DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

THONON AGGLOMERATION

REVISION N°2 du **P.L.U de NERNIER.**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

RAPPORT DE PRESENTATION

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

DATE	PHASE	PROCEDURE
13/09/1983	Approbation	Elaboration
12/07/2005	Approbation	Révision n°1
30/11/2010	Annulation	COUR ADM.
22/04/2013	Approbation	Révision n°2
12/05/2015	Approbation	Modification simplifiée n°1
25/08/2016	Approbation	Modification n°1
Février 2018	Mise à disposition du public	Modification simplifiée n°2

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du XX XXXX 2018, approuvant la Modification simplifiée n°2 du P.L.U. de Nernier

Monsieur le Président de Thonon Agglomération, Jean Neury

Février 2018

ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGISME

EURL Pascal GIRARD
EURL Alain VULLIEZ
ATELIER AXE

Architecte Urbaniste DUG - Plasticien en environnement DNBA
Architecte Urbaniste DPLG - Expert cour d'appel de Chambéry

35, Grande Rue 74200 THONON LES BAINS

Tél : 04 50 26 11 87
Fax : 04 50 71 29 14
E-mail : atelier.axe@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE 4
1 CONTEXTE 5
1.1 CONTEXTE D'URBANISME 5
1.2 CONTEXTE COMMUNAL 5
1.3 RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION N°2 DU PLU 5
Volet environnemental : 5
Volet social : 6
Volet économique : 6
1.4 RAPPEL DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE POLITIQUE D'AMENAGEMENT DE LA REVISION N° 2 DU PLU 6
2 CONTENUE DETAILLE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 8
3 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 15
4 JUSTIFICATION PAR RAPPORT A L'ENCADREMENT LEGISLATIF DE LA MODIFICATION 15
5 EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES DU PLU 16

PREAMBULE

La **révision simplifiée N°2** du P.L.U. de NERNIER porte sur les points suivants :

•Modification de l'Orientation d'Aménagement N°2 de Bornée :

Le périmètre et le parti d'aménagement de cette OA du secteur Sud du chef-lieu sont inchangés.
L'évolution porte sur :

-une modification de la localisation des espaces végétalisés, de la placette prévue et de la nature des cheminements à l'intérieur du périmètre de l'OA.
-la prise en compte du fait que des logements sociaux vont désormais être réalisés dans les collectifs prévus dans un secteur précis de l'OA (adaptation du gabarit, quantification des logements).
-une affirmation des prescriptions paysagères.

•Suppression d'une partie de l'ER 15bis :

L'emplacement réservé 15bis avait pour objet l'élargissement de la Route de Messery et du Chemin de Péreuse. Les travaux Route de Messery ont été réalisés. En conséquence l'ER est supprimé pour cette partie.

•Modification du règlement concernant les clôtures

La rédaction de l'article 11-5 du règlement relatif aux clôtures est modifié pour une meilleure prise en compte des spécificités paysagères du village.
La nouvelle rédaction opère un distinguo entre les clôtures délimitant l'espace public et celles situées en limites séparatives privées.

1 CONTEXTE

1.1 CONTEXTE D'URBANISME

La révision N°2 du PLU de NERNIER a été approuvée le 22 avril 2013.

Elle a fait l'objet :

- D'une Modification simplifiée N° 1 approuvée le 12 Mai 2015,
- D'une Modification N° 1 approuvée le 25 aout 2016,
- Par délibération en date du 16 novembre 2017, le Conseil Municipal de NERNIER a donné son accord à THONON AGGLOMERATION pour le lancement de la procédure de Modification Simplifiée N°2 du PLU.
-
- Par délibération en date du 19 décembre 2017, THONON AGGLOMERATION a donné son accord pour le lancement de la procédure de Modification Simplifiée N°2 du PLU.

1.2 CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Nernier se situe au Nord du canton de Sciez, entourée de Messery et Yvoire. Sa superficie est de 182 ha et l'altitude du chef-lieu de 372m.

