



République Française
Département de la Haute-Savoie

COMMUNE DE PERRIGNIER

Le nouveau PLAN LOCAL D'URBANISME

*Pensez aujourd'hui
l'avenir de notre commune ...*

Réunion publique d'information
du 9 septembre 2013







Territoires | |

1



Au sommaire ...

1. *Pourquoi un nouveau PLU ?*
2. *Le PADD (rappel).*
3. *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :*
 - ✓ *Secteurs de projets.*
 - ✓ *Programmation de l'urbanisation.*
 - ✓ *Orientations transversales.*
4. *Le zonage du PLU et ses capacités d'accueil.*

Territoires | |

2



1. Pourquoi un nouveau PLU ?

Territoires | | |

3



Pourquoi un nouveau PLU ? ...

... dans le but de confirmer et renforcer les orientations d'aménagement prises dans le cadre du PLU en vigueur, et validées par les Personnes Publiques Associées, dans le cadre de la démarche de son élaboration et par l'enquête publique ...

... en les adaptant à l'évolution rapide et importante du contexte géoéconomique, juridique et réglementaire au sein duquel ces orientations doivent s'inscrire.

*Les choix pour notre avenir doivent, dans notre intérêt ,
prendre en compte les évolutions
sociales, économiques et environnementales
qui sont devant nous !*

Territoires | | |

4

Pourquoi un nouveau PLU ? ...

➤ **Prendre en compte les récentes dispositions législatives et réglementaires,**

nécessitant en particulier, l'adaptation du PLU aux dispositions de la loi "Grenelle 2" (2010), ... dans un nouveau cadre formel et procédural.

↓

... Pour une prise en compte renforcée :

- ↳ De certains thèmes environnementaux (biodiversité, fonctionnalités écologiques, énergie ...)
- ↳ Et des objectifs de modération de la consommation de l'espace.



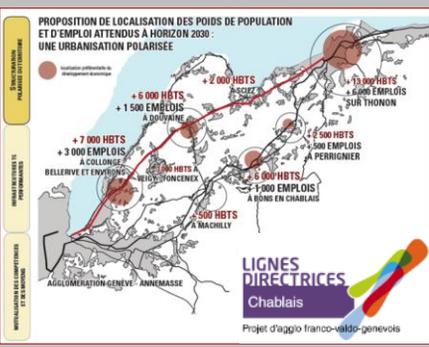
5

Pourquoi un nouveau PLU ? ...

➤ **S'inscrire dans le nouveau Projet d'Agglomération franco-valdo-genevois (PA2, adopté en juin 2012).**

↳ **A l'échelle transfrontalière, PERRIGNIER est reconnu en tant que commune à enjeux,**

Objet d'un projet stratégique de développement (PSD, à l'étude), autour du pôle multimodal de la gare, et du centre-bourg.



PROPOSITION DE LOCALISATION DES POIDS DE POPULATION ET D'EMPLOI ATTENDUS À HORIZON 2030 : UNE URBANISATION POLARISÉE

AGGLOMÉRATION GENEVE - ANNAMASSE

LIGNES DIRECTRICES Chablais

Projet d'agglomération franco-valdo-genevois



Enjeu de valorisation du secteur gare et de développement d'une nouvelle polarité (mise à niveau de l'offre commerciale, d'équipements, services, logements, emplois...)

3,3 ha : disponibilité foncière pour implantation d'activités ? et à besoins stationnement, P+R, interconnexion navette.

Enjeu de préservation de la trame boisée.
Développement de liaisons douces.

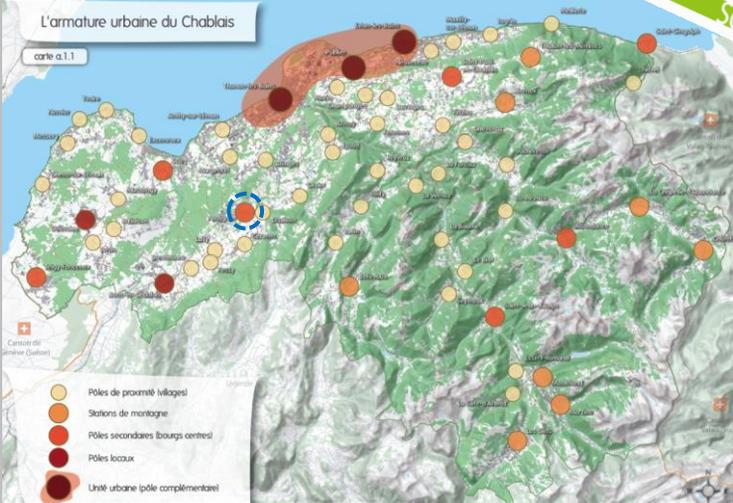
Enjeu de mise en relation et de rééquilibrage du secteur gare vis à vis du centre

Etude d'aménagement d'une interface multimodale (en cours).

