

Nombre de conseillers

en exercice 19

présents 14

votants 18

L'an deux mille seize

Le 15 décembre à vingt heures quinze minutes

Le Conseil Municipal de la commune de Saint-Paul-en-Chablais dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Bruno GILLET – Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal le 08 décembre 2016.

A été nommée secrétaire : Bertrand BECHET

**N°D66\_2016**  
**Approbation du PLU**

**Présents (14)** : Bruno GILLET, Marie-Claire DUCRET, Max MICHOU, Marie-Françoise PAUTHIER (pouvoir de Mathilde DUFOUR), Bertrand BECHET, Thierry LAURANT, Claude GALLAY, Patrice CHEVALLAY, Nathalie LACROIX, Annie PIECHUR, Christophe TRINCAT (pouvoir de Rudy VESIN), Philippe GILLET, Elisabeth BLANC MEOT (pouvoir de Dominique CHAPEL), Joelle LE JEUNE (pouvoir de Jean-Sébastien CADIX) - Conseillers Municipaux.

**Pouvoir (4)** : Mathilde DUFOUR (pouvoir à Marie-Françoise PAUTHIER), Jean-Sébastien CADIX (pouvoir à Joelle LE JEUNE), Dominique CHAPEL (pouvoir à Elisabeth BLANC MEOT), Rudy VESIN (pouvoir à Christophe TRINCAT).

**Absents excusés (1)** : Gérard VEZIN

**Le conseil municipal,**

**Vu** le code de l'urbanisme ;

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 10 octobre 2013 et modifié le 6 mars 2014 prescrivant la révision n° 2 du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation ;

**Vu** le débat du conseil municipal sur les orientations du PADD en date du 10 septembre 2015 ;

**Vu** la délibération en date du 3 février 2016 du conseil municipal arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;

**Vu** l'arrêté municipal n° A21\_2016 en date du 25 mai 2016 prescrivant l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme qui s'est déroulée du 13 juin au 18 juillet 2016 inclus;

**Vu** le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur en date du 08 août 2016 ;

**Vu** les avis émis par les personnes publiques associées et consultées après la transmission du dossier d'arrêt projet ;

**Vu** le document de synthèse annexée à la présente délibération présentant les modifications apportées au projet arrêté le 3 février 2016 ;

**Considérant que** les résultats de ladite enquête publique et des avis des personnes publiques associées justifient quelques modifications mineures du Plan Local d'Urbanisme ;

**Considérant que** les modifications au projet de PLU arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

**Considérant que** le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme ;

**Entendu** l'exposé de M. le Maire,

**Le Conseil Municipal après en avoir délibéré par**

**16 POUR 0 CONTRE 2 ABSTENTIONS**

**DECIDE d'approuver le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente.**

Conformément aux articles R 153 -20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local diffusé dans le département

Conformément à l'article L 153-22 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Saint-Paul-en-Chablais et en Préfecture.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de la dernière de ces mesures de publicité.