Village pittoresque médiéval en bord du lac Léman, ancien port de pêcheurs, à 30 minutes du centre-ville de Genève et Thonon-les-Bains, Nernier a vu passer les auteurs romantiques majeurs du XIXème siècle et singulièrement Lamartine, Byron, Shelley dont le passage a marqué la mémoire collective.
Aujourd'hui, Nernier compte 490 habitants et fait partie de THONON AGGLOMÉRATION et du Syndicat d'Aménagement du Chablais (SIAC) doté d'un SCOT.

1.3 RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION N°2 DU PLU

Les objectifs se déclinent dans trois volets spécifiques :

Volet environnemental :

- Renforcement de la préservation du caractère authentique du village historique de Nernier,
- Maintien d'une agriculture de proximité respectueuse de l'environnement et du paysage et protection des espaces naturels remarquables,
- Recherche d'une alternative « au tout voiture » notamment dans le centre ancien et ses abords,
- Gestion raisonnée des eaux pluviales et de l'assainissement,
- Prise en compte des dispositions issues du Grenelle I de l'environnement,
- Préservation et mise en valeur du paysage du littoral et des ouvertures paysagères sur celui-ci ;

Volet social :

- Créer du logement diversifié dans une approche de mixité sociale,
- Favoriser le maintien des anciens au village et l'accueil des jeunes générations dans une démarche intergénérationnelles pour une vraie vie de village,
- Prendre en compte le besoin de logements et d'équipements pour toutes les couches de population ;

Volet économique :

- Développer un tissu commercial de proximité au centre du village et ses abords,
- Accompagner l'activité touristique par de l'hébergement,
- Maintenir les activités artisanales existantes dans une zone adéquate ;

1.4 RAPPEL DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE POLITIQUE D'AMENAGEMENT DE LA REVISION N° 2 DU PLU

1.4.1 Les orientations générales de la politique communale d'aménagement sont les suivantes :

Il s'agit principalement de préserver le paysage urbain et naturel de la commune et de définir des objectifs de protection et de mise en valeur d'ensembles urbains, d'ouvertures paysagères, de sauvegarde des biotopes et de prendre en compte les risques naturels.

On notera les catégories suivantes :

Les ensembles urbains avec les objectifs suivants :

- Protéger le bâti remarquable et les petits éléments architecturaux du village historique
- Conforter le développement urbain groupé autour du village sans trop consommer d'espace naturel ni porter atteinte aux perspectives paysagères sur le village historique.

Les ouvertures paysagères avec les objectifs suivants :

- Mettre en valeur les rives du lac dans le développement du parc surplombant le port,
- Préserver les ouvertures paysagères et les perspectives sur le grand paysage et l'aménagement de chemins piétons de promenades,

Les biotopes avec les objectifs suivants :

- Préserver les espèces d'intérêts écologiques, les zones humides, et les prairies, quand elles sont significatives,
- Protéger les espaces boisés les plus significatifs, avec prise en compte de la protection des ruisseaux et leurs cordons boisés

L'agriculture avec les objectifs suivants :

- mettre en perspective la faiblesse de son rôle économique à Nernier
- promouvoir de nouvelles formes d'agriculture à l'échelle de la commune (AMAP…)

1.4.2 Les enjeux de l'urbanisation

Ils s'inscrivent dans les orientations du SCOT et les enjeux du Porter à Connaissance de l'Etat.
Il s'agit de favoriser une densification de l'urbanisation pour réduire les espaces à urbaniser tels qu'ils figuraient dans le POS.
Les zones de développement seront localisées en continuité du cœur du chef-lieu par la réalisation de petits collectifs, habitations groupées et individuelles.
Les dents creuses dans la zone de villas seront organisées pour accueillir de nouvelles constructions en limitant le trafic par des parkings visiteurs aux entrées des nouveaux aménagements.
- Promouvoir de nouvelles formes architecturales durables

1.4.3 Les choix de préservation et de développement de l'économie

Les enjeux économiques tentent à encourager les activités complémentaires aux emplois frontaliers.