6

Pourquoi un nouveau PLU ? ...

➤ **Renforcer la compatibilité du PLU avec le SCOT du Chablais**
approuvé le 23 février 2012 (62 communes).



L'armature urbaine du Chablais
carte a.1.1

● Pôles de proximité (villages)
 ● Stations de montagne
 ● Pôles secondaires (bourgs centraux)
 ● Pôles locaux
 ● Unité urbaine (pôle complémentaire)

7

Pourquoi un nouveau PLU ? ...

➤ **Renforcer la compatibilité du PLU avec le SCOT du Chablais ... et le PLH des Collines du Léman.**

Conforter notre commune dans son rôle de "pôle secondaire" et "bourg-centre" au sein de l'armature urbaine du Chablais, ...

induisant des droits, mais aussi des devoirs, ...
notamment en matière d'accueil des populations et de politique du logement, avec :

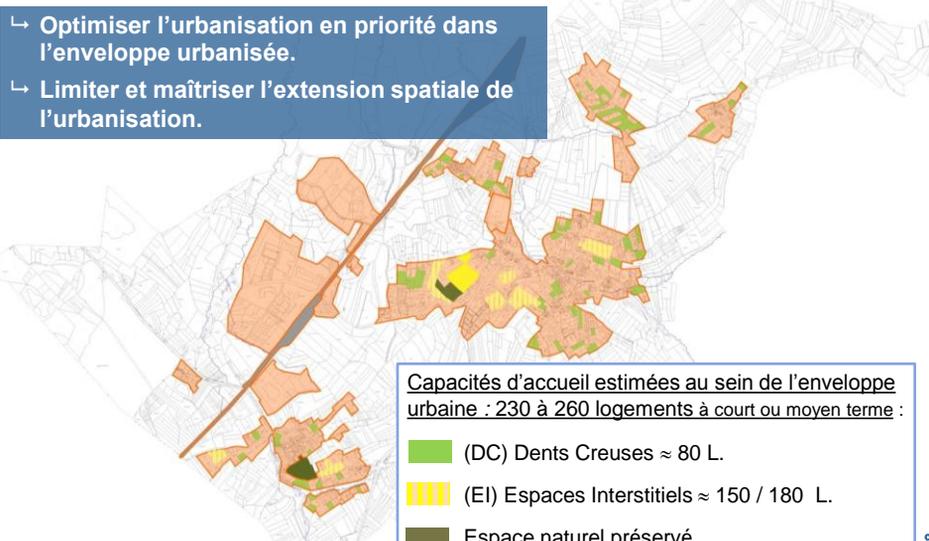
- ↳ Une croissance démographique moyenne fixée à + 2,3 % / an
=> environ 2 400 habitants en 2025.
- ↳ Environ 350 logements supplémentaires à prévoir.
- ↳ Des types de logements à diversifier :
 - Collectif ou petit collectif : 50 % (minimum).
 - Individuel groupé ou semi-collectif : 30 %.
 - Individuel "pur" : 20 % (maximum).
- ↳ Au moins 30 logements sociaux à prévoir dans les 6 ans d'application du PLH (2012-2017) , ... plus à l'échéance du PLU.

8

Pourquoi un nouveau PLU ? ...

➤ **Renforcer la compatibilité du PLU avec le SCOT du Chablais ...**

↳ Optimiser l'urbanisation en priorité dans l'enveloppe urbanisée.
↳ Limiter et maîtriser l'extension spatiale de l'urbanisation.



Capacités d'accueil estimées au sein de l'enveloppe urbaine : 230 à 260 logements à court ou moyen terme :

- (DC) Dents Creuses ≈ 80 L.
- (EI) Espaces Interstitiels ≈ 150 / 180 L.
- Espace naturel préservé

9

En bref ...

L'élaboration du PLU ...

UN CADRE DE PLUS EN PLUS COMPLEXE ... et CONTRAINT !