Le Maire,

Bruno GILLET



## Analyse des avis des PPA – PLU St Paul en Chablais

Préfet	Remarque des personnes Publiques Associées	Décisions / corrections
<p>Consummation du foncier agricole et forestier</p>	<p>La compatibilité du PLU avec le SCoT en nombre de logements n'est pas démontrée. En effet, la compatibilité en termes de production de logements (formes urbaines et nombre) est à regarder à partir de la date de l'approbation du SCoT. Le tableau page 138 du rapport de présentation précise que 26 permis de construire pour 68 logements ont été délivrés en 2012 et 2013. Ils sont à ajouter aux 260 logements prévus. Les permis de construire accordés en 2014 ne sont pas dénombrés. A échéance 2025, le nombre de logements programmés par le SCoT est de 490 logements soit 162 logements de plus (33 %) que l'estimation du projet de PLU.</p>	<p>Complément du RP pour justifier le projet</p> <p>Ajouter chiffres PC 2012-2016</p>
	<p>Le projet de PLU a repéré précisément le potentiel « mutuable » dans l'enveloppe urbaine. A part quelques petites incohérences entre le plan de zonage et le zoom sur les différents secteurs, ce travail minutieux révèle une superficie de 19,4 ha en dents creuses, avec 9 ha difficilement mobilisables. Les extensions de l'urbanisation (en dehors des dents creuses) définies par le projet du PLU sont les suivantes :</p> <p>5,31 ha pour de l'habitat (zone 1AU et 2AU) ;</p> <p>3,45 ha pour des activités économiques (zone 1AUX) au lieu-dit « La Creto » reconnue d'importance intercommunale par le SCoT.</p>	<p>Correction rapport de présentation / reprise des zooms</p>
	<p>Le rapport de présentation (page 117 et suivantes) mentionne des possibilités de réhabilitation de l'habitat ancien dans certains hameaux. Il convient de le compléter par l'estimation de ce potentiel.</p>	<p>Complément sur le potentiel réhabilitable par hameau – Le potentiel de réhabilitation du bâti ancien est ajouté au Rapport de présentation</p>
	<p>La typologie des formes urbaines prescrite par le SCoT est de 50 % d'habitat collectif dense ou petit collectif (66 logements à l'hectare), 30 % d'habitat intermédiaire (25 logements à l'hectare) et 20 % d'individuel « pur » (12 logements à l'hectare).</p>	<p>Complément :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le chef-lieu : augmentation de la densité secteur Coppy (45 log/ha) et Dufrenay (30 log/ha)</li> <li>- la Beunaz augmentation 25 log/ha</li> <li>- Dans les hameaux : on garde la densité actuelle. Question de l'intégration des projets dans le cadre paysager et bâti</li> </ul> <p>Soit une densité moyenne des zones AU de 36 log/ha</p>
	<p>La commune doit tendre vers cette typologie en incluant les constructions existantes sur son territoire. Compte tenu de la prépondérance de l'habitat individuel, la commune doit densifier les formes urbaines sur son territoire, et encourager la construction de logements collectifs. L'estimation présentée, dans le tableau page 221 du rapport de présentation, ne prend pas en compte la typologie des constructions.</p> <p>Le rapport de présentation part du constat que les objectifs du SCoT sont inatteignables ; le projet propose une densité moyenne, pour les futurs logements, de 17 logements/ha. Or, si on applique les densités et typologies du SCoT, la densité moyenne à atteindre serait de 40/45 logements/ha, sans prendre en compte l'effort de rattrapage. On pourrait attendre que les tènements de plus de 5 000 m<sup>2</sup> imposent, via des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des densités au moins égales à 42 logements/ha. Or les zones 1AU n'atteignent qu'une densité de 30 logements/ha et certaines OAP, dans les hameaux, ne proposent qu'une densité de 15 logements/ha.</p>	<p>Nota : l'augmentation de la densité conduit à une augmentation du nombre de logements sociaux à créer</p>
	<p>Un tènement foncier d'environ 1 ha, au sud du cimetière, en plein chef-lieu devrait être couvert par une OAP afin d'y maîtriser l'urbanisation.</p> <p>Le PLU devra donc densifier les OAP et couvrir d'OAP les tènements importants et stratégiques.</p>	<p>Complément du plan de zonage avec les pastilles des PC accordés mais non réalisés et cadastrés.</p> <p>Sur le plan identifier le cimetière</p>
	<p>Par ailleurs, le règlement des zones 1AUa, c et f ne permet que des constructions de 9 m maximum (7 m à la sablière) soit des R+1+C, à 4m minimum des limites séparatives, ce qui incite à continuer à réaliser des villas individuelles au milieu des parcelles. Le règlement pourrait augmenter les hauteurs jusqu'à 11 m (tel que c'est le cas pour les zones Ub) et permettre l'implantation en limite séparative, dans un souci d'optimisation du gisement foncier. Dans le même ordre d'idée, le règlement des zones Ua et Ub pourrait permettre respectivement l'implantation à l'alignement des voies publiques (Ua) et sur les limites séparatives (Ub).</p>	<p>Modification des hauteurs à la hausse en lien avec augmentation de la densité au sein des OAP.</p>
	<p>Le rapport de présentation page 78 précise que « l'emprise au sol du bâti peut varier du simple au double avec une emprise comprise entre 0,25 et 0,40. Elle peut être plus importante pour les secteurs les plus denses, où le bâti est très imbriqué, connue aux Faverges. ». Les hameaux denses pourraient accueillir de la densité, sous réserve que le règlement soit adapté</p>	<p>Pas de suite pour les Faverges : secteur contraint / il faut garder l'esprit hameau et gérer les circulations</p> <p>Suppression du périmètre de prélocalisation suite aux différentes remarques</p>
	<p>Le rapport de présentation page 218 indique « le PLU présente un potentiel urbanisable à court, moyen et long terme (y compris la création</p>	<p>Ajustement du PADD</p>

Vu pour être annexé à la délibération  
 du Conseil Municipal en date de ce  
 jour le 15/12/2016  
 Le Maire  
 Bruno GILLET

