

Présentation de la note d'enjeux

**Zone d'activités
de « la Vignette » - « Les Vernets »**

**Aménagement
de la zone d'activités existante
et de son extension**

**Présentée par Agnès Patriarca
(STC - DDT74)**

SOMMAIRE

Pages

-
- *Introduction* 3

 - *Les documents étudiés* 5

 - *État des lieux* 6

 - *Les enjeux : préalable* 7

 - *Les principaux enjeux* 8

 - *Les outils et procédures* 22

 - *Validation : note d'enjeux* 30

 - *Intervention DDT 74* 33
-

Introduction: note d'enjeux

- Formaliser, sommairement et de façon non exhaustive, les enjeux et contraintes perçus après une première analyse des documents;
- description rapide des outils et procédures pour intervenir dans les processus d'urbanisation
 - et ce, en fonction des choix opérés par le conseil communautaire .

Situation et périmètre

- E:\CCVA\présentation 5-10-2010\1 - Plan de situation.jpg
- E:\CCVA\présentation 5-10-2010\2 - Vue en plan périmètre d'étude.jpg

Les documents étudiés

Le SCOT du Chablais arrêté le 28 janvier 2010.

Le PLU de la commune du Biot approuvé le 20 février 2009 :

- rapport de présentation zone de la Vignette;
- rapport de présentation artisanat et industrie commerce;
- règlement zone UX;
- règlement zone AU avec indice;
- orientation d'aménagement « Les Vernets ».

Etat des lieux

➤ La commune du Biot et la communauté de communes de la vallée d'Aulps

➤ Le SCOT

[E:\CCVA\présentation 5-10-2010\Extrait DOG_SCOT Chablais.odt](#)

➤ Le PLU de la commune du Biot

[E:\CCVA\présentation 5-10-2010\Extrait règlements UX-AUx_PLU Biot.odt](#)

➤ Orientation d'aménagement : Les Vernets

[E:\CCVA\présentation 5-10-2010\Extrait orientation d'aménagement-Les Vernets_PLU_Biot.odt](#)

[E:\CCVA\présentation 5-10-2010\OA ZA Les Vernets.jpg](#)

Les enjeux : Préalable

Les enjeux liés à l'aménagement de la ZA existante et de son extension sont très importants compte-tenu à la fois :

- de son emplacement au cœur de la vallée d'Aulps,
- de sa desserte routière par la RD 902, axe de transit entre Thonon-les-Bains et Morzine,
- de sa superficie ($\approx 68000\text{m}^2 + \approx 27000\text{m}^2$ soit $\approx 95000\text{m}^2$) ≈ 9.5 hectares.

Il s'agit également de valoriser ce secteur d'activités, en terme d'image.

Les principaux enjeux :

- Améliorer et sécuriser l'accès à la zone d'activités
- Valoriser les paysages naturels et bâtis
- Renforcer le positionnement territorial de la zone d'activités
- Assurer le fonctionnement des écosystèmes
- Traiter les déchets dans une démarche de développement durable
- Prendre en compte les zones d'aléas
- Assurer la pérennisation de la ressource et la qualité de l'eau

Enjeu : Améliorer et sécuriser l'accès à la zone d'activités

Les éléments de constat

- entre « le Joty » et la STEP, la RD 902 : section linéaire sur $\approx 1,8$ kms.
- gabarit de la RD 902: 2*1 voie et 3* 1 voie (créneau de dépassement sens montant et descendant \approx près d'1 km).
- vitesses excessives,
comportements à risques
- accès non sécurisé à la ZA

Enjeu : Améliorer et sécuriser l'accès à la zone d'activités (suite)

L'aménagement global de la ZA ne peut être envisagé sans une modification des caractéristiques de la RD.

Il s'agit d'assurer une desserte adaptée, sécurisée et permettant de valoriser le secteur et donc son attractivité.

La réflexion devra faire l'objet d'une analyse en relation avec le service gestionnaire de la voie, le CG74.

Enjeu : Améliorer et sécuriser l'accès à la zone d'activités (suite)

Dans la ZA, traiter des déplacements :

- rechercher les améliorations possibles de l'existant
 - signalisation,
 - signalétique
 - favoriser l'inter modalité,
 - reconvertir les éventuelles friches,
 - affecter différemment l'espace de l'emprise viaire (réserver les emplacements nécessaires aux futures voies de desserte, au recalibrage des voies ...)

Enjeu : Améliorer et sécuriser l'accès à la zone d'activités (suite)

Dans la ZA, traiter des déplacements (suite) :

- étudier la possibilité de développer l'offre de transport en commun pour desservir la zone (offre à la demande) ou/et mener une réflexion sur le développement du covoiturage inter-entreprises...),
- prendre en compte l'accessibilité
- intégrer les déplacements en mode doux à partir de la desserte en transport en commun si celle-ci se met en place.

