



# Plan Local d'Urbanisme

VERS (74)

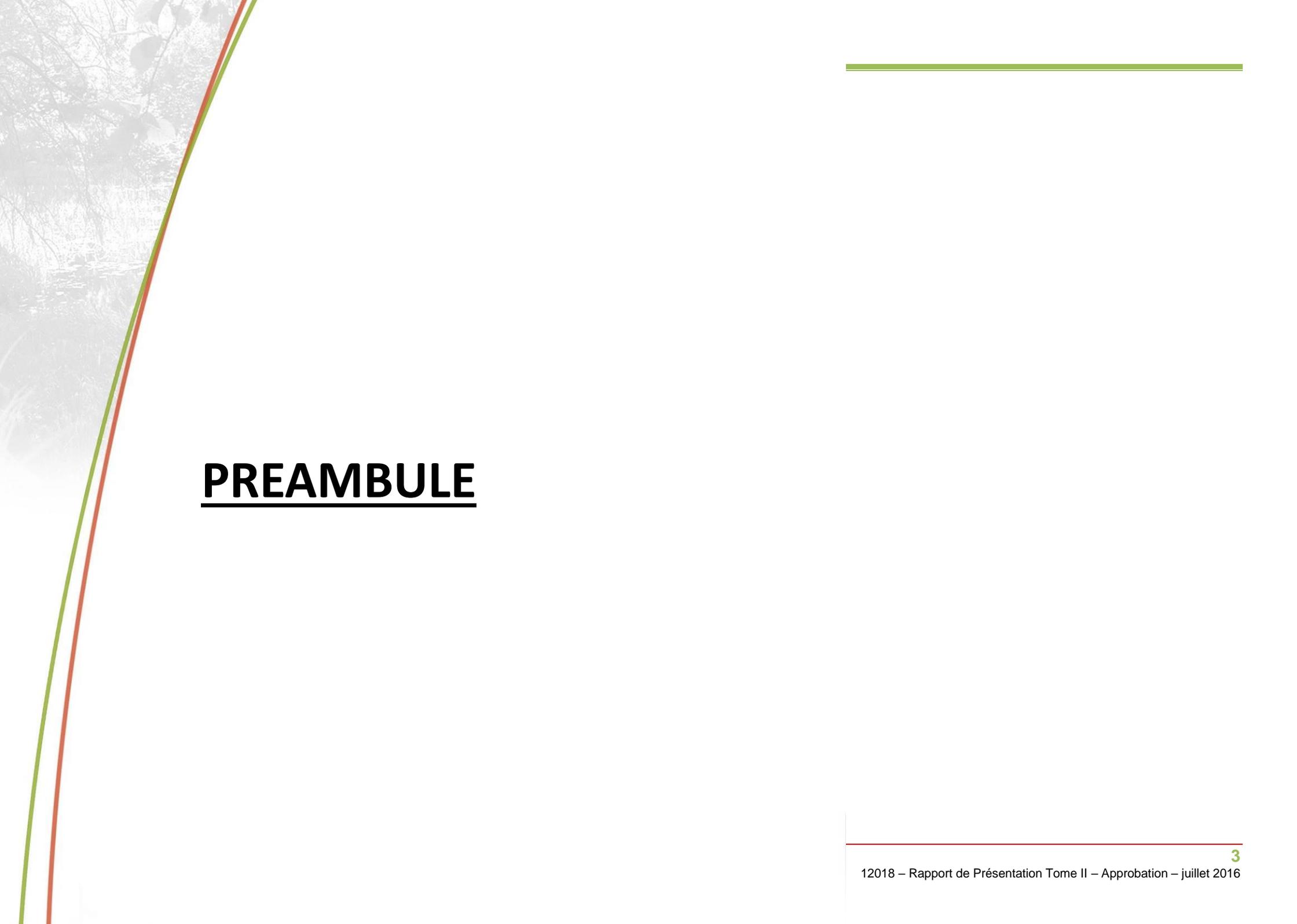
## 1. Rapport de Présentation

**TOME II : JUSTIFICATIONS**

**APPROBATION**

**SOMMAIRE DETAILLE**

Preambule .....	3	4. Loi Montagne .....	43
1. Les enjeux territoriaux POUR LA COMMUNE DE VERS .....	5	5. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) .....	43
1. Les objectifs poursuivis.....	8	6. Le Plan Climat Energie Territorial .....	44
Partie 1 :.....	7	7. Les servitudes d'utilité publique .....	44
Justification des choix retenus.....	7	8. Compatibilité entre le SCOT et le PLU .....	45
I. Rappel législatif et réglementaire .....	9	9. Le programme local de l'habitat de la CCG : .....	49
1. Définition.....	9	6. SUIVI DU PLU – MISE EN PLACE d'indicateurs .....	51
2. Elaboration .....	9		
3. Composition d'un document PLU .....	10		
4. Principes de la loi SRU : Solidarité et Renouvellement Urbains .....	11		
3.5. Principes de la loi Urbanisme et Habitat (UH – 2 février 2003) .....	11		
5. Principes de la loi pour l'Engagement National pour le Logement (ENL - 13 juillet 2006).....	12		
6. Principes du grenelle I, une vision neuve et consensuelle .....	12		
7. Principes de la loi valant Engagement National pour l'Environnement (Loi Grenelle II - 12 juillet 2010).....	13		
8. Principe de la loi ALUR.....	13		
9. Evaluation environnementale .....	14		
2. Reflexion autour d'un projet d'aménagement et de développement durables pour le territoire de VERS .....	15		
3. PROJET REGLEMENTAIRE (Zonage et Reglement).....	19		
1. Description des typologies de zones :.....	19		
2. Description du zonage par entités urbaines :.....	24		
3. Les orientations d'aménagement et de programmation : .....	30		
4. JUSTIFICATIONS DU PROJET de PLU de VERS : .....	32		
1. Du POS au PLU : .....	32		
2. Calcul de capacité : .....	36		
5. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR.....	40		
1. Le Projet de Directive Territoriale D'Aménagement des Alpes du Nord (D.T.A.).....	40		
2. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage .....	42		
3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône Alpes.....	42		



# PREAMBULE

*Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.*

*Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.*

*Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

Article L123-1-2 du code de l'urbanisme

# 1. LES ENJEUX TERRITORIAUX POUR LA COMMUNE DE VERS



**La commune de VERS est une commune rurale située dans le Genevois français.** Elle fait partie du bassin de vie de St-Julien-en-Genevois. Genève est à sa porte, le lac Léman à 15 Km, l'aéroport de Cointrin à une demi-heure de voiture et la

plupart des organisations internationales à moins de 20 Km. Genève fait travailler 80.000 frontaliers et le Genevois français abrite de très nombreux résidents suisses.

**Cette proximité de la métropole de Genève n'est pas sans conséquences.** En effet, son dynamisme économique entraîne l'implantation de populations nouvelles modifiant l'économie locale, et des flux pendulaires de véhicules quotidiens et importants, impactant les déplacements de toute la population.

La Commune de VERS fait partie de la Communauté de Communes du Genevois (CCG), qui abrite 35.000 habitants et a St-Julien-en-Genevois comme ville-centre.

La CCG, dont VERS fait partie, a connu sur la période 1999- 2009 un rythme de croissance démographique de 2.5% par an (la moyenne de la Hte Savoie étant de 1.4 % sur la même période).

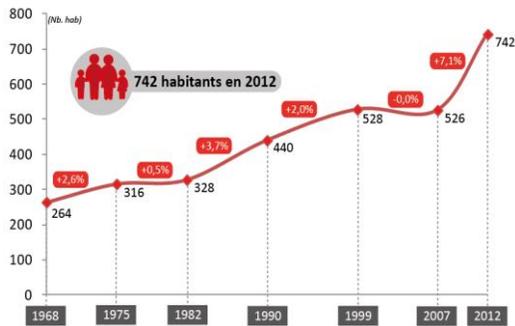
Conscients de ces enjeux, la CCG a lancé en 2011 une réflexion autour d'un nouveau **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** afin de porter une réflexion stratégique sur l'aménagement du territoire. Ce SCOT est couplé au **Plan Local de l'Habitat (PLH)** qui détermine une politique de l'habitat répondant aux besoins de la population et favorisant la mixité sociale. Ces deux documents prescripteurs, SCOT et PLH, ont été approuvés en 2013.