Il s'agit des orientations suivantes :
- Maintenir et conforter le commerce et les services dans le chef-lieu,
- Pérenniser les activités du port
- Développer les activités touristiques et l'hébergement de vacances, pour permettre l'accueil des visiteurs sur la commune dans une démarche de qualité (gîtes, chambres d'hôtes, ...).
- Valoriser la petite zone d'activités en amont du chef-lieu (zone spécifique)
- Développer les activités sportives et de loisirs (tennis, golf, équitation, parcours santé...)
- Valoriser le parc du port

1.4.4 Les enjeux des transports et déplacements

Il s'agit de faciliter la communication sécurisée entre les zones urbaines, y compris avec les villages voisins et de conforter le réseau de sentiers piétons, de créer des stationnements publics supplémentaires accompagnant le développement de l'urbanisation.
- Créer des parkings en périphérie du village pour limiter le trafic à proximité du centre historique

1.4.5 Les choix de préservation de la qualité de vie des habitants

Afin de conforter la vie du village la commune souhaite diversifier les couches de population. Elle a pour objectifs de :
- Favoriser la création d'emplois (tourisme et activités),
- Créer des logements collectifs locatifs, mixtes et intermédiaires (accueil des jeunes et maintien des anciens et personnes à mobilité réduite) dans la commune.
- Créer des lieux de rencontre, de loisirs et de promenade pour les habitants
- Encourager la création et le maintien d'associations qui participent à la vie sociale de la commune.
- Aménager la ferme communale, notamment avec des espaces culturels et associatifs

2 CONTENUE DETAILLE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

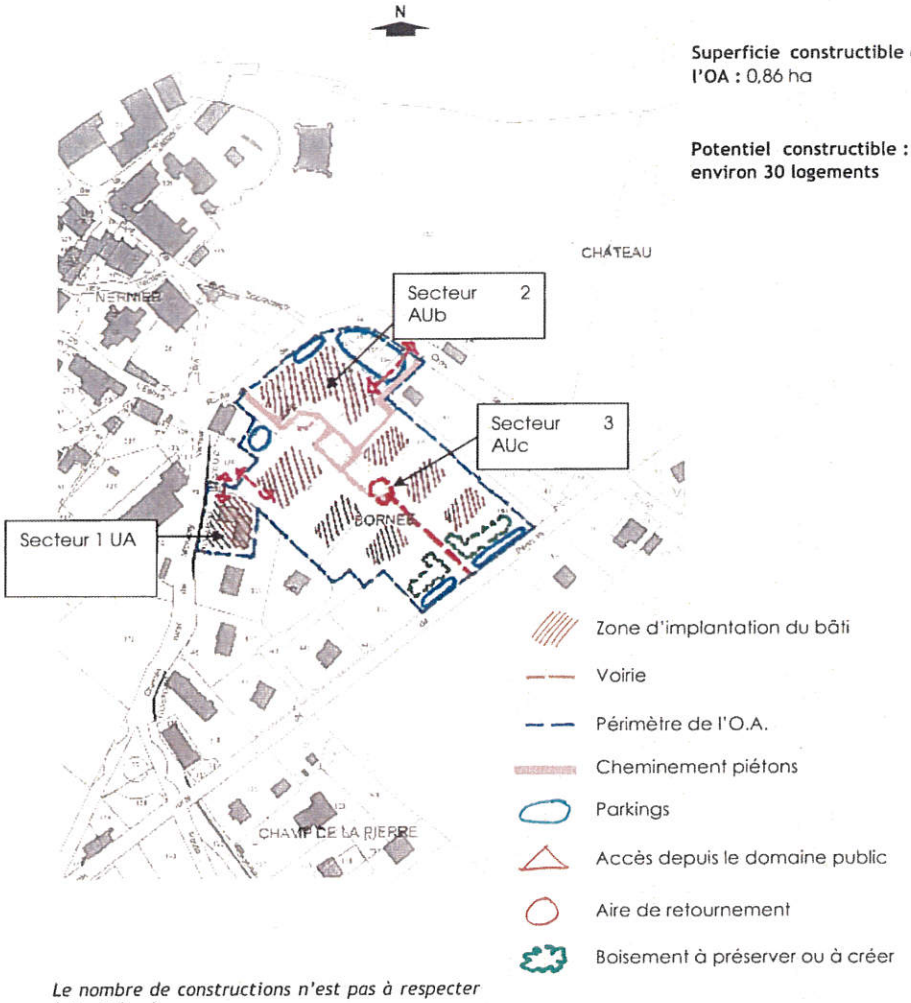
•Modification de l'Orientation d'Aménagement N°2 de Bornée :