➤ **Par l'Etat ...**
garant des grandes valeurs de développement durable.

➤ **Par un contexte régional de plus en plus influent, ...**
à différentes échelles territoriales,
avec les rapports de dépendance et de coopération que cela implique.



➤ **Par le "millefeuille" des documents supra-communaux,**
avec lesquels le PLU doit être compatible, ...
ou qu'il doit prendre en compte.

10



En bref ...

L'élaboration du PLU ...

**UN CADRE DE PLUS EN PLUS COMPLEXE ...
et CONTRAINT !**

Avec pour conséquences ...

↳ **Pour vos élus :**

Une marge de manœuvre de plus en plus étroite ! ...

Entre contraintes juridiques, techniques, financières ...

↳ **Pour l'urbaniste :**

Un rôle d'expertise et de conseil de plus en plus délicat, ...

pour tenter de concilier à la fois les intérêts nationaux,
intercommunaux, communaux, ... et particuliers.

11



2. LE PADD ...



*La "charte politique" de vos élus,
Inspirée du diagnostic et des enjeux
identifiés,
mais dont le contenu est encadré par la loi,
... avec des thèmes obligatoires :*

- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Préservation et remise en bon état des continuités écologiques ;
- Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.
- Habitat ;
- Transports et déplacement ;
- Développement des communications numériques.
- Equipement commercial ;
- Développement économique et des loisirs.

PADD
débattu
le 14/01/
2013

Territoires | |

12



Axe n° 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.

- **Conforter et développer nos zones d'activités ...**
 dans un cadre intercommunal renforcé,
 et dans une vision qualitative exemplaire.
- **Préserver et "étoffer"
 le tissu économique de proximité.**
- **Préserver l'avenir de l'agriculture.**
- **Promouvoir le tourisme rural.**

13



Axe n° 2

**Conforter, structurer
 notre centre-bourg,**
**et renforcer son positionnement
 dans l'armature urbaine du Chablais.**

- **Renforcer la centralité et le cadre urbain
 de notre Chef-lieu ...**
 en le confortant en tant que lieu préférentiel de vie collective.
- **Renforcer l'armature des équipements et
 des espaces publics du centre-bourg ...**
 ainsi que les services à la population.

14



Axe n° 3

**Valoriser et dynamiser
notre cadre de vie et de travail.**

- **Promouvoir un habitat de qualité.**
- **Qualifier et valoriser le cadre économique
actuel et futur.**
- **Concilier développement et préservation
des milieux naturels et paysages patrimoniaux.**

15



Axe n° 4

**Contribuer à l'amélioration
et à la diversification
des déplacements
(dans tous leurs modes).**

- **Conforter et développer nos zones d'activités ...**
dans un cadre intercommunal renforcé,
et dans une vision qualitative exemplaire.
- **Préserver et "étoffer"
le tissu économique de proximité.**
- **Préserver l'avenir de l'agriculture.**
- **Promouvoir le tourisme rural.**

16



3. LES OAP ...

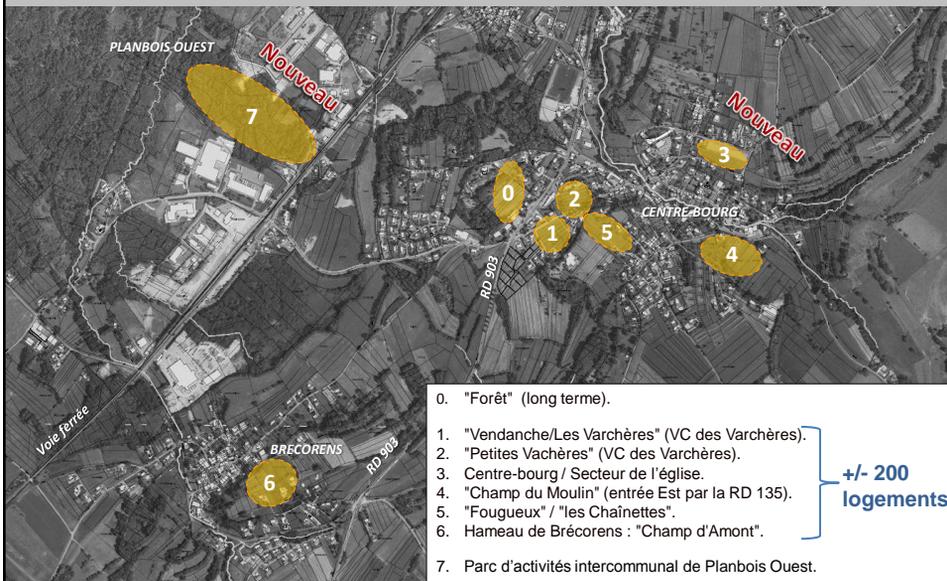
Des orientations renforcées et complétées :