	<p>de voirie) d'une superficie d'environ 28,4 hectares dont seulement 19,4 ha mutables.</p> <p>Cette superficie intègre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 19,4 ha de tènements en densification mutable en zone U dont seulement 10,4 ha mutables,</li> <li>- 4,52 ha en zone 1AU,</li> <li>- 0,79 ha en zone 2AU,</li> <li>- 3,45 ha en zone 1AUX ».</li> </ul> <p>Par ailleurs, le projet d'aménagement et de développement durables indique page 5 qu'en dix ans la commune a consommé 17 ha pour l'habitat, et que l'objectif de modération sur 10 ans est de 40% sur l'ensemble de la commune, soit une consommation de l'ordre de 10 ha. Le PLU, qui a un potentiel à court terme pour le logement d'environ 15 ha (dents creuses mutables et zone I AU habitat), <b>ne respecte donc pas cet objectif de modération.</b></p>	<p>L'objectif de modération sur 10 ans envisagé est de l'ordre de 12% sur l'ensemble de la commune.</p> <p>En lien avec la densification choisie, cette modération foncière s'accompagnera d'une réduction de 40% de la surface moyenne de foncier par logement, soit une densité de 17 logements /ha environ.</p>
	<p>Le plan de zonage répertorie en rose les bâtiments construits mais non cadastrés. Ainsi, les parcelles vides en extension de l'urbanisation, telles que les parcelles no 1199 au lieu-dit « Gremey », 1406 et 72 au secteur « Pierre Grosse » pourraient être reclassées en zone agricole ou naturelle.</p>	<p>Complément du plan de zonage avec les pastilles des PC accordés mais non réalisés et cadastrés.</p>
	<p>Sur le secteur Cappy Fond des Lanches, l'orientation d'aménagement et de programmation IAUA, et la parcelle Z7 sont en extension de l'urbanisation et favorisent les logements individuels groupés. De plus, cette OAP est proche d'une zone humide et sur le périmètre rapproché du forage des Lanches (parcelle Ad 22). Enfin, cette zone, appartenant à un secteur très peu urbanisé, est relativement éloignée de la centralité et contribue à la poursuite d'une urbanisation linéaire le long de la route des Allobroges, ce qui n'est pas souhaitable. Ces extensions devraient être supprimées, dans un souci de cohérence avec l'objectif chiffré du PADD.</p> <p>La densification des OAP permettra la réalisation des objectifs de logements du SCoT. La suppression des quelques parcelles en extension de l'urbanisation non construites diminuera les surfaces ouvertes à l'urbanisation.</p>	<p>Remarque en lien avec courrier de la commune de Maxilly qui est contre la zone 1AU et justifie de l'intérêt du captage (cf. DUP + études)</p> <p>Suppression de la zone 1AU ; inscription en Uc du tènement en dehors de la servitude</p>
<p>Prise en compte des espaces NAF</p>	<p>Continuité écologique</p> <p>Cependant, l'autorisation d'annexes en zone Nco et Aco ne semble pas cohérente avec la volonté de préserver les corridors écologiques.</p> <p>Le projet autour du lac de Beunaz, identifié comme important dans le SCoT, semble cohérent avec l'enjeu de préservation des parties naturelles de ses rives. Le secteur étant concerné par d'importants corridors, le règlement devrait néanmoins imposer des clôtures perméables ou intégrant des ouvertures permettant le passage de la petite faune, a minima dans les zones Uc, A et N.</p> <p>Les espaces NAF</p> <p>Le rapport de présentation page 66 indique que « la commune a en projet l'ajout de structures d'hébergement type cabane dans les arbres, en complément d'un parcours accrobranches réalisé dernièrement ». La zone NI permettrait de les réaliser. En effet, le règlement autorise « les constructions à usage de gîte à la stricte condition qu'il s'agisse de cabanes perchées, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel du secteur considéré, le tout dans le respect de l'accord du Préfet au titre de l'article L.145-5 du code de l'urbanisme et daté du 2 novembre 2010 ». Il convient de préciser à ce propos que l'accord du préfet portait sur l'installation de trois cabanes dans les arbres, qui ont été réalisées. Le projet de PLU ne peut donc prévoir la construction de cabanes supplémentaires ; cette possibilité devra être supprimée du projet, et le règlement corrigé en conséquence.</p> <p>La zone Ne, de 29 ha, dédiée à la préservation de périmètre de captage d'eau potable ne reprend pas les périmètres de captage du forage des Lanches. La parcelle Ad 22 devra donc être reclassée en zone Ne.</p> <p>Le règlement de la zone A et N précise les travaux admis « sur le bâti existant ». Or, il est rappelé que seules les constructions à usage d'habitation en zones naturelle et agricole peuvent faire l'objet d'extension. Le règlement devra être modifié en conséquence.</p> <p>Le PLU a repéré deux constructions à vocation agricole qui peuvent changer de destination. Le rappel du passage obligatoire en CDPENAF (avis conforme) au moment du permis pourrait être mentionné dans le rapport de présentation.</p>	<p>Sans suite. Beaucoup de déclassement et parallèlement de préservation. Annexes peu d'impact sur le maintien des larges espaces ouverts</p> <p>Modification le règlement Uc, A et N</p>
		<p>Justifications complétées dans le rapport de présentation de ce projet ultérieur à proposer dans l'inscription du SCOT</p> <p>Zonage : suppression OAP les Lanches, reclassement parcelle 22 en Ne et maintien reste en Uc</p> <p>Modification règlement</p> <p>Complément du rapport de présentation</p>