Le périmètre et le parti d'aménagement de cette OA du secteur Sud du chef-lieu sont inchangés.
L'évolution porte sur :

-une modification de la localisation des espaces végétalisés, de la placette prévue et de la nature des cheminements dans l'OA.

-les logements sociaux sont désormais regroupés sur le secteur 1 et non répartis sur la totalité de l'OA. Le gabarit des constructions est adapté (légère augmentation de la hauteur).

-un renforcement des prescriptions paysagères notamment en matière de clôtures et de traitement des espaces collectifs.



Le nombre de constructions n'est pas à respecter à l'unité près.
Le tracé de voirie est indicatif, il n'est pas figé. Ce sont les principes de dessertes et de liaisons qui doivent être respectés.

Avant

L'évolution de cette OA est motivée par une prise en compte plus fine du contexte existant tout en ne figeant pas les prescriptions, ce qui est dans l'esprit des orientations d'aménagement.

Après

Le regroupement de l'ensemble des logements sociaux sur un seul secteur est plus réaliste qu'une distribution diffuse sur l'ensemble du périmètre de l'OA. Les collectifs et les logements sociaux, de par leurs volumes, affirmeront le caractère traditionnel (gabarit des constructions existantes) de l'opération côté centre du village.

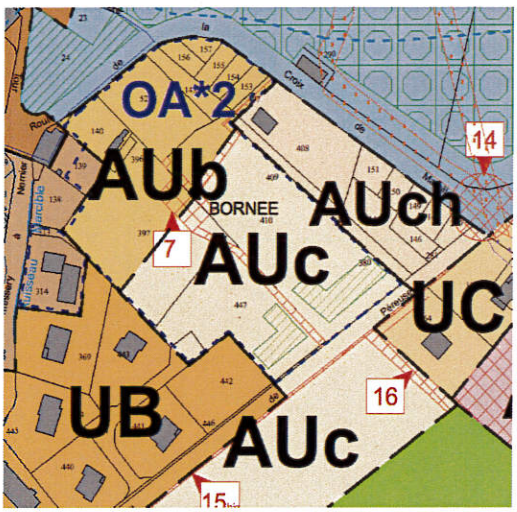
La capacité totale de l'OA est estimée à une quarantaine de logements ce qui représente moins d'une dizaine de logements sociaux.

Pour les collectifs, la hauteur autorisée des constructions est légèrement augmentée (dans l'OA seulement, de 11,50m désormais au lieu 10m en zone UB, la zone UA autorisant quant à elle 12m.
Ces hauteurs sont comparables au gabarit de l'ancienne poste conservée à proximité immédiate du secteur aménagé, avec laquelle les constructions constitueront désormais un ensemble.

