promouvoir un habitat de qualité.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plus grande maîtrise, et <b>phasage de l'urbanisation future</b> (1AU/2AU), et meilleure lisibilité, via l'échéancier prévisionnel.</li> <li>- <b>+ OAP transversale pour l'insertion des constructions neuves et la gestion de leurs abords.</b></li> </ul>	1.1.4 Vers une urbanisation durable et de qualité.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Détermination des enveloppes urbaines de PERRIGNIER, et clarification de leurs limites (en cohérence avec la base méthodologique posée par le SCOT).</li> <li>- <b>Dispositions incitatives à la réhabilitation / requalification du parc existant</b>, en particulier dans les périmètres délimités au titre de l'article L.123.1.5.III.2° du CU.</li> </ul>	2.2.3 Donner une meilleure lisibilité à l'armature urbaine.
2.3 Adopter et gérer un principe de précaution à l'égard des risques naturels, technologiques et sanitaires.		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>UHi / UHci / UHpi</b> : limitation, temporisation, voire interdiction de l'urbanisation génératrice de rejets d'eaux usées dans les secteurs d'assainissement non collectif, ou en l'absence de solutions d'assainissement satisfaisantes.</li> <li>- <b>Identification du périmètre rapproché du forage d'eau potable de Draillant</b> (au titre de l'article R. 123.11.b du CU), et gestion réglementaire adaptée (en référence à l'arrêté préfectoral de DUP) + OAP (fiche-action 1).</li> <li>- <b>Compatibilité avec le SDAGE</b> (voir ci-après).</li> </ul>	2.3.1 Protéger et gérer la ressource en eau. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les sources d'alimentation en eau.</li> <li>- Protéger les eaux souterraines et/ou superficielles des pollutions.</li> <li>- Préserver la durabilité de la ressource.</li> </ul>



<i><b>SCOT</b></i>	<b>Projet de PLU de PERRIGNIER</b>		<i><b>SCOT</b></i>
<i><b>PADD</b></i>	<b>PADD</b>	<b>Traductions réglementaires</b>	<i><b>Orientations du DOG</b></i>
2.3 Adopter et gérer un principe de précaution à l'égard des risques naturels, technologiques et sanitaires.	<b>AXE n°3 :</b>  <b>3.1</b>  <b>Promouvoir un habitat de qualité.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Politique communautaire (CCCL) satisfaisante, en matière de gestion des déchets.</li> <li>- <b>Question des déchets traitée</b> dans l'état initial de l'environnement (chapitre 5 du présent rapport) et les annexes sanitaires du PLU (voir pièce N°4.3.4).</li> </ul>	<p>2.3.3 Réduire les pollutions liées à la production de déchets.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trier les déchets à la source.</li> <li>- Recycler les déchets.</li> <li>- Développer des lieux de stockage adaptés.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Identification des secteurs bâtis à risques d'aléas forts</b> (au titre de l'article R. 123.11.b du CU), et gestion réglementaire adaptée (article 1).</li> <li>- <b>Règlement (article 2)</b> imposant aux constructions un recul minimum de 10 m. par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés.</li> <li>- <b>Zone N + Armature végétale</b> (article L.123.1.5.III.2° du CU) de part et d'autre de la majeure partie du linéaire des cours d'eau.</li> </ul>	<p>2.3.4 Prendre en compte les risques naturels, technologiques et sanitaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminuer les risques naturels.</li> <li>- Connaître les risques technologiques</li> <li>- Agir contre les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores.</li> </ul>




<b>SCOT</b>	<b>Projet de PLU de PERRIGNIER</b>		<b>SCOT</b>
<b>PADD</b>	<b>PADD</b>	<b>Traductions réglementaires</b>	<b>Orientations du DOG</b>
<p>2.3 Adopter et gérer un principe de précaution à l'égard des risques naturels, technologiques et sanitaires.</p>	<p><b>AXE n°3 :</b></p> <p><b>3.1</b></p> <p><b>Promouvoir un habitat de qualité.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Limitation de l'urbanisation</b> à proximité des sites d'activités, et gestion limitative des habitations existantes (en zones A et N).</li> <li>- <b>Identification des secteurs à risques (zones de dangers) liés à la canalisation de gaz</b> (au titre de l'article R. 123.11.b du CU), et gestion réglementaire adaptée (articles 1 et 2).</li> <li>- <b>Document graphique annexe (pièce N°4.1) :</b> annexion de l'arrêté préfectoral de classement "sonore" de la RD 903) et des dispositions applicables. + Information générale sur les risques d'exposition au plomb.</li> <li>- <b>Dispositions réglementaires détaillées (article 4.3) sur la gestion des eaux pluviales.</b> + Question des eaux pluviales traitée dans les annexes sanitaires du PLU (<i>voir pièce N°4.3.3</i>).</li> <li>- <b>Règlement (article 11.0)</b> ne pénalisant pas la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.</li> <li>+ <b>Article 13.2</b> imposant des proportions (variables) d'espaces éco-aménagés, y compris en façade ou en toiture des constructions (⇔ végétalisation).</li> </ul>	<p>2.3.4 Prendre en compte les risques naturels, technologiques et sanitaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminuer les risques naturels.</li> <li>- Connaître les risques technologiques</li> <li>- Agir contre les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores.</li> </ul>

<b>SCOT</b>	<b>Projet de PLU de PERRIGNIER</b>		<b>SCOT</b>
<b>PADD</b>	<b>PADD</b>	<b>Traductions réglementaires</b>	<b>Orientations du DOG</b>
<p>3.2 Se préparer aux mutations en cours et aux défis à venir et les accompagner.</p>	<p><b>AXES n°2 et n°3 :</b></p> <p><b>3.2</b> Qualifier et valoriser le cadre économique actuel et futur.</p> <p><b>2.2</b> Renforcer l'armature des équipements et des espaces publics du centre-bourg, ainsi que les services à la population.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Cadre réglementaire</b> favorisant la mixité des fonctions urbaines (habitat / activités dont commerces et services de proximité), sous conditions de compatibilité et en particulier dans le centre-bourg (secteurs UHc).</li> <li>- <b>Autorisation, sans conditions particulières, des équipements publics et des constructions d'intérêt collectif</b> dans la plupart des zones UH et 1AUh, assortie de dispositions souples ou dérogoatoires aux règles générales (en termes d'implantations, de hauteurs, d'architecture ou de densité).</li> <li>- <b>Secteur 1AUe</b> (foncier communal), spécifiquement réservé au confortement du secteur scolaire des Chaînettes.</li> <li>- <b>Développement économique mutualisé</b>, dans un cadre intercommunal principalement : secteur 1AUx : PAE de Planbois Ouest (reconnu par le SCOT) et dans le cadre d'une démarche qualitative innovante et ambitieuse traduite par une OAP très détaillée.</li> <li>- <b>Dispositions réglementaires visant requalification/ restructuration/ optimisation des sites existants</b> d'activités industrielles ou artisanales (UX), en terme de desserte, stationnement, paysagement, prévention des nuisances, interface avec la future 2X2 voies Machilly / Thonon).</li> <li>- Gestion adaptée du "micro-site" d'activité existant (minoterie vers "Moulin Bouquin").</li> <li>- Dispositions allant dans le sens du <b>développement d'un tourisme vert et de proximité</b> plus spécifique aux communes de "l'arrière-pays", en complémentarité du tourisme littoral et du tourisme montagnard.</li> </ul>	<p>3.2.1 Favoriser le déploiement des activités et services au cœur des lieux de vie.</p> <p>3.2.2 Offrir des sites de qualité pour les zones d'activités.</p> <p>3.2.3 Développer un maillage commercial équilibré du territoire.</p> <p>(3.2.4 Développer une stratégie globale de développement touristique et des loisirs ⇒ voir ci-avant).</p> <p>(3.2.6 Promouvoir les activités agricoles, viticoles, pastorales, sylvicoles et piscicoles ⇒ voir ci-avant).</p>

<i><b>SCOT</b></i>	<b>Projet de PLU de PERRIGNIER</b>		<i><b>SCOT</b></i>
<i><b>PADD</b></i>	<b>PADD</b>	<b>Traductions réglementaires</b>	<i><b>Orientations du DOG</b></i>
<p>2.1 Mettre en commun les richesses et valoriser le capital patrimonial et environnemental identitaire du Chablais dans ses qualités et ses diversités.</p>	<p>3.3 <b>Concilier développement et préservation des milieux naturels et paysages patrimoniaux.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Identification et préservation des espaces naturels reconnus sensibles ou d'intérêt d'un point de vue écologique et/ou paysager</b> : Zone A, zone N + périmètres au titre de l'article L.123.1.5.III.2° du CU.</li> <li>- <b>Protection des corridors écologiques terrestres identifiés</b> : Zone A, zone N + secteur réglementé au titre de l'article L.123.1.5.III.2° du CU.</li> <li>- <b>+ OAP transversales associés aux différents espaces ou éléments identifiés</b> au titre des articles R 123.11.h ou R 123.11.i du CU.</li> <li>- <b>+ OAP transversale sur la gestion et l'exploitation de la forêt</b> (fiche-action 5).</li> </ul>	<p>2.1.1 Préserver l'armature écologique du territoire.</p>
		<p>VOIR CI-AVANT.</p>	<p>2.1.2 Pérenniser l'armature agri-pastorale.</p>
		<p><b>Utilisation large de l'article L.123.1.5.III.2° du CU</b> pour l'armature végétale et les plages agraires d'intérêt paysager, ainsi que pour le bâti traditionnel à valeur patrimoniale reconnu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dispositions réglementaires adaptées.</b></li> <li>- <b>+ OAP transversales associés aux différents espaces ou éléments identifiés</b> au titre de l'article R 123.11.h, se référant notamment à la Charte paysagère et architecturale du Chablais.</li> <li>- <b>+ OAP transversale pour l'insertion des constructions neuves et la gestion paysagère de leurs abords.</b></li> </ul>	<p>2.2.1 Valoriser le patrimoine paysager vert et bleu du Chablais.</p>

<b>SCOT</b>	<b>Projet de PLU de PERRIGNIER</b>		<b>SCOT</b>
<b>PADD</b>	<b>PADD</b>	<b>Traductions réglementaires</b>	<b>Orientations du DOG</b>
<p>2.1 Mettre en commun les richesses et valoriser le capital patrimonial et environnemental identitaire du Chablais dans ses qualités et ses diversités.</p>	<p>3.3 <b>Concilier développement et préservation des milieux naturels et paysages patrimoniaux.</b></p>	<p>VOIR CI-DESSUS. +</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>UHc3-OAP</b>: secteur particulier assurant la préservation de points de vue sur l'église.</li> <li>- <b>Urbanisation future maîtrisée et mieux marquée, en entrée sud</b> du centre bourg (RD 903) : secteur 2AU des "Grands Buissons" (soumis à une future OAP et à l'article L 111.1.4 du CU).</li> <li>- <b>Restitution à la zone agricole des entrées nord (RD 903 / "les Combettes" et "A Pendant") et Est (RD 135 : "Champ du Moulin")</b>, protégées en tant que "plage agraire d'intérêt paysager", assortie d'une OAP transversale (fiche-action 3.2).</li> <li>- <b>+ OAP transversale pour préserver la lisibilité des paysages</b> (fiche-action 4.5), et notamment pour résorber les "points noirs" paysagers et les espaces dégradés (identifiés de façon non exhaustive).</li> <li>- <b>Dispositions réglementaires favorisant une maîtrise du "paysage économique"</b> le long de la future 2X2 voies express Machilly /Thonon (future vitrine visuelle importante) et réduction significative des limites des ZAE (UX / NAX).</li> <li>- Requalification paysagère envisagée (à terme) de la traverse du bourg de PERRIGNIER (RD 903 / périmètre d'études pris en application de l'article L.111.10 du CU).</li> </ul>	<p>2.2.2 Découvrir les paysages du Chablais par les points de vue.</p> <p>2.2.5 Rénover les paysages fragiles ou dégradés.</p>
<p>2.4 Œuvrer pour réduire les impacts négatifs du développement sur l'environnement.</p>			