		<p>Plusieurs emplacements réservés non numérotés sur le plan de zonage sont situés en zone agricole et naturelle.</p> <p>L'article R123-8 du code de l'urbanisme précise que les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». La création d'un parking en zone NI sur une surface de 2000 m<sup>2</sup> devra justifier le respect de cet article.</p> <p>Dix-neuf sièges d'exploitations sont présents sur la commune de Saint-Paul-en-Chablais. Il est rappelé que l'article III I-3 du code rural et de la pêche maritime impose un principe du recul d'implantation des nouvelles constructions d'habitation vis-à-vis des bâtiments agricoles. A proximité de bâtiments agricoles soumis à des reculs sanitaires, les permis de construire pour de nouvelles habitations doivent respecter un recul équivalent au recul sanitaire. Le PLU doit, dans toute la mesure du possible, l'anticiper. Plusieurs zones urbaines sont situées près d'exploitations agricoles. Le PLU devrait classer en agricole les parcelles vides de constructions incluses dans le périmètre du recul sanitaire (exemple secteur « les Ingels » et « chez Bouchex »)</p>	<p>Modification zonage pour répéter au besoin les numéros des ER qui sont long</p> <p>Justification dans rapport de présentation à faire</p> <p>Réduction du zonage aux Ingels comme fait chez Thiollay. Chez Bouchex une construction existe déjà</p>
<p>Prise en compte du PLH</p>		<p>L'objectif du PLH pour la commune de Saint-Paul-en-Chablais est la réalisation de 12 logements locatifs sociaux (LLS) d'ici 2021, soit 2 LLS par an.</p> <p>Le projet prévoit la réalisation de 13 logements locatifs sociaux à échéance du PLU. La commune aurait pu anticiper la fin du PLH en proposant quelques LLS supplémentaires, éventuellement associés à un phasage.</p> <p>La commune, pour permettre la réalisation des LLS, a délimité un périmètre au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Or plusieurs incohérences entre les différents documents (plan de zonage, règlement, OAP) fragilisent la mise en place de ces secteurs. Le PLU devra corriger les incohérences (trames, règlement associé et OAP) et augmenter le potentiel de LLS dans le PLU.</p>	<p>Cf. densification des OAP qui augmente le nombre de logements totaux à réaliser et donc le nombre de logements sociaux par effet induit du pourcentage Le zonage, règlement et rapport précise que les servitudes de logements sociaux sont inscrits sur les zones 1AUB et 1AUC</p>
<p>OAP</p>		<p>Sur la forme, les OAP sont relativement clairs ; elles traitent des accès, des gabarits, des formes urbaines et comprennent un schéma illustrant l'aménagement attendu. Sur la programmation en logements, seules des densités sont exprimées, alors qu'il serait préférable de quantifier le nombre de logements attendus (fourchette mini/maxi), y compris s'agissant des logements sociaux.</p> <p>Sur le fond, les densités proposées sont souvent assez faibles même si le document mentionne une « densification », avec pour les OAP 1, 4, 5 et 6, respectivement 25, 20, 15 et 15 logements par hectare. L'ensemble des OAP représente environ 127 logements pour 5,13 hectares, soit une densité moyenne de 25 logements par hectare. C'est moins que les 30 logements par hectare prévus dans le rapport de présentation, et moins que la densité préconisée par le SCoT (42 logements par hectare).</p> <p>L'OAP5 concerne les zones 1AUE et 1AUF qui ne sont pas contiguës, il est prévu un « bouclage » entre ces deux zones, par la création d'une liaison à travers la zone agricole. Cela pourrait conduire à urbaniser à plus long terme la zone agricole. Ce bouclage entre ces deux zones n'est pas pertinent, et ne devrait pas figurer dans l'OAP.</p>	<p>Modification de l'OAP pour supprimer le bouclage</p>
<p>Prise en compte de la loi montagne</p>		<p>La commune est soumise à la loi montagne sur la totalité de son territoire. L'urbanisation en loi montagne doit se faire en continuité de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes (article L122-5 du code de l'urbanisme). Ainsi, l'urbanisation doit se réaliser en continuité des groupes de constructions. Le PLU devra donc supprimer les possibilités d'urbanisation en discontinuité comme la réalisation de cabanes dans les arbres et les annexes des habitations en zones naturelle et agricole qui ne constituent pas un groupe de constructions.</p> <p>Le projet d'aménagement et de développement durables (page 12) envisage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « la réalisation de projets touristiques complémentaires, apportant une réelle plus-value au territoire en raison des emplois créés, (...) »</li> <li>- la réalisation de nouveaux hébergements touristiques ».</li> </ul> <p>Les hébergements touristiques devront respecter les dispositions relatives à la loi montagne. Ainsi, les opérations suivantes relèvent de la procédure d'unité touristique nouvelle (UTN) :</p> <p>« lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :</p> <p>a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 300 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;</p>	<p>Cf. remarque sur les NAF</p>