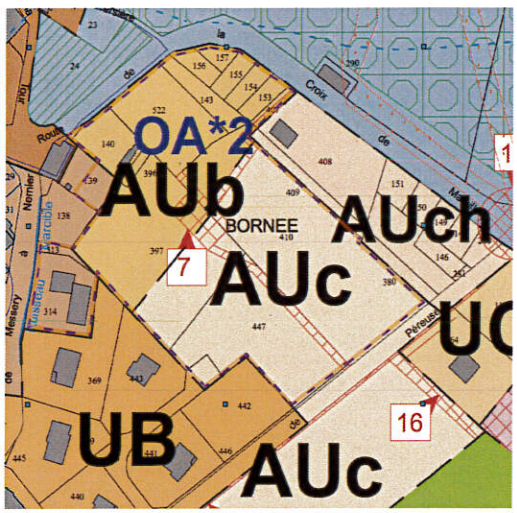
L'OA met l'accent sur le traitement des espaces collectifs situés en tampon entre les immeubles collectifs et le secteur d'habitat individuel. Leur aménagement devra assurer une continuité paysagère avec les espaces publics du centre notamment en matière de clôtures urbaines.

Pour ce dernier point, la préservation et la réalisation d'espaces boisés constituant des tampons et assurant l'intégration paysagère des constructions sont maintenues.

Mais les masses boisées à protéger ne sont plus figées sur le plan de zonage. Leur déplacement au gré des projets était un des points de la Modification N°1 du PLU approuvée en 2016. Le principe est acté mais la localisation n'est pas figée.



Avant



Après

Nota : la surface de boisement à protéger retirée du plan de zonage est de l'ordre de 660m², le principe de protection est reporté dans les préconisation de l'OA modifiée.

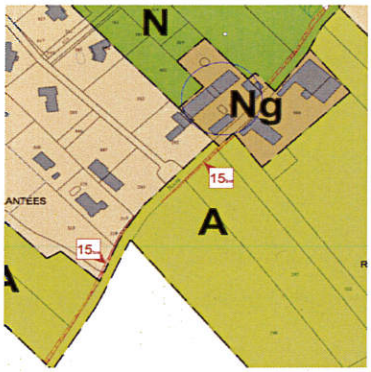
Exemple de muret remarquable

L'entrée du village est en effet ponctuée par des murs et murets en pierre (le château mais aussi les abords de l'ancienne Poste). Le projet devra intégrer une partie de ces murs, les prolonger sur une partie de l'assiette de l'opération afin d'assurer une bonne inscription dans l'espace public.

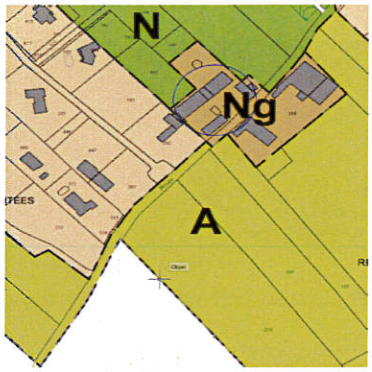
•Suppression d'une partie de l'ER 15bis :

L'emplacement réservé 15bis avait pour objet l'élargissement de la Route de Messery et du Chemin de Péreuse. Il s'agissait d'un élargissement mineur et du traitement de la limite de la voie publique. Les travaux Route de Messery ont été réalisés.

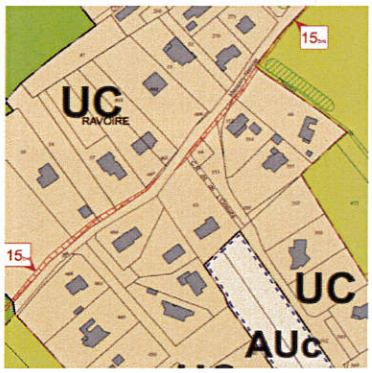
L'institution de l'ER a permis la réalisation des travaux, pour certaines portions l'emprise de l'ER n'a pas été nécessaire. Il n'y a donc pas lieu de le maintenir sur cette section.
Il est par contre inchangé pour sa partie portant sur le Chemin de Péreuse.