Le SCOT du Genevois précise conçoit l'**armature urbaine du territoire autour de pôles structurants**, desservis par les transports en commun, les services et commerces, ainsi que par les équipements économiques ou culturels :

- Saint-Julien est définie comme la **ville centre**, élargie à la technopole d'Archamps et la ZA des Envignes à Neydens. Elle est destinée à porter la plus grande part de développement de la population et des services du territoire de la CCG.
- Les communes de Collonges/Salève, Viry, Valleiry et le Châble deviennent des **Bourgs**. Centres secondaires rayonnant sur les communes voisines, ils sont pourvus de transports en commun et d'une offre de services conséquente.
- Les 10 autres communes plus rurales, dont VERS, sont regroupées sous l'appellation **Villages**. Ils assurent le maintien d'une vie rurale en assurant une proximité et une vie locale. Leur développement est plus limité.



La Commune de VERS, située au SUD du Genevois connaît depuis quarante ans un accroissement démographique régulier, lié à sa bonne accessibilité et à sa proximité de Genève.



Cet afflux de population, par la multiplication de lotissements et de maisons individuelles, a modifié progressivement le paysage urbain et agricole. Cette périurbanisation du territoire qui consomme beaucoup d'espace n'est plus souhaitable. Le SCOT en a fixé les règles, celui d'un resserrement des zones à construire.

Cependant, cette phase d'urbanisation individuelle n'a pas encore entaché le **caractère très rural** de la commune, du moins sur les hameaux historiques de Bellosy et du Chef lieu, qui ont su préserver la qualité de leur tissu urbain. En effet, même si le POS actuel est relativement permissif, il n'a pas engendré de phénomène d'étalement urbain massif sur le territoire.

Les élus de VERS ont mesuré les enjeux et les risques d'une croissance extensive qui a commencé à fragmenter les espaces agricoles et naturels, et à menacer leur richesse environnementale. Afin de garantir ce cadre de vie, il est nécessaire de pérenniser l'identité paysagère du territoire et de maîtriser le développement urbain.

Ainsi la commune souhaite proposer à ses habitants, actuels et futurs, un cadre de vie préservé. Pour se faire, la commune de Vers entend mener une véritable politique d'aménagement du territoire, se traduisant par une planification organisée de la croissance urbaine (habitat-activités-services) autour de projets d'urbanisme réfléchi et partagé (orientation d'aménagement et de programmation). Conscient de ces enjeux les élus de VERS souhaitent ainsi maîtriser cette croissance en lien avec les réflexions sur la préservation du cadre de vie de la commune, le dynamisme agricole et les coûts d'équipement des terrains à charge de la collectivité.

Le projet ci-après présenté a pour objectifs de décliner les objectifs politiques pour un aménagement durable du territoire de VERS, et ce pour une durée de 15 ans.



---

**PARTIE 1 :**  
**JUSTIFICATION**  
**DES CHOIX**  
**RETENUS**

## 1. LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Le PLU est un outil de planification, mais aussi un document d'urbanisme réglementaire de droit commun, qui régit notamment les possibilités de constructions et d'usages des sols. Son objet ne se limite pas à un zonage, mais présente le projet politique de la commune en matière d'urbanisme. Le PLU est le cadre de référence des différentes actions d'aménagement visant au renouvellement urbain et à la maîtrise des extensions périphériques.

Ce document a pour ambition d'afficher les orientations en matière d'urbanisme, de traitements des espaces publics, de trames viaires, de valorisation et de préservation des paysages, de l'environnement et de l'agriculture, dans une optique de développement territorial durable.