<b>SCOT</b>	<b>Projet de PLU de PERRIGNIER</b>		<b>SCOT</b>
<b>PADD</b>	 <b>PADD</b> 	<b>Traductions réglementaires</b> 	<b>Orientations du DOG</b>
<p>2.4 Œuvrer pour réduire les impacts négatifs du développement sur l'environnement.</p>	<p>3.3</p> <p><b>Concilier développement et préservation des milieux naturels et paysages patrimoniaux.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préservation des sentiers pédestres</b> (moyens de découverte des paysages), dans le respect de l'activité agricole et de l'équilibre des milieux naturels : Boucle de la Maladière.</li> <li>- <b>Identification du périmètre rapproché du forage d'eau potable de Drailant</b> (au titre de l'article R. 123.11.b du CU), et gestion réglementaire adaptée (en référence à l'arrêté préfectoral de DUP) + OAP (fiche-action 1).</li> <li>- <b>Protection / valorisation des zones humides</b> (en zones A et N) : périmètres délimités sur plus de 57 ha, assortis d'une OAP transversale (fiche-action 2.1).</li> <li>- <b>Protection étendue des cours d'eau et de leurs abords</b> (N + Armature végétale au titre de l'article L.123.1.5.III.2° du CU) + <b>OAP transversale</b> sur les principaux cours d'eau identifiés (fiche-action 2.1).</li> <li>- <b>Forte limitation des rejets d'eaux usées dans milieu naturel</b> (secteurs indicés "i"), temporisation ou limitation de la construction dans les secteurs non (ou non encore) raccordés au réseau collectif d'assainissement + Référence au zonage de l'assainissement collectif et non collectif.</li> <li>- <b>Gestion réglementaire étoffée des eaux pluviales et de ruissellement</b> (article 4.3) + Dossier détaillé de l'annexe sanitaire "eaux pluviales" (pièce N° 4.3.3).</li> </ul>	<p>2.3.1</p> <p><i>Protéger et gérer la ressource en eau.</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion mutualisée des déchets (CCCL).</li> <li>- Points d'apports volontaires suffisants sur la commune.</li> <li>- <b>Disposition réglementaire (article 4.5)</b> imposant aux opérations d'habitat collectif ou semi-collectif, de prévoir des emplacements spécialisés la collecte (y compris sélective) des déchets ménagers.</li> <li>⇒ Dispositions contribuant au tri des déchets à la source.</li> <li>- Gestion réglementaire adaptée au fonctionnement de la Compostière (UX) : entreprise participant au recyclage des déchets organiques à l'échelle du Chablais.</li> <li>- + Rapport explicatif sur les déchets ménagers (pièce N° 4.3.4).</li> </ul>	<p>2.3.3</p> <p><i>Réduire les pollutions liées à la production des déchets.</i></p>

<b>SCOT</b>	<b>Projet de PLU de PERRIGNIER</b>		<b>SCOT</b>
<b>PADD</b>	<b>PADD</b>	<b>Traductions réglementaires</b>	<b>Orientations du DOG</b>
4.1 Poursuivre la connexion du Chablais aux grands réseaux de transports : préciser et prolonger le schéma de désenclavement.	<b>AXE n°4 :</b>  <b>4.1 Contribuer au désenclavement du Chablais</b>	Inscription, à titre conservatoire, du périmètre de la bande de travaux déclarée d'utilité publique en 2006, pour réalisation de la 2X2 voies express Machilly / Thonon. Dans ce faisceau, ne pourront être autorisés que les équipements d'infrastructures routières liées à cette 2X2 voies, ainsi que les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures.	1.2.1 Réaliser les infrastructures nécessaires au désenclavement du Chablais.
4.3 Améliorer et développer le transport de marchandises.		Sauvegarde de la faisabilité de l'éventuelle future plateforme de ferroviaire de fret (site maintenu en zone naturelle).	1.2.5 Améliorer le transport de marchandises.
4.4 Promouvoir une armature urbaine favorisant la multimodalité et en particulier les modes de déplacements "doux".	<b>4.2 Améliorer le maillage et le fonctionnement circulaire internes.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Réserves foncières</b> pour : l'aménagement et la sécurisation du réseau de voiries existant (ER N° 1, 2, 7 10, 13), pour le développement d'itinéraires piétonniers (ER N° 5, 12, 14) et l'aménagement de stationnement à proximité du pôle de la gare (ER N°7).</li> <li>- <b>Gestion réglementaire adaptée des accès (article 3) et des reculs (article 6)</b>, par rapport aux voies et aux emprises publiques.</li> <li>- <b>Intention affichée (dans le PADD) d'une nouvelle voie de liaison fonctionnelle en entrée sud de la commune</b> (avec nouveau carrefour sur la RD 903), destinée (à terme), à soulager la traversée du centre-bourg (en lien avec son aménagement urbain projeté), à permettre un nouvel accès sécurisé au secteur scolaire des Chaînettes, ainsi que le délestage du lotissement de la Bandière.</li> <li>- Périmètre d'étude au titre de l'article L 111.10 du CU, préservant la faisabilité d'aménagement du pôle d'échanges multimodal de la gare.</li> </ul>	1.2.3 Favoriser le rabattement des véhicules motorisés individuels vers les transports collectifs ou le covoiturage.

## 5.2. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE.

La CCCL adhère au Syndicat mixte des affluents du sud-ouest lémanique, créé le 9 janvier 2006 pour porter la phase de mise en oeuvre des actions du contrat de rivières du Sud-Ouest Lémanique (finalisé en janvier 2012).

A travers l'approche globale du bassin versant et des différents enjeux liés aux cours d'eau, le Contrat de rivières constitue un outil de planification cohérent pour appréhender simultanément les problématiques liées à la qualité des eaux, à la revalorisation du milieu aquatique, à la protection des personnes et des biens face au risque inondation et à la gestion globale de la ressource en eau.

Il offre également le moyen d'inscrire à long terme des actions d'accompagnement en matière de communication, de coordination, et de suivi.

Entré en vigueur le 17 décembre 2009, le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée (pour la période 2010-2015) a une certaine portée juridique : d'après l'article L212-1 du Code de l'environnement, il est opposable à l'administration et non aux tiers, c'est-à-dire que la responsabilité du non respect du SDAGE ne peut être imputée directement à une personne privée.

En revanche, toute personne pourra contester la légalité de la décision administrative qui ne respecte pas les mesures du document.

Tous les programmes ou décisions administratives ne peuvent pas être en contradiction avec le SDAGE sous peine d'être annulés par le juge pour incompatibilité des documents.

Des mesures à mettre en place ont été identifiées en 2010 par le SDAGE, sur le Bassin Versant du Sud-Ouest lémanique pour les masses d'eau superficielles :

- 3D16 Poursuivre ou mettre en œuvre un plan de gestion pluriannuel des zones humides.
- 5A04 Rechercher les sources de pollution par les substances dangereuses.
- 5A50 Optimiser ou changer les processus de fabrication pour limiter la pollution, traiter ou améliorer le traitement de la pollution résiduelle.
- 5D01 Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles.

- 3C43 Etablir un plan de restauration et de gestion physique du cours d'eau.
- 3A10 Définir des objectifs de quantité (débits, niveaux piézométriques, volumes mobilisables).
- 5F28 Mettre en œuvre une solution de sécurisation de l'approvisionnement.

Le PLU, comme le SCOT, soutiennent les mesures du SDAGE (qui seront reprises dans le prochain Contrat de rivière du Sud-Ouest Lémanique).

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les diverses dispositions du PLU vont dans le sens de la prise en compte des 8 orientations fondamentales du SDAGE (telles que rappelées sous le chapitre II.3.1 du présent rapport), et en respectent les orientations et mesures préconisées, pour ce qui concerne son champ d'intervention.

Elles contribuent à une gestion raisonnée l'eau (d'un point de vue quantitatif) et à la protection de sa qualité, non seulement du point de vue écologique, mais aussi du point de vue sanitaire, pour garantir la sécurité et la durabilité de l'approvisionnement en eau potable (enjeu de salubrité publique).

Elles y contribuent plus particulièrement, par :

- L'Etude du schéma directeur des eaux pluviales du sud-ouest lémanique, jointe à l'annexe sanitaire "eaux pluviales", fait référence à ce Schéma (*voir pièce N°4.3.3*).
- Une protection et une gestion réglementaire adaptée des zones humides, et des cours d'eau (préservation des continuités hydrauliques), assortie d'une OAP transversale (fiche-action 2.1).
- Un développement urbain conditionné aux capacités de la ressource en eau et des réseaux de distribution et d'assainissement, contribuant à la maîtrise des rejets, et à limiter les pollutions diffuses générées par l'occupation et les activités humaines.
- Des dispositions réglementaires particulières (articles 4.3 et 13.2), et des aménagements favorables à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

### 5.3. PRISE EN COMPTE DES AUTRES PLANS, PROGRAMMES ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.<sup>24</sup>

#### 5.3.1 - Le PLH des Collines du Léman :

La Communauté de Communes des Collines du Léman s'est dotée (fin 2011) d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), dont le programme d'actions (ci-dessous) établi pour 6 ans, vise à répondre à quatre grandes orientations

		Description des actions
<b>ORIENTATION 1</b> Orienter le développement de l'habitat en faveur d'une offre de logements plus diversifiée et plus accessible	<b>action 1.1</b>	Accompagner les communes pour développer une offre de logements alternative au logement individuel
	<b>action 1.2</b>	Programmer et produire 200 nouveaux logements locatifs aidés
	<b>action 1.3</b>	Elaborer une stratégie foncière en faveur du développement de l'habitat aidé
	<b>action 1.4</b>	Mettre en œuvre un appui financier en faveur de la mobilisation de foncier à vocation d'habitat aidé
	<b>action 1.5</b>	Créer un fonds intercommunal d'aide à la production de logements aidés
	<b>action 1.6</b>	Promouvoir le développement de l'accession sociale et aider les démarches d'accession des ménages primo-accédants
<b>ORIENTATION 2</b> Apporter une réponse aux besoins spécifiques	<b>action 2.1</b>	Favoriser l'accès au logement des jeunes
	<b>action 2.2</b>	répondre aux besoins des ménages âgés ou handicapés
<b>ORIENTATION 3</b> Favoriser la prise en compte d'un objectif de développement durable dans l'habitat	<b>action 3.1</b>	Favoriser la prise en compte d'un objectif de développement durable dans l'habitat
<b>ORIENTATION 4</b> Développer des outils de concertation, d'appui et de suivi des actions Habitat	<b>action 4.1</b>	mettre en place une ingénierie « logement » au sein de la CCCL
	<b>action 4.2</b>	créer une instance de concertation associant les communes et les partenaires locaux de l'habitat

stratégiques :

#### ***Orientations et actions du PLH des Collines du Léman.***

Il est prévu, notamment (*action 1.2*), de construire 200 logements locatifs aidés en 6 ans, dont une trentaine à PERRIGNIER, permettant de tendre vers 35 logements locatifs aidés familiaux pour 1000 habitants à l'échelle de la CCCL, avec les objectifs de répartition par type suivants :

- ↳ PLAI : 20% (niveau de loyer le plus faible).
- ↳ PLUS : 70% (loyer classique).
- ↳ PLS : 10% (loyers intermédiaires).

Ces objectifs peuvent être réalisés dans le cadre d'opérations d'initiatives publiques, d'opérations d'initiatives privées et dans le cadre de la production de logements locatifs aidés communaux.

**Dans le cadre de son PLU, la commune de PERRIGNIER a mobilisé les outils fonciers et réglementaires pour favoriser dans les secteurs à enjeux, le développement d'une offre de logements plus diversifiée et plus accessible, permettant de dépasser les objectifs quantitatifs du PLH, par :**

- La réservation d'un terrain communal pour la réalisation d'une structure d'accueil pour personnes âgées de 64 lits (en EPA), dont la moitié projetée de lits "sociaux". Cette disposition contribue à répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées (action 2.2 du PLH).
- **6 périmètres délimités en application de l'article L. 123.1.5. II.4° du Code de l'urbanisme** (dont 1 en zone 2AU encore dépourvue de règles et d'OAP), à l'intérieur desquels un pourcentage doit être affecté à des catégories de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale : les dispositions applicables à chacun de ces périmètres, imposant selon les cas, au moins 20 % ou au moins 30 % de logements locatifs aidés, **permettent d'envisager (dans ces seuls secteurs), la réalisation, à terme d'une fourchette comprise entre 69 et 76 logements locatifs sociaux (voir tableau ci-après).**
- En dehors de ces secteurs, **le règlement de la zone UH** (et de la zone UHc3-OAP en particulier), **impose que toute opération d'habitat de 10 logements et plus doive comporter au moins 20 % de logements socialement aidés**, en accession et/ou en locatif. C'est ainsi que la zone UHc3-OAP située route du Villard accueillera 5 à 6 logements aidés.

**Le prévisionnel de logements financièrement aidés, que permettent ces dispositions du PLU font envisager la réalisation, à court ou moyen terme, de +/- 70 logements financièrement aidés (non compris les lits projetés pour personnes âgées), et donc, le dépassement des objectifs quantifiés du PLH (soit 30 LLS à Perrignier entre 2012 / 2017).**

<sup>24</sup> La commune de PERRIGNIER n'est pas concernée par un Plan de Déplacements Urbains (PDU).