Enjeu : Valoriser les paysages naturels et bâtis

➤ Les éléments de constat

La ZA se situe sur la rive droite de La Dranse, à une altitude \approx 700 mètres en contrebas du chef-lieu.

Sur la commune, la forêt est très présente et structure le paysage.

La zone AUx est essentiellement recouverte de forêt et est en pente.

Le bâti existant des activités artisanales s'est installé au coup par coup, sans organisation globale de la zone artisanale.

Enjeu : Valoriser les paysages naturels et bâtis (suite)

Les paysages constituent un patrimoine naturel et culturel qui contribue à l'attractivité du territoire.

La partie haute des communes environnantes offre un certain nombre de vues sur les monts et massifs.

- bien identifier ces vues
- intégrer la ZA existante et future dans ce paysage unique
- prendre en compte les données topographiques dans les réflexions (pour l'extension)

Enjeu : Renforcer le positionnement territorial de la zone d'activités

En terme d'image, d'attractivité, de compétitivité, de situation...

La CCVA envisage de développer une politique commune valorisante pour rendre plus attractive et plus compétitive la ZA sur la commune du Biot.

Mais quelle démarche de requalification de la zone existante ? ...

Enjeu : Renforcer le positionnement territorial de la zone d'activités

Il apparaît désormais essentiel
de structurer une offre de compétences et de
services transversaux
et ce,
en généralisant la prise en compte de
l'environnement dans l'aménagement et pour
la future gestion de la ZA.

Enjeu : Assurer le fonctionnement des écosystèmes

Les éléments de constat

Extrait du PLU rapport de présentation :

« Le secteur naturel, milieu support de la flore et de la faune, il constitue un patrimoine biologique de grande richesse.

Les espaces boisés marquent les limites des espaces agricoles et des hameaux. Outre leur intérêt paysager, ils abritent une faune diversifiée. Les habitats et les espèces caractéristiques sont encore bien conservés ».

Enjeu : Assurer le fonctionnement des écosystèmes (suite)

La quasi intégralité des espaces naturels et agricoles de la vallée représente un ensemble de grande fonctionnalité.

Ce fonctionnement doit être préservé et nécessite d'éviter tout isolement de zone, d'étudier le renforcement ou voire la création des corridors nécessaires au bon équilibre des écosystèmes.

Le diagnostic prendra en compte la zone humide dite « La Coudre Nord-Ouest » d'une superficie d'environ 3501 m².

Enjeu : Traiter les déchets dans une démarche de développement durable

Les éléments de constat

Extrait du rapport de présentation du PLU :

« Les déchets ménagers sont collectés par le SIVOM de la vallée d'Aulps, qui en assure le transport et le tri collectif. Une plateforme de tri sélectif pour les habitants du Biot est installée à la Vignette »

Traiter les déchets dans une démarche de développement durable (suite)

Une action forte au niveau de la conception et de l'aménagement de la zone est nécessaire, pour prendre en compte le traitement des déchets (mutualisation par exemple),

Une réponse pourrait être apportée à travers une charte de "Qualité environnementale" :

➤ rendue contractuelle vis à vis des entreprises, et serait déclinée à travers des actions à décliner :

- du "chantier vert", jusqu'à.... "maîtrise des risques ...", en passant par la gestion collective des déchets...

Traiter les déchets dans une démarche de développement durable (suite)

Il s'agirait d'engagements forts :

- d'une part pour les entreprises, sous forme d'exigences et de recommandations ;
- d'autre part, pour l'ensemble des acteurs locaux (collectivités, institutionnels et professionnels)
 - en proposant un panel de solutions techniques disponibles et des services personnalisés qui pourraient être mis en œuvre dans le cadre de la future structure de gestion de la zone.

Enjeu : Prendre en compte les zones d'aléas

Il s'agit de prendre en compte les connaissances dans le domaine des risques. Une carte des aléas du 11 juin 2003 a été réalisée sur la commune du Biot. Le secteur de la ZA est concerné :

- à l'est de la ZA : érosion + ravinement P3G3 (parcelles 0B2059, 0B0721),
- au nord : débordements torrentiels + loupes T3G1 (ruisseau),
- à l'ouest : débordements T3 (La Dranse).

[E:\CCVA\présentation 5-10-2010\6 - Zone d'aléas.jpg](#)

Enjeu : Assurer la pérennisation de la ressource et la qualité de l'eau

Il s'agit d'améliorer la qualité des cours d'eau

- traitement des eaux usées;
 - traitement des eaux pluviales
- sur l'ensemble du secteur.

Les outils et procédures

➤ Les outils du PLU

La commune du Biot a réalisé une orientation d'aménagement (OA) qui a débouché sur un schéma de développement de la ZA.

<E:\CCVA\présentation 5-10-2010\OA ZA Les Vernets.jpg> .

La mise en place de cette OA permettrait à la collectivité d'imposer au promoteur des principes d'aménagement décidés eu égard aux enjeux du site évoqués ci-avant.