Le PLU couvre l'ensemble de la commune et permet de préciser, sur des secteurs particuliers identifiés comme stratégiques, les modalités d'urbanisation.

Le Conseil Municipal de VERS a prescrit la révision de son POS approuvé en 1994 et modifié en 2004. Une délibération de prescription a été prise en date du 06 septembre 2011 en précisant notamment, les objectifs poursuivis :

- 1) Mettre en compatibilité le POS avec les directives actuelles suivantes :
  - Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000,
  - Loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003,
  - Lois Grenelle 1 et 2 de l'environnement,
  - Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes du Genevois (CCG).
  - Programme de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Genevois (CCG). Et prendre en compte la Charte des Elus de la CCG ainsi que la Directive Territoriale l'Aménagement (DTA,) des Alpes du Nord.
- 2) Maîtriser l'augmentation de la population par un développement durable harmonieux, raisonné, soucieux de l'environnement et assurant une mixité sociale.
- 3) Assurer la protection de la zone agricole pour la préservation de ses ressources et la pérennité de ses exploitations.
- 4) Assurer un développement économique local modéré (notamment au niveau de la zone artisanale et des commerces de proximité).
- 5) Permettre le développement d'une mobilité active (promouvoir la création de pistes cyclables, cheminements piétonniers...).
- 6) Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées, les zones agricoles et les espaces naturels pour garantir des paysages de qualité qui participent à l'attractivité du territoire en prenant en compte l'historique des trois hameaux constituant la commune.
- 7) Encourager la qualité architecturale et la sauvegarde du patrimoine bâti.

La délibération prévoit les modalités de la concertation suivant :

- ▶ Deux réunions publiques se tenant aux grandes étapes suivantes de l'élaboration du PLU : lors de la présentation du diagnostic, des orientations générales et des contraintes supra-communales, la

seconde au moment de la présentation des esquisses du PADD et de l'ébauche du projet de PLU.

- ▶ Une information sur le site internet de la commune sur l'état d'avancement de la procédure.

Le Plan Local d'Urbanisme est élaboré à L'INITIATIVE ET SOUS LA RESPONSABILITE DE LA COMMUNE.

Il doit cependant être compatible avec les prescriptions nationales ou particulières, les schémas globaux d'aménagement, respecter les servitudes d'utilité publique ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général. La commission de conciliation peut être éventuellement saisie en cas de désaccord, par les personnes associées ou consultées et par les associations agréées ayant éventuellement demandé à avoir connaissance du dossier.

# I. RAPPEL LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

## 1. Définition

Sa définition est fixée par l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme. Il régit l'utilisation des sols compris dans le périmètre communal

## 2. Elaboration

### 1 – Autorité compétente

La conduite de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme revient au Maire de la commune de VERS.

### 2 – Personnes publiques associées

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale consulte :

- Le Préfet de la Haute Savoie
- Le Président du Conseil Général
- Le Président du Conseil Régional
- Le Président de la communauté de communes du Genevois (en charge du SCOT et du PLH)
- Les Présidents de la Chambre de Commerces et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture de Haute Savoie
- Le centre national de la propriété forestière (CNPF)
- L'institut national des appellations d'origine (INAO)
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

### 3 – Personnes consultées

Les maires des communes voisines et les associations agréées dans les conditions prévues aux articles R 121-5 du Code de l'Urbanisme sont consultés.

### 4 – Concertation avec la population

Les modalités sont définies par la délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan. La concertation avec la population fait l'objet d'un bilan que le maire présente au Conseil Municipal.

### 5 – Porter à connaissance

Désormais, le porter à connaissance du préfet a un caractère continu. Il s'agit des dispositions particulières relatives au territoire telles que :

- les directives territoriales d'aménagement
- les dispositions relatives aux zones de montagne ou du littoral
- les servitudes d'utilité publique
- les projets d'intérêt général
- les opérations d'intérêt national
- les études techniques en matière de protection de l'environnement et de prévention des risques.