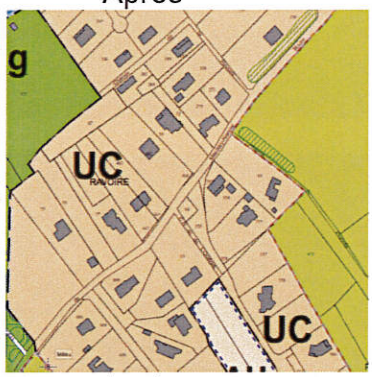
Avant



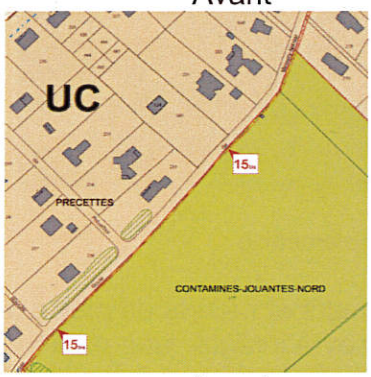
Après



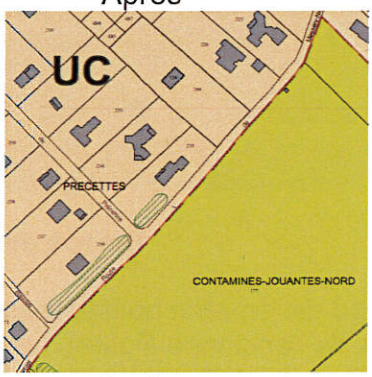
Avant



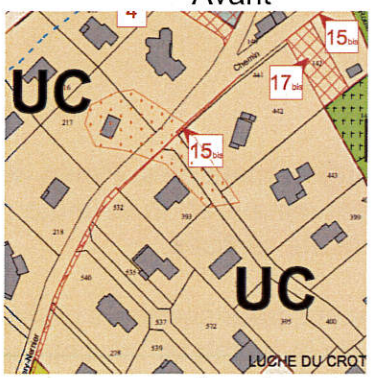
Après



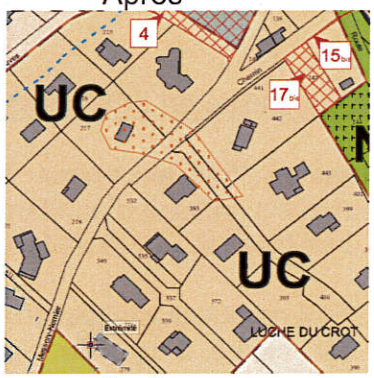
Avant



Après



Avant



Après

Nota : l'ER15bis, après suppression partielle, a une nouvelle emprise de 280 mètres linéaires.

•Modification du règlement concernant les clôtures

La rédaction de l'article 11-5 du règlement relatif aux clôtures est modifié pour une meilleure prise en compte des spécificités paysagères du village.

La nouvelle rédaction opère un distinguo entre les clôtures délimitant l'espace public et celles situées en limites séparatives privées. Les premières façonnent l'espace public, les secondes ne sont pas visibles depuis la rue.

Dans la rédaction actuelle du règlement, les clôtures doivent être à claire-voie. En limite séparative, cette disposition peut poser des problèmes de voisinage en excluant toute intimité aux jardins.

Si l'objectif de transparence paysagère est globalement maintenu, la nouvelle rédaction précise dans quelles conditions peuvent être acceptées ou imposées d'autres natures de clôtures pour tenir compte du paysage urbain existant.

La nouvelle rédaction est la suivante :

11-5. ASPECT DES CLOTURES

• En limite de l'espace public :
En bordure de l'emprise publique, les clôtures doivent s'inscrire dans la continuité typologique du de l'espace public existant.
Dans le cas où le projet se situe à proximité de clôtures constitutives de l'esprit du village ancien (effet de mur d'enceinte, murs en pierres, etc..), il pourra être imposer de se situer en continuité et de prévoir une clôture de même nature.

Dans les autres cas, les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie (50% minimum de vide en bordure du domaine public) comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.
Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales variées (charmilles, etc...) les haies régulières de conifères (thuya...) sont interdites. Leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m conformément au code civil.

• En limites séparatives privées :
Le système à claire-voie n'est pas exigé.
Les conditions de hauteur et de composition des haies décrites ci-dessus pour les clôtures bordant l'espace public s'appliquent aux clôtures en limites séparatives privées.