		<p>b) L'aménagement de terrains de camping comprenant plus de 20 emplacements» (article R122-7 du code de l'urbanisme); dans les secteurs urbanisés « les opérations de construction ou d'extension d'hébergements et d'équipements touristiques d'une surface de plancher totale supérieure à 12 000 mètres carrés; à l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques» (article R122-6 du code de l'urbanisme); et « lorsqu'ils sont soumis à étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement l'aménagement de terrains de camping» (article R122-6 du code de l'urbanisme)</p> <p>Le SCoT du Chablais n'a pas inscrit d'UTN pour la commune de Saint-Paul-en-Chablais. La commune ne peut donc réaliser une UTN sur son territoire avec le SCoT actuellement opposable. Seule une évolution de celui-ci pourra le permettre.</p>	
	SUP	<p>La zone 1Aua de Cappy Fond des Lanches comporte une parcelle AD 22 qui est située dans le périmètre rapproché des captages « Les Lanches » de la commune de Maxilly-sur-Léman. La déclaration d'utilité publique (DUP) de ces captages, datant du 11/05/1987, stipule que toutes les nouvelles constructions sont interdites dans le périmètre rapproché. De plus, l'avis de l'hydrogéologue agréé de la 20/10/2011 classe la parcelle AD 22 à moitié en périmètre immédiat et l'autre moitié dans le périmètre rapproché. La nouvelle procédure DUP est en cours de réalisation. La parcelle AD 22 doit être reclassée en zone Ne.</p>	<p>Zonage : suppression OAP les Lanches, reclassement parcelle 22 en Ne et maintien reste en Uc</p>
CCI		<p>A ce sujet, pour des questions de lisibilité et de fonctionnalité des espaces économiques, il est important d'éviter autant que faire se peut la cohabitation sur un même site entre des activités de production et des commerces.</p> <p>La CCI Haute-Savoie vous propose donc de mentionner dans le règlement de votre PLU que les nouvelles implantations commerciales ne sont autorisées en zones UX et 1AUX qu'à partir du moment où elles sont directement liées à une activité de production présente sur le site.</p>	<p>Décision : Sans suite</p>
CD74	RD	<p>Plus particulièrement, le Département attire l'attention de la commune sur:</p> <p>Les principes d'accès depuis la RD252 de la future zone ZAU «de Poëse », présentés dans le rapport de_ présentation (page 202), devront être revus en concertation avec l'arrondissement des routes de Thonon-les-Bains. Tels quels, ils ne pourront être autorisés par le Conseil Départemental.</p> <p>Les dessertes prévues dans les OAP no1 « Cappy Fond des Lanches » via la RD252 (zone 1AUA) et no2 « Cappy Nord » (zone 1AUB), no 3 «Chef-lieu Est» (zone 1AUC), no 4 « Chez Duffrenay » (zone 1AUD) depuis la RD52 devront faire l'objet d'une concertation avec l'arrondissement des routes de Thonon-les-Bains.</p>	<p>Décision : Sans suite</p>
	Accès sécurisé	<p>Le Département propose à la commune d'intégrer le paragraphe suivant à l'article 3 du règlement de toutes les zones du PLU :</p> <p><b>« L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La déviance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus. »</b></p>	<p>Modification du règlement</p>
	Entrée de ville	<p>Le règlement pourrait faire figurer que les accès aux routes départementales sont de la compétence du Département et cela pour permettre plus de clarté dans la lecture du document pour les futurs pétitionnaires.</p> <p>Ainsi, le Département recommande à la commune d'accorder une attention particulière à l'aménagement des entrées de ville dans les objectifs du PADP afin que la perception visuelle d'entrée dans un secteur urbain coïncide avec les limites d'agglomération. Pour cela, le Département souhaite que la détermination par le Maire des limites d'agglomération (article R.411-2 du Code de la Route) se fasse en concertation avec les services territoriaux de la Direction des Routes afin de veiller au respect des dispositions de l'article R.110-2 du Code de la Route.</p> <p>Le Département propose que la commune se rapproche de la Direction des Routes pour rechercher des dispositifs « à effet de porte » à mettre en place aux entrées d'agglomération afin que l'usager perçoive mieux les séquences routières « en agglomération » et «&lt; hors agglomération ».</p>	<p>Décision : Sans suite, déjà fait</p>