### 6 – Elaboration du projet de plan

Le maire consulte le document de gestion de l'espace agricole et forestier (instauré par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999) qui remplace la carte des terres agricoles. La délibération du projet de P.L.U est affichée pendant un mois.

### 7 – Commission de conciliation

Elle est convoquée par le préfet, siége à la préfecture et se compose de six élus communaux et de six personnes qualifiées en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture et d'environnement.

### 8 – Enquête publique

A la différence du P.O.S., le P.L.U. n'est pas rendu public avant d'être soumis à enquête publique soumise au code de l'environnement

Le maire reste l'autorité compétente pour soumettre le P.L.U. à enquête publique. L'enquête concerne les cinq éléments du P.L.U.

### 9 – Avis préalable à l'approbation du P.L.U.

Dans certains cas, on peut demander l'avis de la personne publique sur l'initiative de la Z.A.C. s'il y en a une, la Chambre d'Agriculture et l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlées.

### 10 – Publicité

La délibération qui approuve, modifie ou révisé le P.L.U. fait l'objet :

- d'un affichage pendant un mois en mairie
- d'une publication au recueil des actes administratifs.

Dès que ces opérations sont effectuées, l'arrêté ou la délibération est alors effectif.

## **3. Composition d'un document PLU**

Le nouvel article R. 123-1 du Code de l'urbanisme issu du décret du 9 juin 2004 stipule : « le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. (...). Il est accompagné d'annexes».

## 4. Principes de la loi SRU : Solidarité et Renouvellement Urbains

Les leçons de plus de 40 ans d'aménagement du territoire et de leurs effets néfastes étant tirées, la loi SRU sonne comme une prise de conscience des effets qu'entraînerait la poursuite des logiques d'extensions urbaines à l'oeuvre jusque-là.

Par opposition à celles-ci, elle impose l'idée que seule une profonde refonte des documents d'urbanisme permettra de répondre à l'ampleur des problèmes que connaît l'ensemble des territoires : concentration, désertification, bruit, pollution, déséquilibre, dépendance, mitage et allongement des déplacements.

La loi SRU a été l'occasion de rappeler une « évidence » : le foncier est une ressource « finie », et donc un bien rare qu'il convient de préserver, justifiant ainsi la nécessité d'optimiser l'utilisation du sol. Elle a donc fait entrer le développement durable dans le Code de l'urbanisme, et plus particulièrement dans les SCoT et les PLU, en exigeant l'élaboration préalable d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui définit, à l'échelle intercommunale ou communale, les objectifs stratégiques de l'aménagement, du développement et de la protection du territoire concerné.

Mais si le développement durable occupait bien une place prépondérante dans les démarches de planification, la protection de l'environnement n'apparaissait en soi que comme la conséquence des choix d'un développement urbain maîtrisé : renouvellement urbain, densification et requalification de la ville encourageaient la lutte contre l'étalement urbain et les phénomènes de périurbanisation ; de fait les espaces agricoles et naturels devaient s'en trouver mieux préservés, selon l'idée qu'une urbanisation durable protège l'environnement.

## 3.5. Principes de la loi Urbanisme et Habitat (UH – 2 février 2003)

D'après l'article L. 121-1, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emplois, habitats, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels

prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## 5. Principes de la loi pour l'Engagement National pour le Logement (ENL - 13 juillet 2006)

L'article 4 de la loi ENL met en œuvre des dispositions nouvelles en faveur de la construction de logements sociaux dans les PLU. Il a été codifié au code de l'urbanisme.

L'article L. 123-2 permet l'instauration de servitudes de mixité sociale.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure
- b) à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

## 6. Principes du Grenelle I, une vision neuve et consensuelle

Avec la loi de programmation n° 2009-967 du 3 août 2009, relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite Grenelle I, le législateur a fait consensus autour de l'idée de placer l'environnement au cœur des politiques d'aménagement et de développement. Le texte fixe les grands objectifs environnementaux de la France en matière de transports, d'énergie et d'habitat pour préserver l'environnement et lutter contre le changement climatique.