- Enfin, les dispositions réglementaires du PLU (articles 11 et 13 en particulier), associées dans certains cas à des OAP, participent à favoriser la prise en compte d'un objectif de développement durable dans l'habitat et les projets de logements (*action 3.1 du PLH*).

**Rappel :** Conformément à l'article L. 123-12-1 du Code de l'urbanisme : neuf ans au plus après la délibération portant approbation du PLU ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements.

SECTEURS CONSTRUCTIBLES À COURT OU MOYEN TERME (UH / 1AUH / 2AU)	CAPACITES EN LOGEMENTS		Périmètres de mixité sociale (article L. 123.1.5. II.4° du CU)	Règlement (article 2) : minimum de LLS par opération de 10 logements et plus	Logements Locatifs sociaux estimés (LLS)
	Minimum	Maximum			
UHc1 oap "Vendanche/ les Varchères"	25	30	30 %	-	8 à 9
UHc2 oap "Petites Varchères"	30	35	30 %	-	9 à 11
UHc3 oap "Route du Villard"	25	30	-	2 pour 10 logements	5 à 6
1AUh1 oap "Fougueux/les Chaînettes"	45	50	20 %	-	9 à 10
1AUh2 oap "Champ d'Amont" (Brécorens)	40	45	30 %	-	12 à 14
1AUh "les Chenevières" (Brécorens)	5	10	20 %	-	1 à 2
2AU "Forêt" ( <i>inconstructible</i> )	80 ( <i>estimatif</i> )		30 %		24 ( <i>estimatif</i> )
Dents creuses et autres espaces interstitiels	90	107		2 pour 10 logements	<i>possibles</i>
<b>TOTAL estimatif</b>					<b>69 / 76</b>
<b>LLS existants en 2014</b>					<b>39</b>
<b>TOTAL LLS POSSIBLE à terme</b>					<b>+/- 115</b>



### 5.3.2 – Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage :

La commune de PERRIGNIER répond à ses obligations vis-à-vis du Schéma Départemental 2012-2017,

en réservant un **terrain communal au lieu-dit "les Combettes", pour l'accueil d'une famille des gens du voyage en cours de sédentarisation :**

Cette disposition s'est traduite réglementairement par la délimitation d'un STECAL (N°1), d'une surface de 1 605 m<sup>2</sup> et d'une capacité de 4 places (correspondant à deux emplacements).

Ce secteur est évoqué en pages 217 à 220 du présent rapport.

## **5.4. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

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

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

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

Les occupations et utilisations admises par le PLU de PERRIGNIER dans les zones concernées ne sont pas incompatibles avec le passage et le fonctionnement des réseaux et périmètres porteurs de servitudes, que sont (principalement) :

- Le périmètre rapproché du pompage de Draillant : périmètre délimité au document graphique et réglementé au titre de l'article R. 123-11.b sur une surface de 14,85 ha, et objet d'une OAP transversale.
- La canalisation de gaz haute-pression (Antenne de Thonon-les-Bains, DN200 (code 4941) PMS 67,7b) : zone non aedificandi et bandes d'effets létaux (zones de dangers) reportées au document graphique et réglementée au titre de l'article R. 123-11.b du Code de l'urbanisme (articles 1, 2 et 13 des zones concernées).
- La ligne ferroviaire :
  - Emprises du domaine ferroviaire classées en zone UF, dotée de règles spécifiques (7,17 ha).
  - Article 6 des autres zones imposant aux constructions nouvelles, de respecter un recul minimum de 20 m. ; ce recul pouvant être réduit en zone UX, après avis de Réseau Ferré de France (notamment en cas d'installations de chargement / déchargement de matériaux par voie ferroviaire).

- La ligne électrique à deux circuits 225 kV ALLINGES-CORNIER 1 et 2 : prise en compte des recommandations du service gestionnaire (RTE, Réseau de Transport d'électricité) :

- Aucun espaces boisé classé au titre de l'article L 130.1 sur une distance de 20 m. de part et d'autre des lignes électriques, pour en permettre l'exploitation normale (entretien, modification, mise en conformité).
- Règlement : dispositions dérogatoires aux règles de prospect, d'implantation et de hauteur.
- Possibilité admise, de modifier ou de surélever cet ouvrage pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Compatibilité du fonctionnement et des nuisances éventuelles de ces ouvrages avec les autres occupations humaines aux abords.

- Les monuments ou abords de monuments historiques inscrits (situés hors du territoire communal).

Suite aux enquêtes publiques menées (conjointement à celle du précédent PLU annulé), sur la modification des périmètres de protection de la Tour de Draillant et du château de Cursinges, il a été procédé à la mise à jour du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique.

Par ailleurs, le règlement écrit des zones où s'appliquent ces servitudes prévoit, dans nombre de ses articles, des dispositions dérogatoires à l'égard des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, notamment quant à leurs reculs et à leur hauteur.

**Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique**, ainsi que les annexes techniques fournies par les services gestionnaires (RTE, SNCF) **figurent parmi les annexes du dossier du PLU** (voir pièce N°4.2).

## 4ème PARTIE : INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### 1 – DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE REALISEE.

Le travail d'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement, réalisé par un bureau d'études spécialisé (AGRESTIS), a consisté en premier lieu, à éviter la majeure partie des incidences prévisibles.

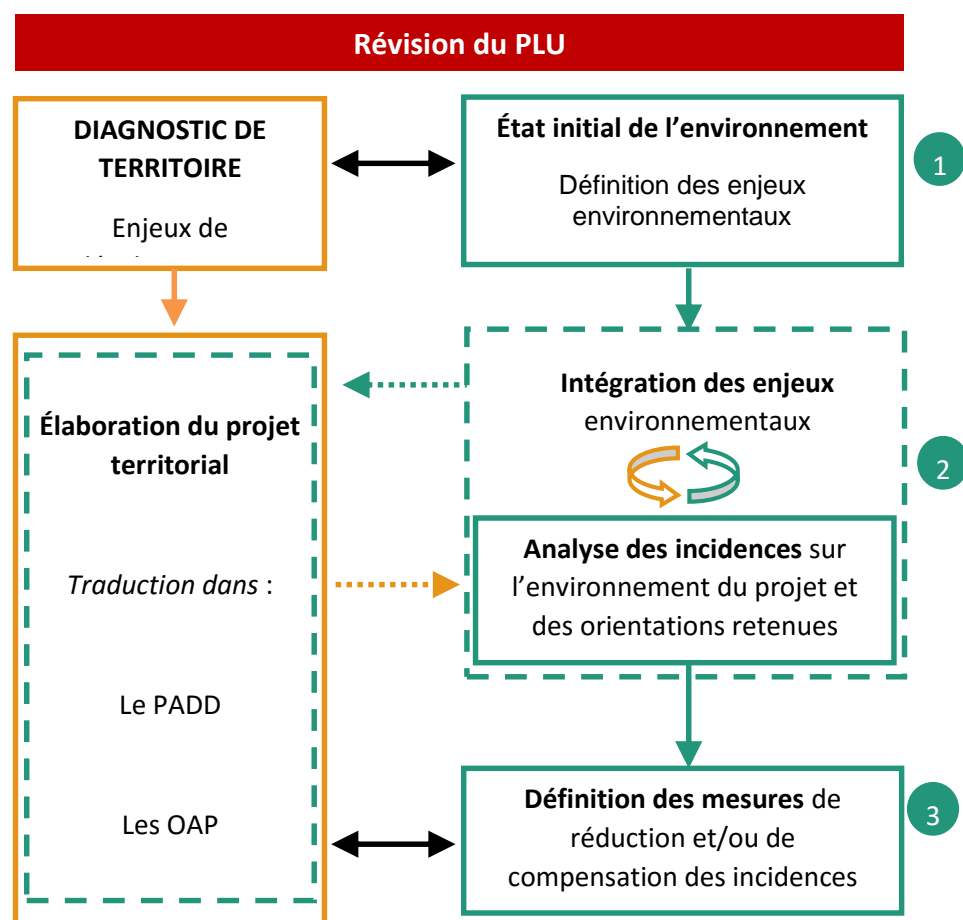
Le travail a donc été avant tout d'assurer la meilleure intégration possible des grands enjeux environnementaux dans l'élaboration du PADD et des pièces réglementaires (zonage et règlement).

C'est donc un travail itératif entre la construction du PLU et l'évaluation environnementale proprement dite qui a été mis en œuvre, conformément au schéma ci-contre.

L'évaluation environnementale a donc aidé à construire un projet qui intègre les enjeux environnementaux à partir d'un travail itératif avec l'urbaniste et les élus et les personnes publiques associées. Ce travail itératif s'est formalisé par des échanges techniques, notamment en réunions de travail interdisciplinaires (urbaniste, écologue, élus).

Ce travail itératif s'est formalisé par des échanges techniques, notamment en réunions de travail interdisciplinaires (urbaniste, écologue, élus, services de l'état, Chambre d'agriculture, opérateur Natura 2000 ...).

Le PLU a ainsi été élaboré dans une démarche de développement durable, en recherchant en permanence un équilibre entre les enjeux sociaux, économiques et environnementaux avec, en définitive, des incidences (favorables et défavorables) croisées entre chacun de ces enjeux.



Seules les incidences environnementales font l'objet d'une évaluation spécifique dans le présent chapitre, conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette évaluation environnementale a été réalisée dans les limites dictées par l'article L121-11 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après :

*"Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur".*

Concernant ce dernier point, il est rappelé que les projets susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement et en particulier sur des espaces du réseau Natura 2000, devront faire l'objet en phase ultérieure (AVP/PRO - PC) d'une évaluation environnementale pour certains et le cas échéant d'un document d'incidences Natura 2000 précis et ciblé à leur échelle.

L'évaluation environnementale s'est déroulée conformément au déroulement global de l'analyse, et s'insère donc logiquement dans différents chapitres du rapport de présentation du PLU :

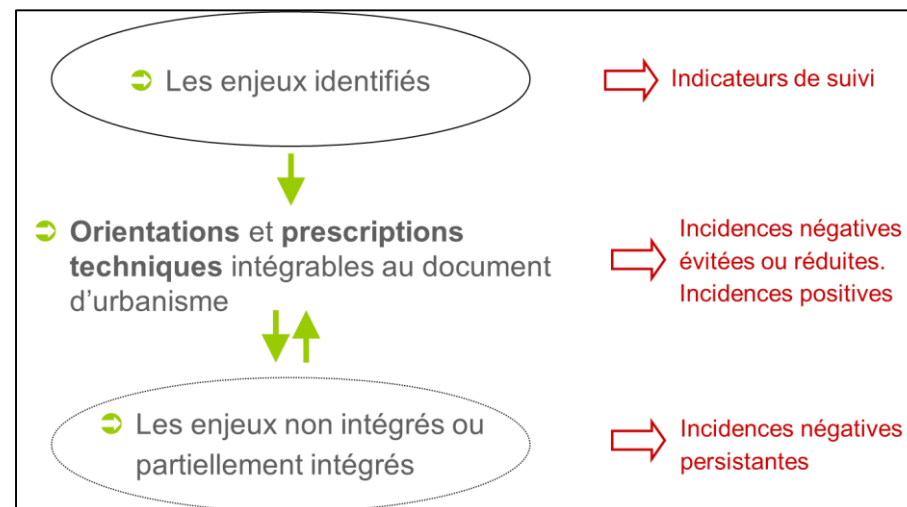
- Partie 2 : L'état initial du site de l'environnement (EIE).
- Partie 3 : Exposé des choix retenus, comprenant notamment :
  - Le rappel des grands enjeux environnementaux issus des conclusions de l'EIE.
  - L'articulation avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes supra-communaux, parmi lesquels, le SDAGE.
- Partie 4 : Intégration des enjeux environnementaux et analyse des incidences du PLU sur l'environnement. Cette partie comprend :
  - Le présent préambule, décrivant la manière dont l'évaluation a été effectuée.
  - L'intégration des enjeux environnementaux dans le PADD et les documents réglementaires du PLU :

c'est l'ensemble des orientations, zonages et prescriptions développés très en amont dans l'élaboration du PLU pour éviter ou réduire ses incidences négatives sur l'environnement et développer des "incidences positives", en référence à la situation actuelle et à son évolution.

- Les incidences persistantes du PLU sur l'environnement et les mesures complémentaires.

Il s'agit en l'espèce, d'identifier les effets potentiellement défavorables du projet retenu, puis de dégager le cas échéant les mesures complémentaires (réduction, compensation) à développer en général, en parallèle de la mise en œuvre du PLU.

- Partie 5 : Les indicateurs de suivi pour l'analyse des résultats de l'application du PLU à l'échéance de 10 ans.
- Partie 6 : Le résumé non technique.