- Actualisation / précision des orientations sectorielles actuelles.
- Nouvelles orientations sur le PAE de Planbois (future 1AUx) et le secteur de l'église (Uc3).
- Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.
- Nouvelle OAP « transversale » sur les thèmes de l'environnement et des paysages.



3.1 Orientations sectorielles

Localisation des projets sectoriels :





3.1 Orientations sectorielles

Des enjeux et des objectifs d'intérêt général :

➤ Mixité sociale :

LA DIVERSITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE DE NOTRE POPULATION EST FACTEUR DE RENOUVELLEMENT DEMOGRAPHIQUE, D'ANIMATION ET DE COHESION SOCIALE.

- **Les jeunes ménages (de notre commune ou d'ailleurs), mais aussi "nos aînés", ...** que nous nous devons d'accueillir dans de bonnes conditions... (et qui n'ont pas tous la chance d'hériter de biens fonciers ...),
... n'auront plus (et n'ont déjà plus !...) les moyens, ni même l'aspiration, d'accéder ou de rester dans des maisons individuelles (trop coûteuses, ou inadaptées), ... sur des terrains trop vastes à entretenir ...
- **D'autres types de logements** (qu'ils soient financièrement aidés, ou non) **doivent pouvoir leur être proposés**, correspondant à leur parcours de vie personnel et professionnel, ...
- **La demande de logements locatifs est importante**, et notamment en logements aidés (55 demandes en 2009) => Le PLU en prévoit une cinquantaine (OAP).
A PERRIGNIER en 2009, plus de 30 % des ménages (soit plus de 190 ménages ...) pouvaient prétendre à un logement social "ordinaire" (de type PLUS).

19



3.1 Orientations sectorielles

Des enjeux et des objectifs d'intérêt général :

➤ Economie d'espace et qualité urbaine :

DEMAINNOUS NE POURRONS PLUS CONSOMMER NOTRE ESPACE, NI "ÉTALER" NOTRE HABITAT, COMME NOUS L'AVONS FAIT CES DERNIÈRES DÉCENNIES ...

- **Les motifs sont multiples** : coûts d'équipement (de plus en plus difficiles à financer), préservation du cadre de vie, des paysages et des espaces nécessaires à l'agriculture;
- L'Etat s'est fixé pour objectif (sur cette décennie) de **réduire de 50 % le rythme d'artificialisation des sols !**

LES NOUVEAUX QUARTIERS D'HABITAT DOIVENT ÊTRE "VIVANTS ET VIVABLES", avec :

- **Des densités d'habitat adaptées aux capacités et aux sensibilités de chaque secteur,**
- **Des formes urbaines (gabarits) s'intégrant au cadre bâti environnant, mais aussi performantes sur le plan environnemental (énergie, ...).**
- **Des espaces verts et collectifs, au cœur des opérations, ...**

Pour que les "habitants" soient plus que de simples "résidents", et puissent vivre les uns à côté des autres, et se côtoyer, ... sans être les "uns sur les autres", ...

20



3.1 Orientations sectorielles

Des enjeux et des objectifs d'intérêt général :

➤ Accessibilité et limitation des déplacements :

LES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES PESENT DE PLUS EN PLUS SUR LE BUDGET DES COLLECTIVITES ET DES MENAGES ... ET SUR L'ENVIRONNEMENT ...

- Nous n'organiserons plus notre vie au quotidien en termes de "temps de déplacement", mais en termes de "coût de déplacement".
- ... D'où l'intérêt de renforcer la vie de proximité autour du centre-bourg, et de rapprocher les futurs habitants des commerces, services, équipements, ... et aussi des axes de transports en commun.
- La structuration des futurs quartier d'habitat doit encourager les circulations douces à travers un maillage piétonnier connecté au réseau existant.