Cette rédaction est intégrée dans toutes les zones concernées.

Par ailleurs, afin de clarifier les rapports entre éléments règlementaires et prescriptions des orientations d'aménagement, la mention suivante est portée dans toutes les zones concernées du règlement : Ub et Uc.

Pour lever toute ambiguïté entres les règles d'une zone et les prescriptions des OA la mention suivante ajoutée dans le règlement des zones Ua, Ub et Uc :

NOTA : COHERENCE REGLEMENT / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Les dispositions des articles du règlement de la zone s'appliquent, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
En cas d'incompatibilité, les prescriptions des OAP priment sur le règlement.

3 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Les définitions et affectations des zones restent identiques. Les capacités de construction sur l'orientation d'aménagement, et *a fortiori* sur la commune, ne sont pas modifiées, n'entraînant aucune modification des besoins en ressources primaires et en réseaux, ni de consommation d'espaces naturels ou agricoles supplémentaires.
Les incidences sur l'environnement de cette **modification simplifiée n°2** sont celles de la révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

4 JUSTIFICATION PAR RAPPORT A L'ENCADREMENT LEGISLATIF DE LA MODIFICATION

- **CONTINUITE AVEC LES OBJECTIFS DE LA REVISION GENERALE :**

  - Ceux-ci ne sont pas remis en cause, notamment les objectifs généraux de prise en compte du contexte naturel et d'organisation de l'urbanisation sur les secteurs à enjeux.

- **CONFORMITE AVEC LE CHAMP D'APPLICATION D'UNE MODIFICATION :**

La présente modification simplifiée n'a pas pour objet de :

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'Urbanisme (articulation avec le Programme Local d'Habitat).

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Le projet entre bien dans le champ d'une procédure de modification simplifiée.

5 EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES DU PLU

- **TABLEAU DES SURFACES :**

P.L.U.	modification n°1 de la révision n°2			P.L.U.	modification n°2 de la révision n°2				Evolution (en ha)
ZONES	SURFACES (en	%	SURFACES (en	ZONES	SURFACES (en	%	SURFACES (en		
ZONES URBAINES				ZONES URBAINES					
UA	0,93			UA	0,93				
UAv	2,80			UAv	2,80				
UB	0,94			UB	0,94				
UC	31,65			UC	31,65				
UCh	3,41			UCh	3,41				
Superficie	39,73	21,83%		Superficie	39,73	21,83%			
ZONES D'URBANISATION FUTURE				ZONES D'URBANISATION FUTURE					
			44,85				44,85	ZONES D'URBANISATION	0,00
AUb	0,46			AUb	0,46				
AUc	2,28			AUc	2,28				
AUch	0,32			AUch	0,32				
AUe	0,47			AUe	0,47				
AUt	1,59			AUt	1,59				
Superficie des zones	5,12	2,81%		Superficie des zones	5,12	2,81%			
ZONES AGRICOLES				ZONES AGRICOLES					
A	59,01			A	59,01				
Ah	0,11			Ah	0,11				
Ahx	2,95			Ahx	2,95				
Superficie	62,07	34,10%		Superficie	62,07	34,10%			
ZONES NATURELLES				ZONES NATURELLES					
N	48,42		137,16	N	48,42		137,16	ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	0,00
Ne	1,63			Ne	1,63				
Ng	2,68			Ng	2,68				
Ngv	0,15			Ngv	0,15				
Nh	3,16			Nh	3,16				
Nl	17,15			Nl	17,15				
Ns	1,90			Ns	1,90				
Superficie	75,09	41,26%		Superficie	75,09	41,26%			
Superficie couverte par le	182,01			Superficie couverte par le P.L.U.	182,01				
Superficie des espaces boisés	29,91			Superficie des espaces boisés	29,91				

Nota : Aucune modification du zonage n'est opérée dans cette procédure de modification simplifiée du PLU de la commune.

Les autres pièces constitutives du dossier de la révision n°2 du P.L.U. demeurent inchangées.