Suivant les principes énoncés ci-avant, l'état initial du site et de l'environnement (partie 2) pour chaque domaine de l'environnement a fait l'objet d'une analyse des données bibliographiques existantes, complétées et croisées avec des données issues de la consultation de personnes ressources, de références techniques du bureau d'études et du traitement de diverses bases de données.

Un repérage global de terrain a été réalisé par une ingénieure écologue et une architecte paysagiste, sans mettre en œuvre d'étude d'inventaire spécifique faune-flore, déjà réalisée par ailleurs sur le secteur du futur PAE de Planbois dans le cadre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme.

Les conclusions de cette étude faune-flore sont intégrées dans l'analyse des incidences du PLU, développée plus loin.

L'évaluation des incidences développée dans les chapitres suivants a consisté à réaliser une analyse croisée des grands enjeux environnementaux avec les éléments du PLU.



## 2 – INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PROJET DE REVISION DU PLU.

Les trois grands enjeux environnementaux transversaux ont été exposés précédemment (*Partie III, chapitre 1*).

Au niveau du PADD, les enjeux environnementaux sont bien pris en compte, notamment sous l'axe 3 : "*Valoriser et dynamiser notre cadre de vie et de travail*".

Les orientations induites déclinent plus précisément leur intégration au projet communal, telles que l'orientation 3.2, qui énonce la volonté des élus d'intégrer au mieux les zones économiques actuelles et futures dans le territoire, et l'orientation 3.3, qui vise à concilier développement et préservation des milieux naturels et des paysages patrimoniaux.

L'orientation 4 est quant à elle plus tournée vers les mutations et l'amélioration des conditions de déplacement.

### 2.1. CONNECTIVITE ET DYNAMIQUE FONCTIONNELLE DES SYSTEMES ECOLOGIQUES TERRESTRES ET AQUATIQUES.

Le PLU prend en compte dans son règlement écrit et graphique, les principaux éléments structurant la dynamique écologique interne au territoire communal, mais également les relations avec la dynamique à l'échelle du Chablais (en compatibilité avec les orientations du SCoT).

On relèvera en particulier :

- La protection du réseau de zones humides, pour la plupart à caractère patrimonial reconnu, au sein du réseau Natura 2000 et d'arrêts préfectoraux de protection de biotopes (APPB). L'ensemble de ces zones humides font l'objet d'une protection au titre des articles L.123.1.5.III.2° et R.123.11.h du Code de l'urbanisme.
- La préservation des cours d'eau permanents et de leur ripisylve. Le plan de zonage préserve de toute artificialisation une bande tampon de part et d'autre des cours d'eau par un zonage N ou A, localement renforcé par une protection au titre du R.123.11.h du Code de l'urbanisme  
L'article 2 du règlement impose une distance minimum par rapport aux cours d'eau.

- La préservation des espaces de "nature ordinaire" de prairies bocagères et des boisements structurants, avec leur diversité de milieux (lisières, Haies, prairies et boisements humides, prés-vergers, ...), source de biodiversité.

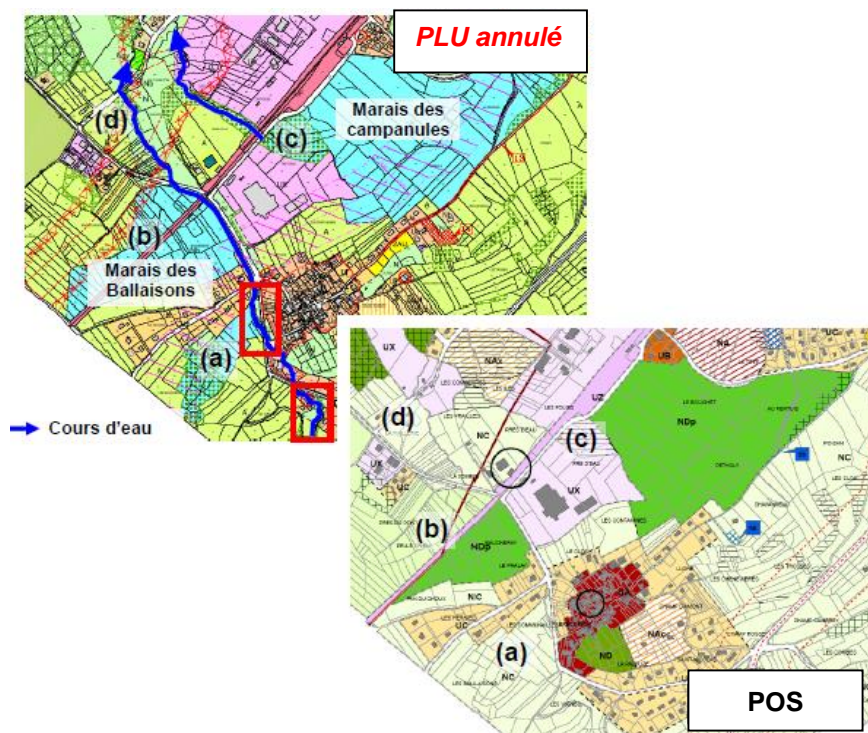
Ces espaces sont zonés N, ou A et localement (éléments structurants l'armature écologique - haies, boisements, lisières, ...) protégés au titre des articles L.123.1.5.III.2, R.123.11.h et L.130.1 du Code de l'urbanisme.

Au sein de ces espaces, sont ainsi préservées les continuités écologiques en tant que support de déplacements de la faune mais également, de continuité fonctionnelle de certains milieux (cours d'eau, zones humides et leurs bassins versants) par des périmètres délimités au titre de l'article R.123.11.i du Code de l'urbanisme.

#### 2.1.1 – Les zones humides du réseau Natura 2000.

Les extraits graphiques ci-après révèlent l'évolution de la protection accordée à ces zones humides, entre le POS et le PLU, en faveur d'une préservation renforcée des systèmes écologiques des marais des Ballaisons et des Campanules.

Anciennement classées "NDp", les zones humides du réseau Natura 2000 (également des périmètres d'APPB) font désormais l'objet d'une protection au titre des articles L.123.1.5.III.2° et R.123.11.h du Code de l'urbanisme.



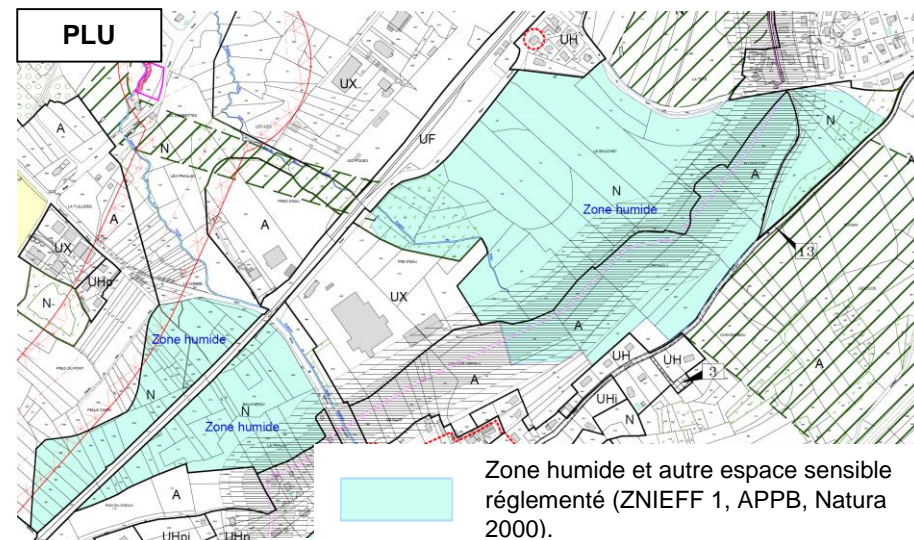
**La zone humide au Sud-Ouest du hameau du Fougueux** (extrait graphique ci-contre) n'est pas contrainte par l'urbanisation sur son bassin d'alimentation ou son exutoire.

Le zonage [UH] de la frange sud-ouest du hameau du Fougueux a été légèrement réduite (par rapport au POS) pour préserver une marge naturelle entre l'urbanisation et la zone humide.

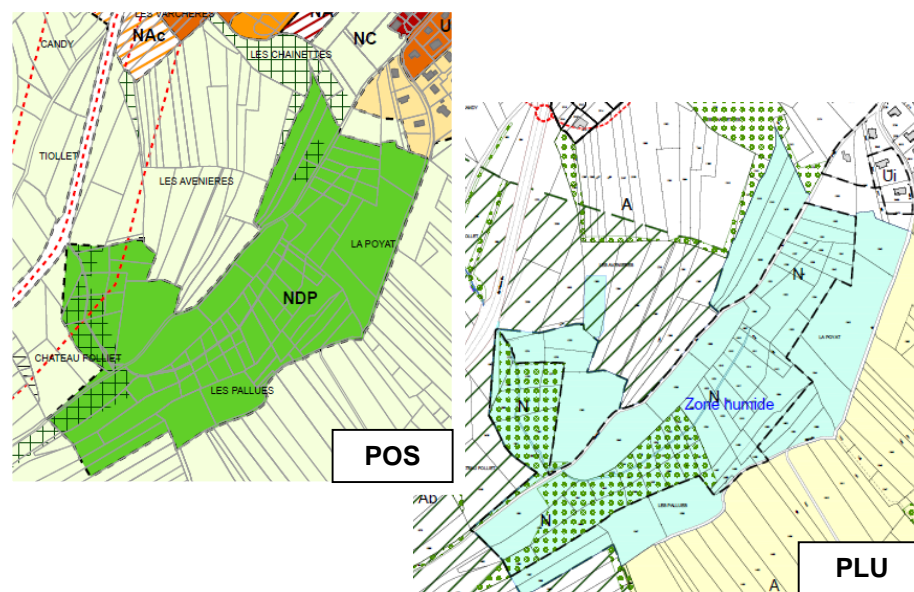
Cette protection entraîne :

- La prise en compte de ces périmètres dans l'OAP transversale, qui s'est traduite en fiches-actions,
- L'obligation, pour tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal dans ces périmètres, de faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le règlement écrit précise également les prescriptions à respecter concernant ces milieux fragiles, sous l'article 2 des zones A et N.



**Extrait du règlement graphique :  
Zones humides des Campanules et des Ballaisons.**



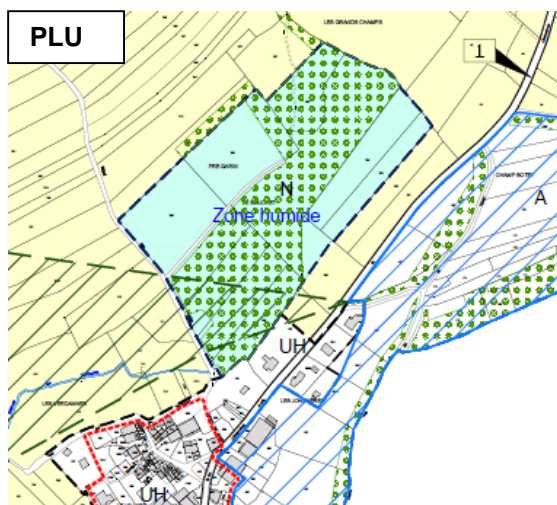
**Extrait du règlement graphique :  
Zone humide de Fougueux.**



La zone d'activités des Prés d'Eau (zone UX) borde la zone humide/Natura 2000 des Campanules. Pour garantir la bonne préservation de la zone d'intérêt écologique, le zonage UX correspond à l'emprise réelle de la zone d'activités, dont aucune extension n'est prévue. De plus, le cours d'eau et son boisement associé en bordure de ZAE sont préservés au titre de l'article L.123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme.

**Les espaces bordant le ruisseau de la Gurnaz**, en connexion avec ces zones humides, font l'objet d'un zonage N chaque fois que cela est possible (secteur non encore aménagé). Ces secteurs ont parfois été repris sur des zones UC.

**Le marais du Villard** (*extrait graphique ci-dessous*) n'est pas contraint par l'urbanisation sur son bassin d'alimentation (Bassin versant Nord => Sud) : les espaces agricoles qui le forment sont préservés de tout aménagement par un classement en zone A, assorti d'un périmètre au titre de l'article R.123.11.h du Code de l'urbanisme (plage agricole d'intérêt paysager).