Des emplacements réservés pourraient être envisagés (révision).

Les outils et procédures (suite)

➤ Phasage de l'opération

L'opération issue d'une réflexion portant sur l'ensemble du secteur pourrait faire l'objet d'une réalisation par tranches programmée dans le cadre de la procédure opérationnelle retenue par la collectivité

Les outils et procédures (suite)

➤ montage juridique, financier de l'opération

La collectivité du Biot a choisi d'imposer un schéma d'organisation du secteur dans le cadre du PLU...

- compte tenu du site (surface et situation) ,
- du nombre de constructions à usage d'activités qui serait à édifier,
- générant éventuellement un besoin d'EP, d'infrastructures ...

Question : réalisation et financement de ces équipements et de l'éventuelle participation des constructeurs se pose ? (PUP,PAE, ZAC)

Les outils et procédures (suite)

➤ **Le financement des équipements publics nécessaires à l'opération**

- Les principes et le cadre légal des participations des constructeurs aux dépenses d'EP :

Le principe de base réside dans le fait qu'une telle participation peut être réclamée uniquement dans le cadre prévu par le code de l'urbanisme et rappelé ci-après, à l'exclusion de toute participation qui pourrait être négociée par convention privée.

Les outils et procédures (suite)

Le financement des EP nécessaires à l'opération - Les principes et le cadre légal des participations des constructeurs aux dépenses d'EP (suite)

Les participations doivent servir à financer des EP directement liés à la satisfaction des besoins des usagers des futures constructions et au prorata de ces besoins (lien de causalité et principe de proportionnalité).

Outre les contributions classiques exigibles dans le cadre des permis de construire ou de lotir, ou dans celui de la participation pour voirie et réseaux (PVR), des participations financières peuvent être réclamées dans le cadre d'un PUP, d'un PAE ou d'une ZAC

Les outils et procédures (suite)

Le programme d'aménagement d'ensemble
(PAE)

<E:\CCVA\présentation 5-10-2010\diaposimplifPAE1.odp>

La zone d'aménagement concertée (ZAC)

<E:\CCVA\présentation 5-10-2010\DiaposimplZAC1.odp>

Le projet urbain partenarial (PUP)

<E:\CCVA\présentation 5-10-2010\diaposimpl PUP1 .odp>

Une présentation à venir...

Validation : note d'enjeux

Il s'agit, pour le conseil communautaire de la CCVA :

- de valider ces enjeux;
- puis de les hiérarchiser.

Les enjeux

- Améliorer et sécuriser l'accès à la ZA
- Valoriser les paysages naturels et bâtis
- Renforcer le positionnement territorial de la ZA
- Assurer le fonctionnement des écosystèmes
- Traiter les déchets dans une démarche de développement durable
- Améliorer le traitement des déchets
- Prendre en compte les zones d'aléas
- Assurer la pérennisation de la ressource et la qualité de l'eau

Suite intervention DDT 74

- assister la CCVA à la réalisation d'un diagnostic (recensement des données) (année 2010 et premier semestre 2011) si la note d'enjeux confirme la faisabilité de l'opération :
- présenter le diagnostic aux élus de la CCVA;
- élaborer des esquisses de plan masse global (zone Ux et Aux) (2ème semestre 2011).

L'assistance DDT

- intervention du paysagiste conseil (visite terrain le 25 mai 2010) à renouveler ;
- conseils sur le financement des études et des aménagements (intervention du SAR/AA);
- aide à la conduite des études préalables (assistance du SSI, PAUDD);

L'assistance DDT

- aide au choix de la procédure de réalisation
 - acquisition foncière,
 - phasage éventuel de l'opération,
 - plan d'aménagement;
 - montage juridique et financier (intervention éventuelle du SAR/AA);
- assistance pour lancer les consultations des prestataires (cahier des charges, modèle de dossier de consultation...).

Diagnostic en cours

➤ Quelques données...

- E:\CCVA\présentation 5-10-2010\4 - Plan Local d'Urbanisme.jpg
- E:\CCVA\présentation 5-10-2010\8 - Propriétaires de la zone existante.jpg
- E:\CCVA\présentation 5-10-2010\8 a - Légende de la zone existante.jpg
- E:\CCVA\présentation 5-10-2010\9 - Propriétaires de la future zone.jpg
- E:\CCVA\présentation 5-10-2010\9 a - Propriétaires de la future zone.jpg
- E:\CCVA\présentation 5-10-2010\10 - Plan des courbes de niveau.jpg
- E:\CCVA\présentation 5-10-2010\11a-CoupeC1(a3)(1-2500).pdf
- E:\CCVA\présentation 5-10-2010\11b-CoupeC2(a3)(1-2500).pdf
- E:\CCVA\présentation 5-10-2010\11c-CoupeC3(a3)(1-2500).pdf

Merci pour votre attention