Recul entre EBC et RD	<p>Les limites du périmètre des espaces boisés classés (au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) le long des routes départementales devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public afin de permettre, le cas échéant, des aménagements de voirie.</p> <p>Dans le cadre de la détermination des limites du périmètre des EBC, le Conseil Départemental pourra demander un recul plus important, notamment au regard d'une topographie contraignante et sous réserve que ces dispositions ne soient pas incompatibles avec des fonctions de protection vis-à-vis des risques naturels (cf. §ci-contre. Forêts à fonction de protection).</p>	Modification du zonage
Recul des constructions	<p>Sur les sections de RD classées hors agglomération, afin de garantir des conditions de sécurité, tant aux usagers qu'aux riverains des routes départementales, le Département demande que les reculs ci-après soient intégrés au règlement et inscrits au plan de zonage :</p> <p>25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées en niveau S, à savoir les RD 32 et 21 ; 18 m de l'axe des routes départementales hiérarchisées en niveau E et L, à savoir les RD 52 et 252.</p> <p>Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées, sans pouvoir être inférieures à 12 mètres par rapport à l'axe de la route départementale. Ces dérogations doivent être définies conjointement avec les services territoriaux de la Direction des Routes. Toutefois, dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération présentant une certaine densité, et où les reculs existants sont inférieurs à 12 mètres par rapport à l'axe de la RD, il pourra être admis d'aligner les constructions nouvelles sur le bâti existant. Ces reculs devront s'inscrire dans les objectifs départementaux de maintien de la viabilité et de la sécurité évoqués supra.</p>	<p>Décision : Sans suite trop large pour un caractère village</p>
Gestion EP	<p>Afin d'éviter que les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des terrains urbanisés n'endommagent la structure de la chaussée ou le cas échéant n'inondent celle-ci, le Département propose à la commune d'intégrer au règlement de chaque zone le paragraphe suivant :</p> <p>« Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale. »</p>	Modification du règlement
Aspect des clôtures	<p>L'édification des clôtures le long des voies publiques peut impacter fortement la sécurité des usagers, notamment au regard des conditions de visibilité. Afin de prendre en compte cet aspect, le Département propose à la commune d'intégrer au règlement de chaque zone le paragraphe suivant :</p> <p>" L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité. »</p>	Modification du règlement
ER	<p>Le Département demande à être consulté préalablement à l'aménagement des emplacements réservés au bénéfice de la commune qui jouxte une route départementale, notamment pour des questions d'accès et/ou de sécurité</p>	RAS
SIAC	<p>Le projet de PLU de Saint-Paul-en-Chablais s'est basé sur la définition d'une enveloppe urbaine suivant globalement les contours principaux des zones bâties. Quelques petits secteurs inscrits en zone urbaine sont toutefois situés en extension et ne suivent pas la méthode de définition de l'enveloppe urbanisée du SCOt</p> <p>Un cadrage minimum des typologies futures est permis par les OAP, annonçant le type de logements attendus (collectifs, individuels groupés, intermédiaires...) et une densité minimale. Ces densités affichées auraient pu être supérieures et avoir davantage l'effort sur le collectif, afin de concorder davantage avec les chiffres du SCOt, d'autant que le potentiel dans les dents creuses est important et ne peut être cadré.</p> <p>Des efforts de développement de l'offre en logements locatifs aidés sont par ailleurs mis en œuvre, suivant à minima les attentes du PLH. Deux périmètres de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU sont mis en place sur les zones 1AUB et 1AUe. A noter qu'une OAP comporte un objectif chiffré, l'autre non, avec des chiffres différents dans le rapport de présentation. Dans le règlement écrit (p9), c'est</p>	<p>Sur le plan de zonage les pastilles des PC accordés mais non réalisés et cadastrés sont ajoutées</p> <p>cf. remarque préfet : augmentation hauteur et densité</p> <p>Modification des OAP</p>