*Extrait du règlement graphique : Marais du Villard.*

## 2.1.2 – Les corridors écologiques.

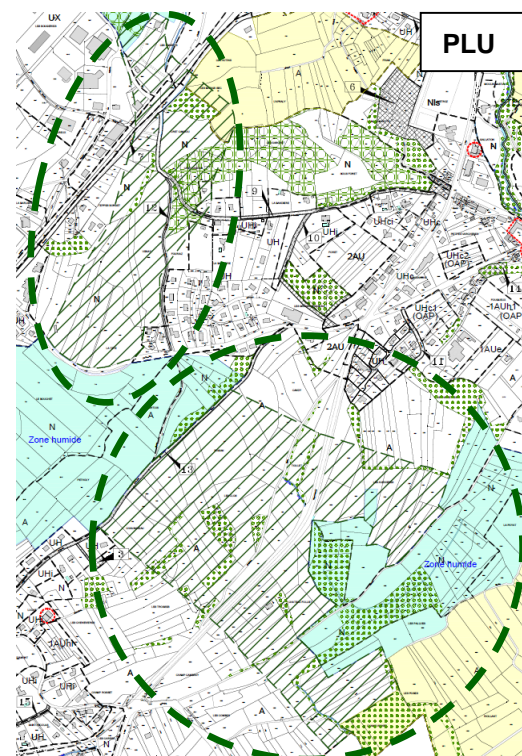
Les continuités écologiques Est / Ouest sont également préservées par le règlement écrit et graphique.

Des périmètres spécifiques établis au titre des articles R.123.11.i et réglementés au titre de l'article L.123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme, protègent ces continuités. Ces périmètres visent les zones les plus contraintes par l'urbanisation et relient des zones identifiées comme réservoirs de biodiversité (périmètre R.123.11 h). Dans ces périmètres, toute construction nouvelle doit faire l'objet d'une déclaration préalable, et des orientations pour préserver ces milieux fonctionnels

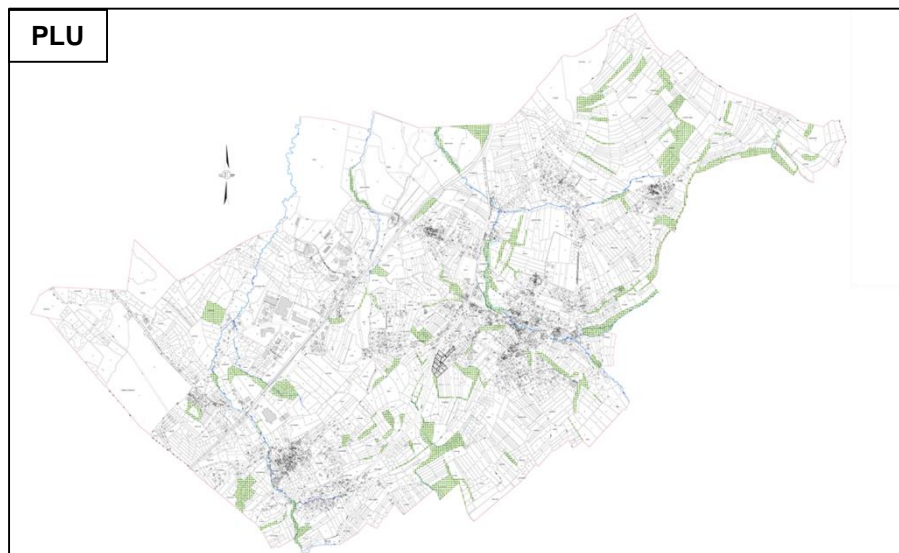
La réalisation projetée de 2X2 voies express Machilly/Thonon aura des incidences sur ces continuités écologiques. Des mesures sont prévues dans ce projet pour réduire ces incidences (voir chapitre 3 ci-après).



*Extrait du règlement graphique : corridors écologiques.*



En complément de ces corridors écologiques, un réseau d'éléments végétaux est préservé sur l'ensemble du territoire communal au titre des articles L.123.1.5.III.2° et R.123.11.h du Code de l'urbanisme, attestant de la prise en compte du réseau écologique dans son ensemble sur le territoire communal.



**Extrait du règlement graphique :**  
**Armature végétale (haie, alignement d'arbres, bosquet, verger, ...).**

### 2.1.3 – L'OAP transversale (pièce N°5.2).

L'OAP transversale porte sur les thématiques du paysage et de l'environnement au sens large. Il s'agit d'un "encouragement à bien faire" qui n'en est pas moins opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Elle apporte une véritable "plus-value environnementale" au PLU.

Les orientations applicables (sous forme de fiches-actions) à certains espaces ou éléments identifiés graphiquement s'articulent parfois avec les prescriptions du règlement au titre de l'article L.123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme.

L'essentiel de ces espaces ou de ces éléments sont délimités ou identifiés au titre suivant du Code de l'urbanisme :

- Article R.123.11.b : secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, [...], ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature [...].
- Article R.123.11.h : éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique [...].
- Article R.123.11.i : espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Dans cette OAP, des secteurs sont donc définis pour leur sensibilité sanitaire, écologique et/ou paysagère. Il y est notamment demandé :

- Pour les zones humides : préserver le fonctionnement de l'hydrosystème, ne pas réaliser d'aménagement en amont ou en aval de la zone humide pour ne pas créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, préserver les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants.

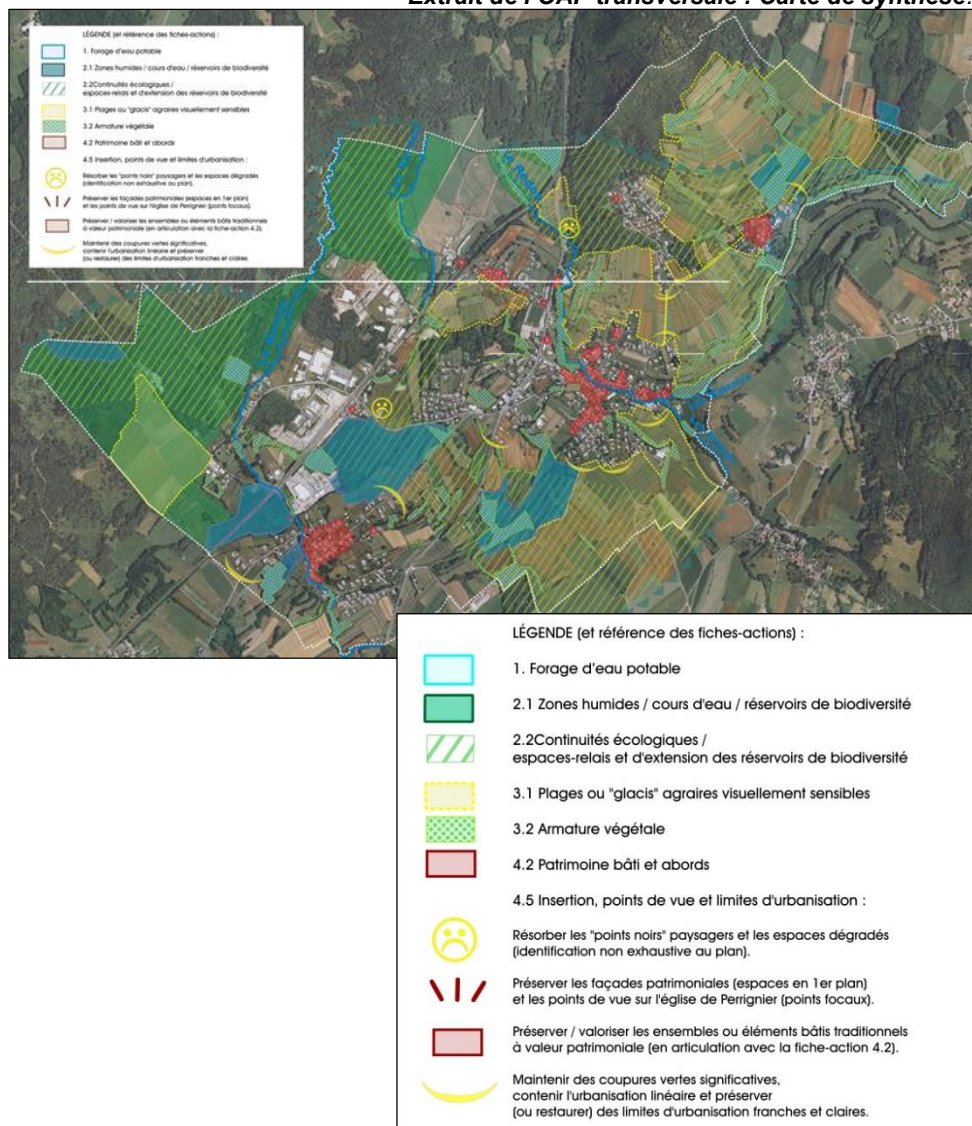


- Pour les cours d'eau : maintenir ou restaurer le caractère naturel des berges sur une largeur minimale de cinq mètres à partir de la partie sommitale des berges, renaturer les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, maintenir la couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau et des zones humides, choisir des espèces adaptées à l'écosystème en cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau.
- Pour les continuités écologiques, espaces relais et d'extension des réservoirs de biodiversité : prendre en compte la valeur et la dynamique écologique et participer au maintien de ces espaces identifiés lors des éventuelles constructions et installations autorisées, prévoir leur confortement et/ou leur remise en état, notamment par un projet de naturation sur le tènement foncier (haies, bosquets, vergers...), maintenir des perméabilités sur le tènement foncier (traitement des clôtures, espace vert,...), réaliser des ouvrages de franchissement des infrastructures routières pour la faune, etc...
- Pour les réservoirs de biodiversité : prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation pour les nouvelles constructions et installation, ou être de nature à les conforter dans leurs fonctions écologiques et leur caractère naturel.
- Pour la trame végétale : maintenir le caractère végétalisé, conserver ou intégrer la restauration de ces éléments lors de l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées, mettre en œuvre un principe de compensation en cas de destruction etc.
- Pour la prise en compte de la nature en milieu urbain : limiter l'artificialisation des sols, maintien de surface en pleine terre, aménager les espaces de gestion des eaux, laisser les haies et clôtures perméables à la petite faune...
- Pour la préservation de plages agricoles constituant des coupures d'urbanisation : n'admettre les nouvelles plantations qu'en remplacement des plantations existantes et ne perturber l'équilibre du panneau paysagé considéré dans le choix des espèces, ne pas perturber l'équilibre de composition des unités de grand paysage lors de travaux et installations autorisés, notamment en ne créant pas de nouveaux points focaux.

Des fiches actions concernant le patrimoine bâti sont également proposées dans l'OAP.

Ces divers espaces et milieux font l'objet de cartographies (*ci-dessous*) :

**Extrait de l'OAP transversale : Carte de synthèse.**





## 2.2. CONFORTEMENT ET LISIBILITE DES ENVELOPPES URBAINES ET QUALIFICATION DES MARGES PAYSAGERES.

### 2.2.1 – Fenêtres Paysagères et espaces "vitrines".

L'OAP transversale, associée au règlement écrit préserve les éléments paysagers structurant à travers la reconnaissance, au titre des articles L.123.1.5.III.2° et R.123.11.h du Code de l'urbanisme, des plages ou "glacis" agraire visuellement sensibles.

Ces périmètres font non seulement référence à l'obligation d'une déclaration préalable avant tout travaux, mais renvoient également à la fiche action n°3.1 de l'OAP transversale du PLU.



*Plages ou "glacis" agraire visuellement sensibles.*



*Trame végétale.*

### 2.2.2 Limites de l'enveloppe urbaine / consommation d'espaces.

- Comme démontré et illustré précédemment (*voir chapitre III.4 ci-avant*), le PLU s'emploie à limiter l'étalement urbain, le mitage et la fragmentation des milieux, en développant trois principes fondamentaux :
- Faire correspondre plus justement les besoins en logements à l'échéance estimée du PLU (2026), ainsi que les besoins en foncier économique avec les superficies des zones d'urbanisation future (1AU / 2AU) à mobiliser.
- Densifier et structurer le centre bourg (secteurs UHc/UHci), et plus largement, valoriser les "espaces interstitiels" et les "dents creuses" reconnus comme "mutables" au sein de l'enveloppe urbanisée : Ainsi, plus de 85 % des logements estimés (selon l'hypothèse maximale) contribueront à la densification de l'enveloppe urbaine (en dents creuses et en espaces interstitiels), dont 72% à celle du centre bourg (*voir tableau des capacités d'accueil, sous le chapitre III.4.2 ci-avant*).
- Faire progresser la part des typologies de logements moins consommatrices d'espaces (petit collectif / intermédiaire, dont individuel groupé) en particulier dans les secteurs UHc1/UHc2/UHc3 et les deux secteurs 1AUh, encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), suivant des formes et de densités modulées et adaptées aux lieux, pour garantir l'intégration des opérations dans l'environnement et le paysage.