21



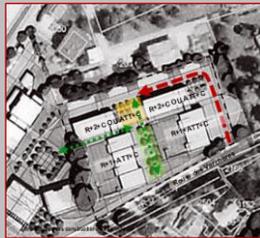
3.1 Orientations sectorielles

Des projets sectoriels qui répondent à ces enjeux :

SECTEUR N°2 :

"Les Petites Varchères".

- 30/35 logements.
- Au moins 30 % en locatifs aidés.
- Habitat collectif dominant.



SECTEUR N°3 :

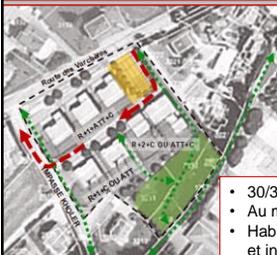
"secteur de l'Eglise".



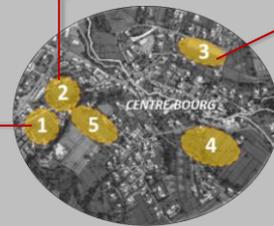
- 25/30 logements.
- Au moins 2 locatifs aidés pour 10 L.
- Habitat intermédiaire : de l'individuel groupé au petit collectif horizontal.
- Préservation des points de vue sur le clocher de l'église.

SECTEUR N°1 :

"Vendanche/Les Varchères".



- 30/35 logements.
- Au moins 30 % en locatifs aidés.
- Habitat collectif pour environ 65%, et intermédiaire pour environ 35%.



Implantation des constructions indicative (non opposable).

22

3.1 Orientations sectorielles

Des projets sectoriels qui répondent à ces enjeux :

**SECTEUR N°5 :
"Fougueux"/"les Chaînettes".**

- 45/50 logements.
- Au moins 20 % en locatifs aidés.
- Habitat intermédiaire en grande majorité, + quelques maisons individuelles.

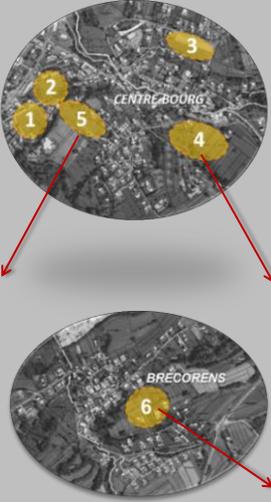


Implantation des constructions indicative (non opposable).

SECTEUR N°4 : "Champ du Moulin".

- 55/60 logements.
- Au moins 20 % en locatifs aidés.
- Habitat collectif pour environ 60%, et intermédiaire pour environ 40%.





SECTEUR N°6 :

- 10/15 logements (AFU en projet).
- Habitat individuel ou individuel groupé (jumelé).



23

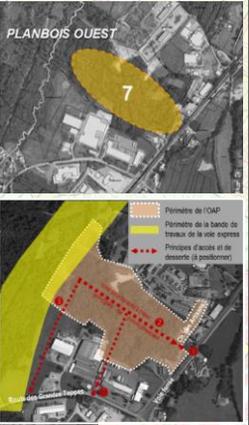
3.1 Orientations sectorielles

Des enjeux également économiques ...

➤ **Création d'emplois et attractivité,
Avec l'aménagement d'un nouveau parc
d'activités intercommunal :**

**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.**

- ↳ Principes d'accès et de desserte (1/2/3).
- ↳ Principes d'organisation de la zone et de composition urbaine (lots modulables).
- ↳ Principes de conservation ou d'aménagement d'espaces verts et paysagers (4/5/6).
- ↳ Principes de gestion des eaux pluviales (5/ noue paysagère, 7/ bassin de rétention).
- ↳ Principes de composition architecturale.
- ↳ Principes de qualité environnementale (mesures thermiques).