		la zone 1AUd qui est règlementée au titre de l'article L151-15 du CU.	
	Rapport de présentation - mobilités	Ajout de la partie « données » envoyée par le SIAC dans le rapport de présentation	Complément du rapport de présentation
Chambre des Métiers	Rapport de présentation	En page 35 de votre rapport, vous listez les activités de Commerces et Services. Vous pouvez préciser: Activités commerciales et artisanales de proximité puisque la grande majorité des activités citées est en lien avec l'artisanat : boulangerie, boucherie, esthétique, coiffeur, fleuriste, artisanat d'art, etc.	Complément du rapport de présentation
	Sur le PADD	Comme évoqué ci-dessus, de nombreuses activités artisanales sont compatibles avec l'habitat Aussi, nous vous invitons à préciser dans le point 2.3 de l'axe 2, les éléments suivants : « Accroître et diversifier l'offre de services et l'offre commerciale et artisanale de proximité en cœur de village... ». Nous notons votre volonté de consolider le cœur de village ; Aussi, vous pouvez également compléter: <u>Maintenir</u> , accroître et diversifier l'offre.... Il nous semble en effet important, en premier lieu, de maintenir les professionnels déjà installés, en leur offrant des possibilités de pérenniser et de développer leur activité (par exemple, par un diagnostic de leur besoin en immobilier d'entreprise).  En point 3-1, nous encourageons votre volonté de maintenir l'équilibre entre les 4 grand secteurs d'activité. Cependant, sur la question de la répartition des activités de services et de commerces (y compris artisans-commerçants), nous vous invitons plutôt à les regrouper/concentrer au chef-lieu afin de leur garantir une meilleure visibilité et conditions de développement (aménagement urbain, stationnement, signalétique, accessibilité, etc.).	Complément du rapport de présentation
	OAP	RAS	
	Règlement	L'article 12.1.3 n'apporte des précisions de stationnement que pour les commerces et les bureaux. Aussi, nous vous remercions de préciser : « Activités commerciales, artisanales et de bureaux » en titre du point 12.1.3. Le stationnement temporaire pour les livraisons des marchandises (gabarit des camions, des voies, horaires de livraison) est également à prendre en compte pour faciliter le maintien et le développement des activités de proximité*	Complément du règlement
	Zonage Annexes	RAS	RAS
Chambre d'agriculture	OAP	Concernant les déchets du BTP, nous notons que les entreprises du bâtiment ont la possibilité de s'orienter vers le Quai de Transfert géré par le STOC à Thonon-Les-Bains. <b>Nous attirons votre attention sur le nombre d'entreprises du bâtiment sur votre territoire (1 entreprise artisanale sur 2)</b> . L'absence de site de dépôt pour les matériaux et déchets inertes du BTP sur votre territoire, ou à proximité immédiate, peut conduire à des dépôts sauvages.  <b>Demande de plus grande densification dans les OAP créées</b> avec une typologie de collectifs plus importants à développer afin de répondre aux orientations du S.Co.T. du Chablais.  C'est notamment le cas sur le sud du chef-lieu, demande d'identification d'une OAP sur la zone Ub d'environ 5 400m <sup>2</sup> présente en partie sud du cimetière afin d'optimiser la consommation d'espace.	cf. préfet
	Zonage	"Les Ingels": Demande de réduction des parcelles constructibles identifiées en zone Uc (A n°1671, n°1672 n°1674 en raison de la présence à proximité immédiate d'une exploitation agricole d'élevage pérenne en partie est du hameau: application de la règle de réciprocité pour éviter le rapprochement en front direct de toute nouvelle construction tierce, qui pourrait être préjudiciable au maintien de la fonctionnalité de l'exploitation.  "Chez Bouchex": Demande de réduction des parcelles constructibles section A 1634 identifiée en zone Uc pour éviter un rapprochement en front direct par rapport à l'exploitation agricole d'élevage pérenne en partie est : application de la règle de réciprocité.	Réduction du zonage aux Ingels comme fait chez Thiollay. Chez Bouchex une construction existe déjà
Tableau de synthèses des modifications intervenues suite aux avis des PPA et des remarques portées par le public – Annexe à la délibération du 15 décembre 2016			Elargissement de la zone A autour de l'exploitation de Château vieux. Elargissement de 40m