La mise en œuvre de ces principes a permis :

- De réduire significativement les zones d'extension de l'enveloppe urbaine qui étaient inscrites au POS, permettant une économie de près de 37 ha de surface urbanisable (*voir carte en page 254*), satisfaisant ainsi largement aux objectifs chiffrés fixés par le PADD.
- D'optimiser l'utilisation des "dents creuses" et surtout des "espaces interstitiels", et de tenir compte du potentiel de renouvellement urbain (bien que modeste), avec des effets favorables sur les paysages émergeant souvent en limite d'enveloppe.

Comme précisé antérieurement (*voir en page 253*), les extensions spatiales de l'urbanisation (par rapport à l'enveloppe urbaine) demeurent marginales comparées aux surfaces restituées aux zones agricoles et naturelles. En outre les limites de constructibilité du PLU se situent globalement en retrait de celles du POS en vigueur, à deux exceptions près (justifiées), représentant une surface de moins de 5 000 m<sup>2</sup>.

### 2.3. STRUCTURATION DU TERRITOIRE ET DEVELOPPEMENT DE FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN FAVEUR D'UNE MUTATION DES MODES DE DEPLACEMENTS ET DE REDUCTION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES.

Le poids de population du centre bourg et du hameau principal de la commune (Brécorens) est renforcé.

Cette structuration sera favorable à l'accessibilité de l'offre en transports collectifs (en particulier ferroviaires) si elle était amenée à se développer à l'échelle des Collines du Léman et du Chablais.

Le renforcement et la structuration de la mixité des fonctions, en particulier commerciales et de services au sein du centre bourg, pourra participer à la réduction des déplacements en voiture individuelle.

Le fait que l'armature urbaine soit intégrée à une structure de territoire au caractère rural encore marqué, constitue une base naturellement favorable aux déplacements doux.

La structuration urbaine retenue dans le PLU sera favorable au développement d'un maillage cohérent et attractif, qui reste toutefois à structurer à l'échelle de la commune.

Par ailleurs, les évolutions des formes urbaines et architecturales en lien avec les perspectives de densification du centre-bourg et de développement de projets d'ensemble (orientations sectorielles d'aménagement) seront favorables à l'amélioration des performances énergétiques et éventuellement au développement de réseaux de chaleur.

Cet enjeu est traduit au règlement et dans les OAP, par la prise en compte des besoins pour les déplacements doux : la plupart des secteurs concernés d'OAP expriment et illustrent des principes de liaisons piétonnes sécurisées, à prévoir, outre les emplacements réservés au PLU (N°5, 12 et 14), et les travaux déjà réalisés par ailleurs (itinéraire piétonnier entre Brécorens et la gare, ...).

On précisera enfin, que le règlement écrit du PLU, remanié en profondeur, introduit des dispositions particulières et novatrices en faveur : d'une meilleure gestion des eaux pluviales et d'une limitation de l'imperméabilisation des sols, du développement des espaces verts ou éco-aménageables au sol et/ou sur les constructions (murs ou toitures végétalisés), ainsi que de la performance environnementale (énergétique, ...) des constructions.

### 3 – INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, ET MESURES COMPLEMENTAIRES.

Le site Natura 2000 des "Zones humides du bas Chablais" concerne des zones humides qui sont réparties sur le territoire communal.

Il est composé de milieux humides et aquatiques (*voir détail dans l'état initial de l'environnement / partie II*), comme des lacs, des mares, des prairies humides, des tourbières et des marais.

Les espèces d'intérêt communautaire qui y sont recensées sont le Sonneur à ventre jaune, l'Ecrevisse à pieds blancs et le Liparis de Loesel.

L'objectif du site Natura 2000 est de préserver les espèces et les habitats naturels d'intérêt communautaire.

Au plan de zonage, le site Natura 2000 s'étend sur deux types de zones :

- Zone N,
- Zone A.

Il est également délimité par un périmètre établi au titre des articles L.123.1.5.III.2° et R.123.11.h du Code l'urbanisme. Ces périmètres impliquent, notamment, l'obligation d'une déclaration préalable.

Rappelons que les travaux visant un site Natura 2000, même s'ils sont autorisés par le règlement du PLU, doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences au titre de l'article L.414-4 du code de l'environnement

Aucun projet d'urbanisation n'affecte le site Natura 2000.

Il a été vu sous le chapitre précédent ("*intégration des enjeux environnementaux*"), que les zones urbaines sont contenues aux abords des zones humides du réseau Natura 2000.

Le passage du POS au PLU a été l'occasion de cibler plus particulièrement ces zones et a permis de réduire les zones urbanisables (UH, UX, AU) pour garantir la pérennité de ces milieux patrimoniaux, en préservant autant que possible des espaces tampons entre les zones naturelles et les zones anthropisées.

Seul le projet de 2X2 voies Machilly / Thonon va avoir des impacts sur les continuités écologiques et axes de déplacement Nord-Sud.

Une étude d'impact spécifique a été réalisée et prévoit des mesures à mettre en place (*voir paragraphe 3.4 ci-après*).

#### 3.1. L'EXTENSION DE LA ZAE DE PLANBOIS (ZONE 1AUx).

L'extension de cette zone est inscrite au SCOT du Chablais et a fait l'objet d'une analyse détaillée des sensibilités écologiques dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) aujourd'hui finalisée.

L'intérêt général et intercommunal de ce projet a été amplement évoqué et justifié (*voir en pages 206 à 209 ci-avant*).

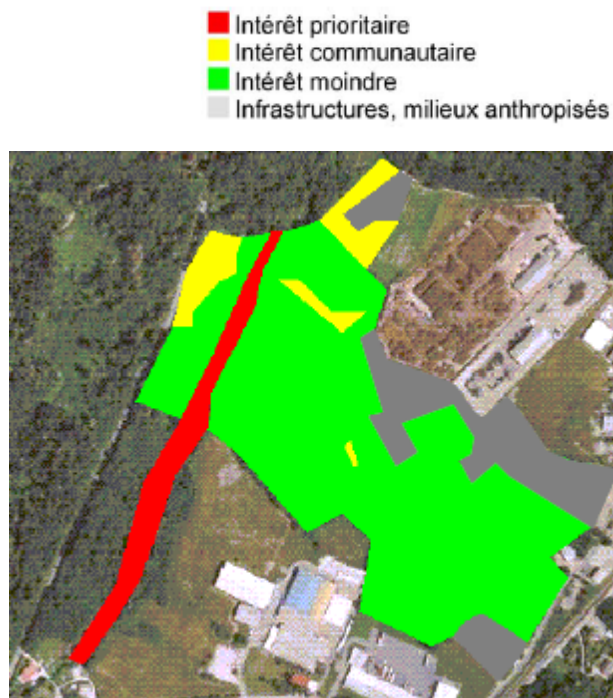
Une expertise écologique détaillée a été réalisée sur ce site (étude faune-flore réalisée en 2011). Ses conclusions ont permis d'identifier et de préserver de petites zones humides d'intérêt, de réduire les incidences sur l'espace forestier en particulier à proximité du ruisseau de la Gurnaz (réduction de l'emprise de la ZAE), de prévoir au sein de la zone des aménagements adaptés (coulée verte, zone de rétention des eaux pluviales). L'essentiel s'est traduit dans l'expression de l'OAP applicable à la zone 1AUx.

Rappelons que la cohérence de l'intégration environnementale du projet est également assurée par le fait qu'il s'agit d'une opération "publique". Elle sera réalisée par un aménageur pour le compte de la CCCL (public/privé) qui a récemment été retenu.

L'aménagement prévu est un "village d'entreprises" développé dans une opération d'ensemble qui vise à accueillir sur un même site des activités en rationalisant les espaces communs, les voiries, les stationnements.

En marge de l'élaboration du PLU, nombre de procédures foncières et réglementaires (évoquées précédemment, et rappelées ci-après) accompagnent la mise en œuvre de ce projet économique majeur.



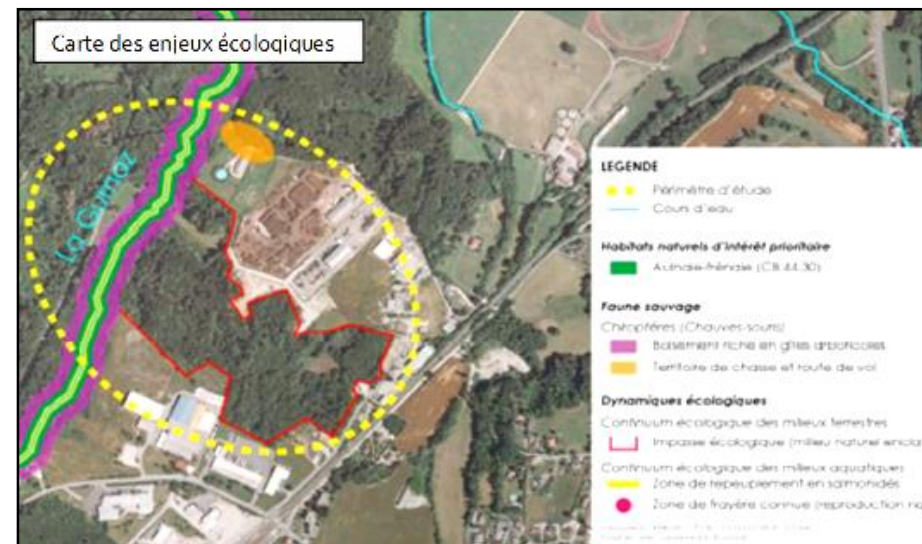


**Extrait de l'étude faune-flore – Parc d'activités de Planbois :  
Intérêt patrimonial des habitats naturels (source : Karum 2011).**

Les inventaires floristiques et faunistiques ont révélé la présence du Pic épeichette et celle d'habitats potentiels pour des espèces d'intérêt patrimonial.

Les principaux enjeux sont :

- Préserver le ruisseau de la Gurnaz.
- Préserver la population de Grenouille rousse, même si l'espèce est commune.
- Préserver l'habitat forestier du Pic épeichette.
- Préserver les gîtes forestiers favorables à la Barbastelle d'Europe.
- Préserver les habitats humides favorables au Crossope de Miller.
- Préserver les habitats forestiers et buissonnants favorables au Muscardin.
- Préserver la fonctionnalité du continuum aquatique du ruisseau de La Gurnaz et de ses annexes (ripisylve).



**Extrait de l'étude faune-flore – Parc d'activités de Planbois  
(source : Karum 2011).**

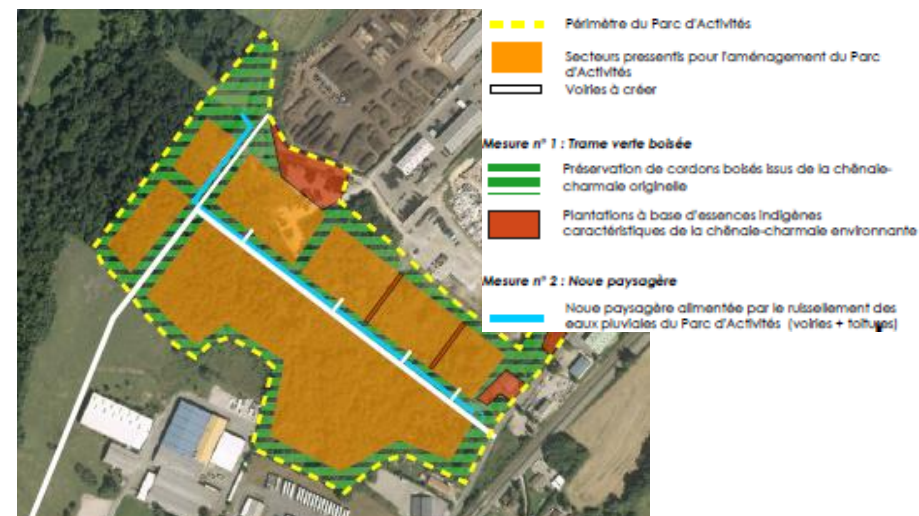
Les résultats de cette étude ont montré que le seul enjeu fort sur ce site était la préservation d'habitats naturels.

Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts sur l'environnement, proposées sont :

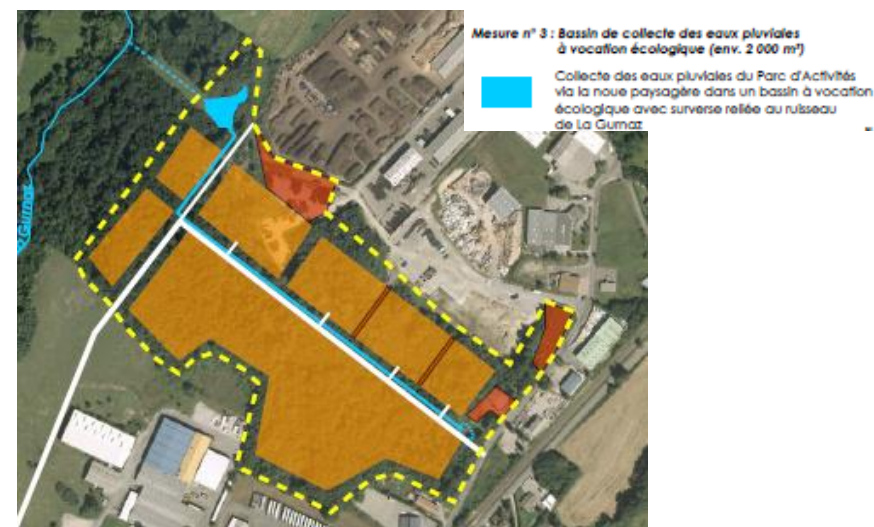
- Le maintien d'une trame verte favorable à la faune sauvage.
- La création d'une noue paysagère pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales.
- La création d'un bassin de collecte des eaux pluviales de la ZAE à vocation écologique.



**Extrait de l'étude faune-flore – Parc d'activités de Planbois :  
Maintien d'une trame verte favorable à la faune (source : Karum 2011).**



**Extrait de l'étude faune-flore – Parc d'activités de Planbois :  
Création d'une noue paysagère (source : Karum 2011).**



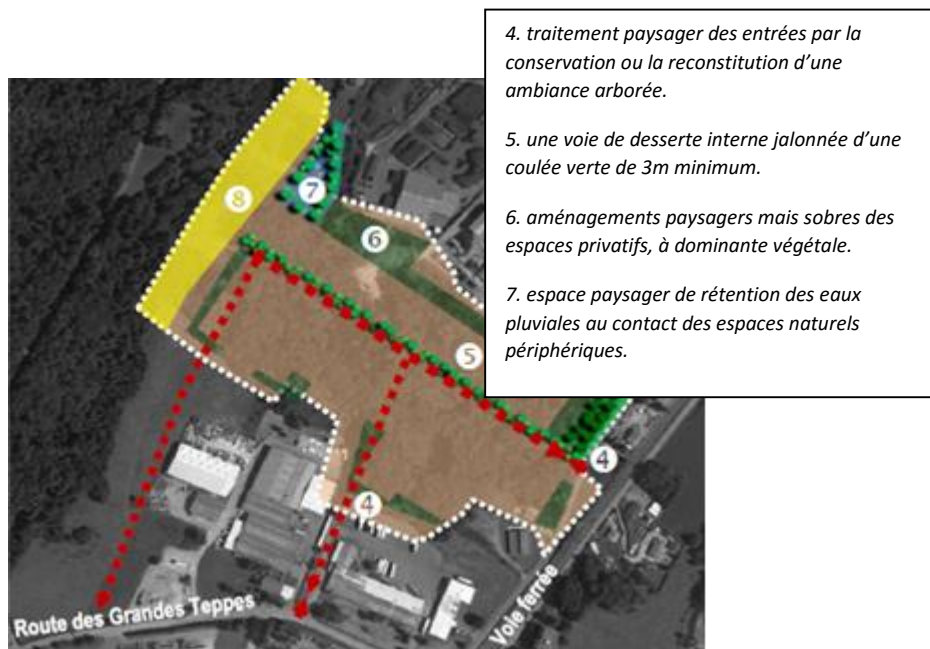
**Extrait de l'étude faune-flore – Parc d'activités de Planbois :  
Création d'un bassin de collecte des eaux pluviales à vocation écologique (source : Karum 2011).**



Ces études ont fortement inspiré l'OAP sectorielle détaillée, proposée pour cette zone.

L'OAP reprend les prescriptions des études pour offrir un projet où les enjeux environnementaux sont pris en compte et intégrés :

- Maintien des éléments végétaux présents autant que possible.
- Espaces verts et trame végétale.
- Ambiance arborée et réseau de haies.
- Prairies fleuries.
- Rétention des eaux pluviales.
- Parking en matériaux perméables.
- Clôtures perméables à la petite faune.



**Principes d'aménagement de la zone 1AUx de Planbois Ouest : OAP sectorielle (extrait).**

Le projet de constitution de réserves foncières pour l'aménagement du PAE de Planbois Ouest a fait l'objet d'un arrêté déclaratif d'utilité publique le 18 janvier 2013, et d'une Ordonnance d'expropriation rendue le 14 mai 2013.

Le projet de défrichement du site (9,5 ha de bois actuellement exploités en affouage), fait l'objet d'une étude d'impact (pour examen "au cas par cas") conformément à l'article L 122.1 du Code de l'environnement (dont l'obligation a été confirmée par le Préfet de Région, dans son courrier du 19 novembre 2012).

Cette étude développe les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts de l'aménagement de cette zone sur l'environnement.

On précisera que les boisements devant faire l'objet de l'autorisation de défrichement ne sont pas des espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

Un dossier "CNP" (Commission Nationale de Protection de la Nature) est en cours de constitution, pour appuyer la demande de dérogation à la réduction d'espèces et d'habitats naturels d'intérêt communautaire. Il proposera des mesures compensatoires, sous deux formes possibles (à envisager sur le territoire de la CCCL) : La recreation de milieux (renaturation, reboisement) et une gestion différenciée de milieux (gestion conservatoire faisant l'objet d'un suivi sur 30 ans).

Ce projet d'aménagement (prévoyant le rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel) fera également l'objet d'une procédure d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'Eau (rubrique 2.1.5.0. de l'article R 214-1 du Code de l'Environnement).

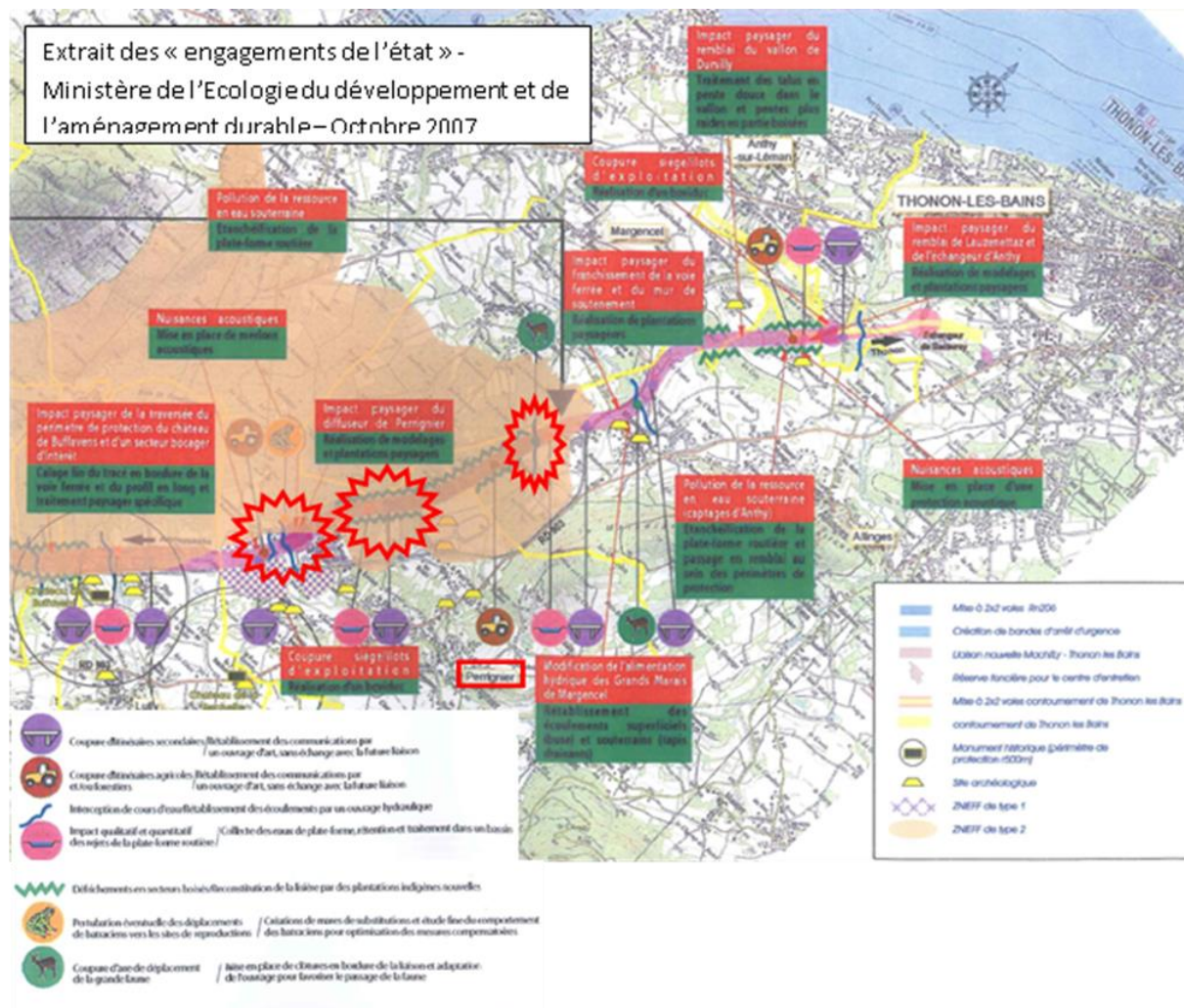
Enfin, l'emprise de constructibilité de la zone 1AUx est limitée par l'emprise du projet de 2X2 voies entre Machilly et Thonon, ce qui permet de préserver une partie importante et sensible de l'espace boisé de Planbois, situé en bordure du ruisseau de la Gurnaz (*secteur 8 sur le plan ci-contre*).

Par ailleurs, le report (au règlement graphique) du périmètre de la bande de travaux de la voie express garantit l'inconstructibilité de cette frange nord de la zone 1AUx.

Rappelons que le règlement des zones concernées par le périmètre de la bande de travaux de la voie express précise (article 1) interdit dans cette bande de travaux "toutes occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions particulières précisées sous l'article 2".

Cet aménagement devra intégrer les enjeux de préservation des continuités écologiques et du fonctionnement hydraulique du réseau de zones humides et des cours d'eau associés.

- "Clôture" de la lisière sud de l'ensemble forestier de Planbois, considéré comme réservoir de biodiversité local et rupture de corridors biologiques.
- Interaction entre les eaux de ruissellement des chaussées et les zones humides, notamment les ruisseaux, (dont celui du Redon – site Ramsar) et les milieux humides de la forêt de Planbois.
- Risque de rupture de la continuité amont – aval des cours d'eau, tant au niveau du lit (pour la faune piscicole) que des berges (ripisylve).
- Imperméabilisation de l'emprise de l'ouvrage susceptible de modifier (notamment par effet cumulatif) l'alimentation hydrique des zones humides périphériques.
- Renforcement du caractère anthropisé en périphérie des zones naturelles intéressantes pour les haltes migratoires de l'avifaune (perte de leur attractivité).
- Renforcement de l'attractivité des déplacements routier, avec des conséquences sur le report des transports sur route vers le ferroviaire (personnes et marchandises).





Ce projet prend en compte les grands enjeux, en particulier écologiques du territoire (*voir carte ci-avant*).

Le tracé de ce projet routier évite le plus possible le morcellement des vastes espaces naturels continus, tels que la forêt de Planbois et le réseau de zones humides.

Globalement le projet intégrera les mesures suivantes, localement renforcées par les dispositions du PLU :

- Éviter une interaction négative pour les zones humides, des rejets d'eaux de ruissellement de chaussée (traitement avant rejet).
- Développer des ouvrages adaptés à la circulation de la faune (aquatique et terrestre) pour une transparence complète des ouvrages de franchissement des ruisseaux tant pour le lit que pour les berges de cours d'eau.

Ces ouvrages devront être conçus avec des objectifs multifonctionnels hydrauliques et de franchissements de la faune au lieu d'avoir une seule vocation hydraulique.


Cette problématique sera traitée en particulier sur la commune pour le ruisseau de la Gurnaz, et l'exutoire de la zone humide des Campanules.