PLANBOIS OUEST



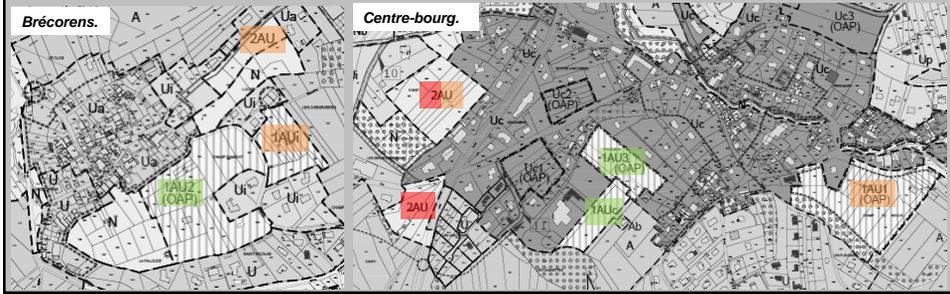
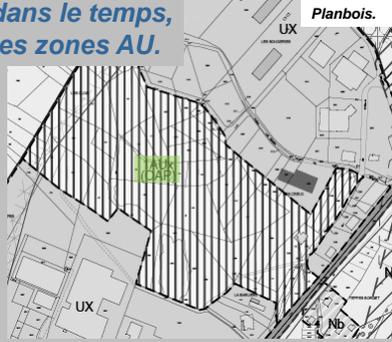


24

3.2 Programmation de l'urbanisation

Un développement mieux maîtrisé dans le temps, par le "phasage" de l'urbanisation des zones AU.

ZONES A URBANISER	TERME PREVISIONNEL		
	COURT	MOYEN	LONG
1AU1 (OAP) – "Champ du Moulin"		2,7 ha	
1AU2 (OAP) – "Champ d'Amont" (Brécorens)	2,47 ha		
1AU3 (OAP) – "Fougueux/les Chainettes"	0,9 ha		
1AUc – "Les Chainettes" (équipements)	0,63 ha		
1AUj – "les Chenevières" (Brécorens)		0,75 ha	
1AUx – "Planbois Ouest" (ZAE)	10,3 ha		
2AU – "Forêt" (centre-bourg)		1,77 ha	
2AU – "Les Grands Buissons" (entrée sud)			0,79 ha
2AU – "Brécorens"		0,49 ha	
SURFACES TOTALES DES ZONES 1AU & 2AU	14,3 ha	5,71 ha	0,79 ha



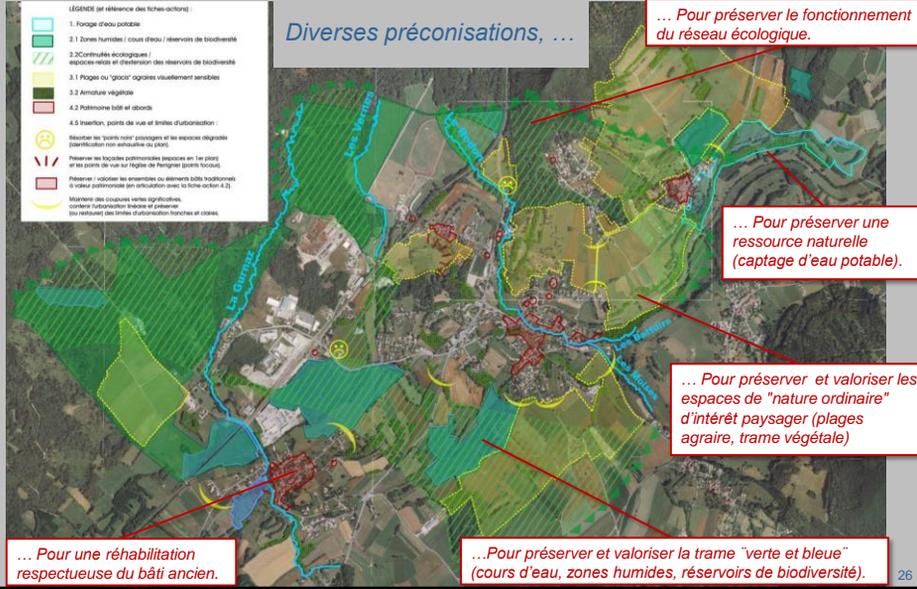
3.3 Orientations thématiques

Une prise en compte novatrice et plus "fine", des sensibilités environnementales et paysagères.

Diverses préconisations, ...

LEGENDE (et référence des fiches-actions)

1. Forage d'eau potable
- 2.1 Zones humides / cours d'eau / réservoirs de biodiversité
- 2.2 Continuités écologiques / espèces rares et endémiques des réservoirs de biodiversité
- 3.1 Ploges ou "gicors" agricoles visuellement sensibles
- 3.2 Aménage végétale
- 4.2 Patrimoine bâti et abords
- 4.5 trajectoire, points de vue et lignes d'urbanisation :
 - Réaliser les "points noirs" péjoratifs et les espaces obligés (définition non exhaustive ou partielle)
 - Préserver les façades patrimoniales (encadrer au 1er plan) et les points de vue sur l'église de Penning (points focus)
 - Préserver / valoriser les aménages ou éléments patrimoniaux à valeur patrimoniale par articulation avec la fiche action 4.2)
 - Mettre en coupure nette agricoles, contre l'habitat individuel et collectif (ou résidentiel) des limites d'urbanisation franches et coïncider.