		<p>globalement, on constate que les zones agricoles non constructibles sont majoritaires puisque le cumul des zones Ap et zone Aco s'établit à 471 ha comparativement à la zone agricole A constructible de 297 ha.</p> <p>Par conséquent, nous demandons des évolutions permettant de maintenir la fonctionnalité et la pérennité de ces exploitations présentes sur la commune, et envisager des extensions et aménagements potentiels de bâtiments agricoles, ou des projets de nouveaux bâtiments agricoles, d'installations agricoles sans être contraints par la proximité de bâtiments tiers; d'où la nécessité d'identifier un zonage A suffisamment dimensionné autour des fermes pour permettre des constructions potentielles. C'est le cas en particulier sur le secteur de "Château-Vieux" où le siège d'exploitation agricole existant est relativement proche des bâtis tiers.</p> <p>Tout en reconnaissant l'entité paysagère forte de ce secteur « Sous la Ville », nous demandons un élargissement de la zone A constructible permettant un potentiel d'extension des bâtiments agricoles existants, maintenant la fonctionnalité à terme, voir un nouveau bâtiment suffisamment éloigné des tiers pour cette exploitation pérenne avec l'installation de nouveaux jeunes associés.</p>	
Règlement	<p><b>Sur le règlement de la zone A et N</b></p> <p><b>Article A III.2.4:</b> « les aménagements légers et limités de places publiques de stationnements liés à la fréquentation des sites et espaces naturels (....) les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole... ». Nous souhaitons que ces aménagements soient strictement circonscrits en terme de superficie et situés sur les espaces les moins impactant agricoles et naturels et en concertation avec la profession agricole pour maintenir la fonctionnalité de ces espaces.</p> <p><b>Article A 2.2.2 et N 2.2.2-Pour les annexes.</b> Demande de réduction des autorisations de constructions annexes dans les zones Aco et Nco qui apparaissent contradictoires par rapport à l'objectif de préservation des corridors.</p> <p><b>Article 11.4 Aspect des clôtures.</b> Sur la zone Aco et Nco, nous demandons que les clôtures agricoles soient bien autorisées dont notamment les clôtures spécifiques pour le pâturage des moutons afin de maintenir durablement la vocation et la fonctionnalité de ces espaces agricoles et naturels effectivement exploités.</p>	<p>Modification règlement</p>	
CDPENAF	Avis	<p>Mme Fortuit présente le rapport de la DDT et propose à la commission de donner au PLU de Saint-Paul-en-Chablais :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un avis favorable au titre de l'article L153-17 du code de l'urbanisme, en prenant en compte la nécessité de densifier les OAP et de limiter à la gestion de l'existant les aménagements touristiques à La Beunaz ;</li> <li>• un avis favorable au titre de l'article L151-12, en supprimant la possibilité de nouvelles constructions dans la zone N1.</li> </ul> <p>M. Jacquard demande la réduction de trois secteurs constructibles aux lieux-dits « Chez Gremey », « Les Ingels » et « Chez Bouchex ». M. le maire l'informe que le zonage a été élaboré en concertation avec les agriculteurs et que des parcelles agricoles ont été classées urbanisables à leur demande. Il ajoute que « Chez Gremey », la parcelle est déjà construite. Il est d'accord pour revoir la limite de la zone Uc aux « Ingels » et « Chez Bouchex ».</p> <p>M. Jacquard estime que la part des zones agricoles inconstructibles est trop importante par rapport à celle des zones agricoles constructibles. Il demande que soit élargie la zone agricole constructible à « Château vieux », afin de permettre à l'agriculteur d'agrandir son exploitation, ce que M. le maire accepte. M. le préfet demande la plus grande vigilance lors de la délivrance du permis de construire, car ce secteur est en co-visibilité avec le lac Léman et d'une grande qualité paysagère.</p>	<p>Modification du rapport de présentation</p>
			<p>Réduction du zonage aux Ingels comme fait chez Thiollay. Chez Bouchex une construction existe déjà</p> <p>Elargissement de la zone A autour de l'exploitation de Château vieux. Elargissement de 40m</p>

**OBSERVATIONS PORTEES PAR LE PUBLIC SUR LE REGISTRE DONNANT SUITE À MODIFICATION DU DOSSIER**

Pétitionnaire	Réserves - Remarques	Prise en compte/Modification des documents
<b>Observation du commissaire enquêteur</b>	Le zonage de la parcelle C21 est différent entre le rapport (trait rouge) et le plan de zonage (traité noir). Les parcelles C24 et 26 ne sont pas décomptées dans les tènements mutables. La parcelle C1535 (et sa voisine C11), non mutables pour des caractéristiques techniques pourraient être retirées afin de mieux souligner le caractère du hameau.	<i>Modification du zonage Suite aux remarques du commissaire enquêteur le plan de zonage et le rapport de présentation sont ajustés</i>
<b>Observations de Patrick BOCHATON</b>	Avis négatif de la chambre d'Agriculture sur PC. La raison évoquée est la trop grande proximité d'une ferme. Cette ferme n'apparaît pas en tant que telle sur le plan de zonage.	<i>Identification de la ferme et des PC autorisés au plan de zonage</i>
<b>Observation de Gisèle, Marc-Antoine LAZARETH</b>	Zone Ux : Le ruisseau sur la parcelle A757 au nord n'est pas entretenu. Il existe une arrivée d'eau sur la parcelle A758	<i>Élargissement de la zone Nzh</i>
<b>Observation de Monsieur Jean François LACROIX</b>	Conteste le tracé du ruisseau en limite 375/59. Constate une réduction de la surface constructible par rapport au PLU annulé. Souhaite un élargissement de 5m sur sa parcelle. A déposé une demande de PC. Souhaite un classement U pour le triangle sud	<i>Adaptation légère de la zone U</i>
<b>Observation de Monsieur Jean Pierre BURNET</b>	La parcelle est incluse dans le périmètre rapproché du captage des Lanches (Maxilly)	<i>Même conclusion que pour la zone AU des Lanches, reclassement des parcelles en Ne</i>
<b>Observation de Monsieur Eric PEYRACHE</b>	En limite nord de la commune (limitrophe avec Maxilly sur Léman). Gère des chevaux dans le cadre d'une association mais reste proche de la profession agricole. Dans le PLU de 2011 (annulé), l'ensemble était classé Adr. Le projet présenté parle de Ap. Les limites de la partie N devraient être revues (par exemple aligner Nco sur les limites des parcelles 8 et 9). A tenté de construire un hangar, mais a essuyé un refus. La ferme voisine (à cheval sur les deux communes, mais principalement située sur Saint Paul) a été transformée en logements. Quel est le statut de la voie entre 3 et 4 ? Le chemin marqué en pointillé entre Coppy et Les Crêtes ne peut pas être emprunté par le public	<i>Inscription des bâtiment en zone A</i>