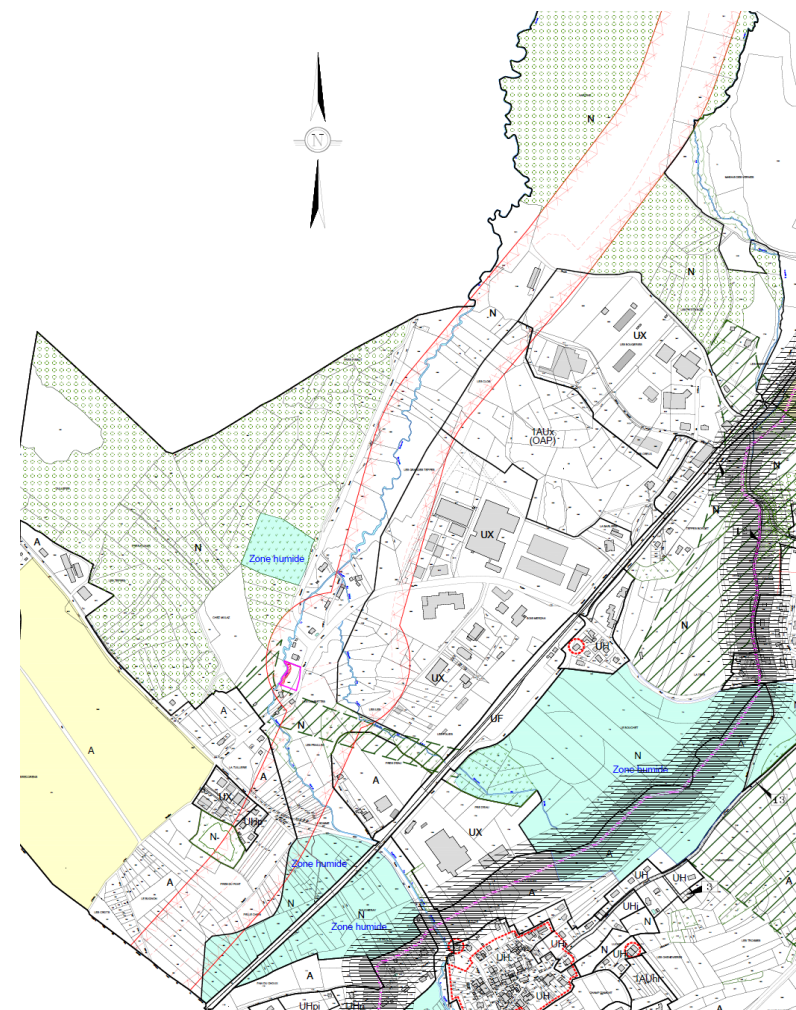
Le PLU de PERRIGNIER porte une attention particulière au renforcement de l'intérêt des zones naturelles existantes à proximité des ouvrages pour préserver leur attractivité notamment pour les haltes migratoires de l'avifaune.

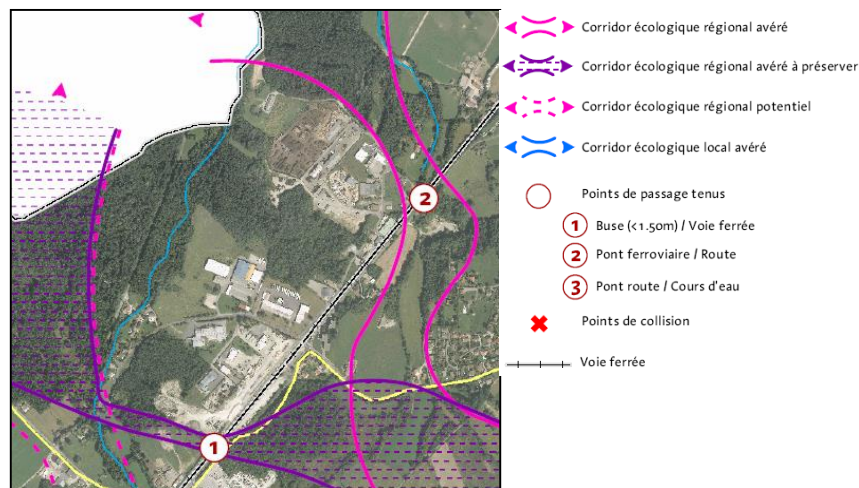
- Raisonner le rejet des eaux de ruissellement traitées en fonction des bassins versants d'alimentation des différentes zones humides. Préférer l'aménagement des bassins de traitement sous forme de zones humides connexes plutôt que de piscines bâchées.
- Maintenir des corridors écologiques fonctionnels : aménagement de passages à faune envisagés par le projet sur Allinges.

Des aménagements connexes à ce passage à faune devront être envisagés à l'échelle du projet, pour conserver le fonctionnement du corridor régional avéré, qui passe au nord-Est de la zone d'activité de Planbois (*voir extrait graphique ci-contre*).

Pour sa part, le PLU a adapté spécifiquement son règlement écrit et graphique (ainsi que l'OAP applicable à la zone 1AUx), au sud et au nord du projet routier, ainsi que dans le secteur couvert par le périmètre de la bande de travaux (reporté au règlement graphique) : zonage N et A pour partie, gestion limitative des habitations existantes, et protections au titre des articles L.123.1.5.III.2° et R.123.11.h du CU.

 Périmètre de la bande de travaux de la Voie Express (déclarée d'utilité publique le 17 juillet 2006).



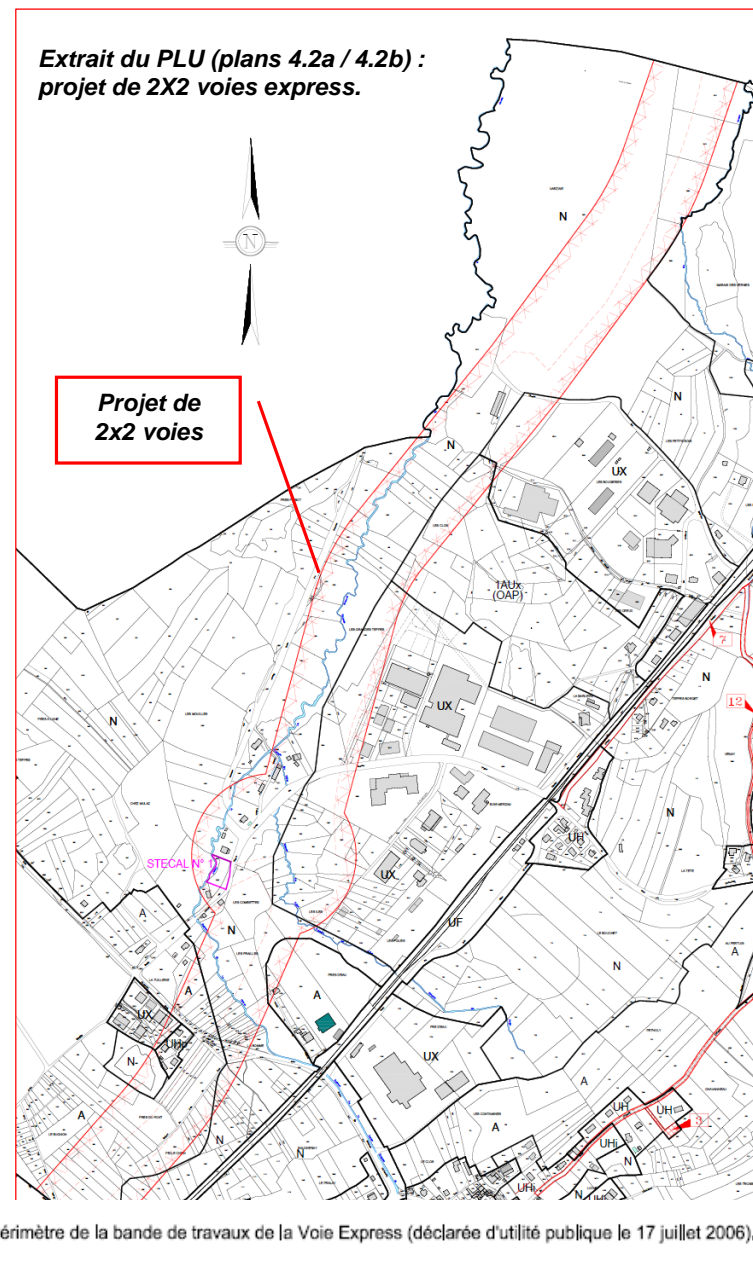


Extrait de la carte "dynamique écologique" (partie II / EIE).

- Sur les enjeux paysagers : ne pas rechercher à tous prix des aménagements paysagers sophistiqués, mais conserver l'esprit rural et naturel des lieux.

Une réflexion sur la mise en scène des séquences paysagère du tracé serait bienvenue. Des points de vue "vitrine" sur le paysage doivent pouvoir être trouvés. Les abords de la voie, particulièrement visibles (environ 100-200 m.), sont à soigner en priorité.

A noter : bien que non traduite en termes réglementaires, l'intention affichée dans le PADD (objectif 4.1c) de "Préserver la faisabilité d'une nouvelle voie de liaison fonctionnelle en entrée sud de la commune (...)", apparaît justifiée pour anticiper les incidences prévisibles du projet de 2X2 voies (ainsi que du développement de l'offre ferroviaire) sur la circulation routière dans le centre-bourg. Toutefois, le tracé de principe esquissé dans le PADD devra être examiné avec précision au regard de sa proximité avec la zone dite "périphérique" de la zone humide du Bouchet, protégée par Arrêté Préfectoral de protection de biotopes (APPB annexé au règlement écrit du PLU : pièce N°4.1). En tout état de cause, s'il devait se confirmer et se concrétiser, ce projet devra faire l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas pour l'élaboration d'une étude d'impact (rubrique 6-d de l'annexe de l'article R.122-2 du CE), et d'une évaluation des incidences Natura 2000.



### 3.3. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DES TRANSPORTS FERROVIAIRES.

Le PADD du PLU de PERRIGNIER soutient le développement du transport ferroviaire de personnes et de marchandises, à travers deux projets portés à l'échelle du Chablais (SCOT) et de l'agglomération Franco-Valdo-Genevoise.

Il s'agit :

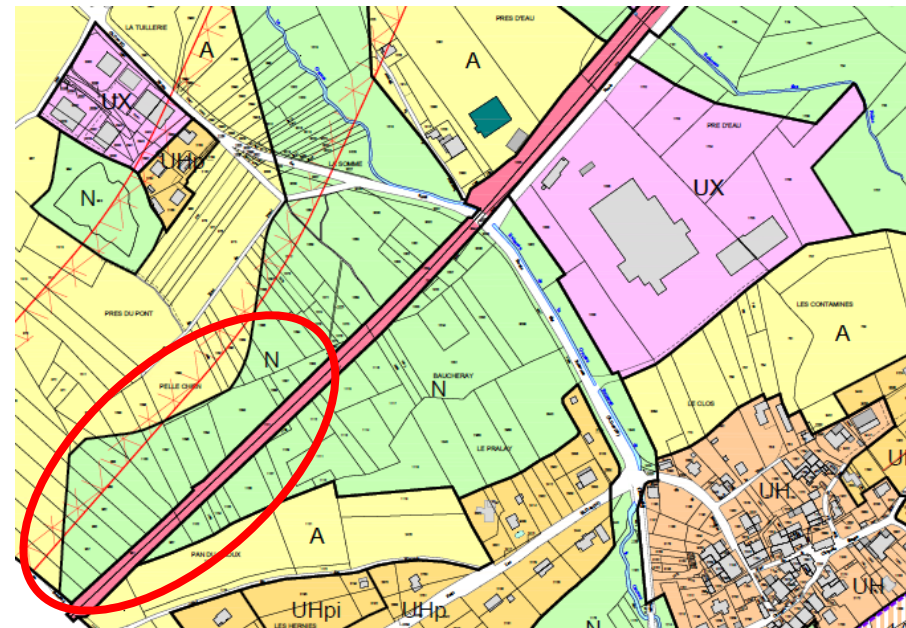
- D'une plate-forme ferroviaire de fret de marchandises, qui serait située à l'ouest de la gare actuelle, du côté nord de la voie ferrée (et s'étendant sur le territoire de Lully).
- De l'amélioration de l'offre ferroviaire liée au projet Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA), "l'épine dorsale" du futur Réseau Express régional Franco-Valdo-Genevois, avec la modernisation de la ligne et de la gare de PERRIGNIER (ainsi que de son accessibilité).

Ces projets favorisent la mutation des modes de déplacements actuels et la réduction des consommations d'énergie fossile et pollutions associées (GES, particules, ...).

Mais par ailleurs, l'implantation de la plate-forme fret (*projet localisé sur l'extrait graphique ci-contre*), les élargissements de voies ou les aménagements connexes à la gare, pourraient avoir des effets sur le fonctionnement des marais des Campanules et surtout, celui des Ballaisons.

On notera en particulier l'implantation envisagée pour la plate-forme fret, sur un secteur caractérisé en zone humide.

Des études précises en phase projet devront envisager plusieurs alternatives d'implantations, qui épargnent le plus possible cette zone humide ; ... en la rapprochant de la zone d'activités, par exemple.



**Extrait du PLU (règlement graphique) : zone pressentie pour la plate-forme de fret ferroviaire.**