3.3 Orientations thématiques

Un "encouragement à bien faire", ...
dont les fiches-actions sont opposables aux demandes
d'autorisation d'urbanisme (obligation de compatibilité).

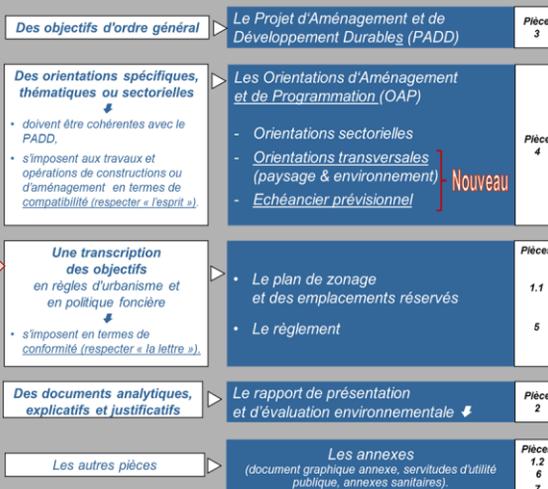
FICHE ACTION 1	Secteur de sensibilité sanitaire : Abords d'un POMPAGE D'EAU POTABLE
FICHE ACTION 2	Secteur de sensibilité écologique / TRAME VERTE ET BLEUE :
2.1	Zones humides / cours d'eau / réservoirs de biodiversité
2.2	Continuités écologiques / espaces-relais et d'extension des réservoirs de biodiversité.
FICHE ACTION 3	SECTEUR D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE : Armature végétale / Plages ou "glacis" agraires visuellement sensibles
FICHE ACTION 4	CADRE BÂTI ET ABORDS :
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	FORÊT : Gestion et exploitation de la forêt

27



4. LE ZONAGE

Composition du dossier de PLU

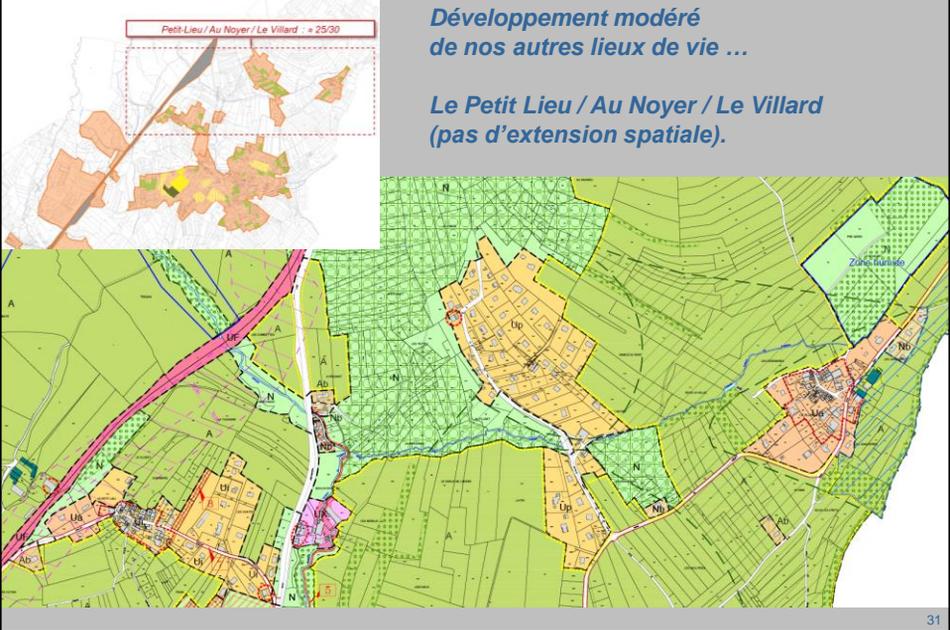


28

 **Zonage et capacités d'accueil**

*Développement modéré
de nos autres lieux de vie ...*

*Le Petit Lieu / Au Noyer / Le Villard
(pas d'extension spatiale).*



31