Il vient compléter les dispositions des principes généraux du droit de l'urbanisme à travers l'article L. 110 du Code de l'urbanisme et place les collectivités au cœur de la lutte contre le changement climatique en les mettant en situation de s'adapter à ce changement.

Extrait de l'article L. 110 du Code de l'urbanisme :

*« réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer (...) la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques. (...) la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement ».*

## 7. Principes de la loi valant Engagement National pour l'Environnement (Loi Grenelle II - 12 juillet 2010)

Déclinaison du Grenelle I, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) modifie les dispositions du Code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme a rénové en profondeur le contenu des documents d'urbanisme en privilégiant l'expression des projets et la concertation avec les habitants. La loi - Solidarité Renouvellement Urbains, du 13 février 2000 a traduit la volonté de promouvoir un développement des territoires plus cohérent, plus durable, plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi a renforcé le lien entre l'urbanisme, l'habitat et les déplacements en donnant au projet de la collectivité, mis au centre du dispositif de planification, une valeur prospective majeure.

La loi engagement national pour le logement (ENL) no 2006-872 du 13 juillet 2006 a conforté cette volonté en facilitant notamment l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement.

Par ailleurs, la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite - Grenelle II >I du 12 juillet 2010, entre en vigueur six mois après sa publication pour certains articles dont ceux concernant l'urbanisme.

Elle offre de nouvelles possibilités pour les PLU, notamment pour :

- ▶ Imposer dans des secteurs qu'il délimite, à proximité des transports collectifs, une densité minimale de constructions,
- ▶ Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées,
- ▶ Imposer aux constructions, travaux et installations, dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter en matière d'infrastructures

et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés,

- ▶ Dans les zones naturelles, agricoles et forestières, délimiter des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles, au site et paysages. Le règlement définit les règles de hauteur, d'implantation et de densité permettant une bonne insertion dans l'environnement.

La loi du 5 janvier 2011, portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union Européenne, a différé l'entrée en vigueur des dispositions relatives aux plans locaux d'urbanisme (PLU). Elle précise à l'attention des collectivités : « les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou par le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures ».

Néanmoins au plus tard le 1er janvier 2016, les PLU approuvés avant le 13 janvier 2011 et ceux approuvés dans les dispositions du paragraphe ci-dessus devront avoir intégrés les dispositions de la loi dite « Grenelle 2 ».

## 8. Principe de la loi ALUR

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a été promulguée le 24 mars 2014 et vise à mettre en œuvre une stratégie globale et cohérente à l'échelle nationale permettant notamment d'accroître l'offre en logements sur le territoire. La loi se concentre sur quatre axes majeurs :

- ▶ Favoriser l'accès au logement de tous à un logement digne et abordable,
- ▶ Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées,
- ▶ Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement,
- ▶ Moderniser les documents de planification et d'urbanisme

## 9. Evaluation environnementale

**Le décret n°2012-995 du 23 août 2012, entré en vigueur le 1er février 2013, modifie les dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.**

**Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de VERS a fait l'objet d'une demande cas par cas.**

**Une décision de la DREAL a été rendu le 09 juillet 2015 (extrait du document ci-contre), qui précise que la révision du POS en PLU de la commune de VERS n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

**Décision du 09/07/2015**  
après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 121-14-1 du code de l'urbanisme

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;  
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 121-10 à L.121-15 et R. 121-14 à R. 121-18 ;  
Vu l'arrêté n°2014203-0007 du 22/07/2014 du préfet de la Haute-Savoie portant délégation de signature à Madame Françoise Noars, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Rhône-Alpes ;  
Vu l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Rhône-Alpes du 13 février 2015 portant subdélégation de signature aux agents de la DREAL pour les compétences générales et techniques pour le département de Haute-Savoie ;  
Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme de la commune de Vers (74), reçue le 29/05/2015, et enregistrée sous le numéro F08215UJ230 ;  
Vu la consultation de la délégation territoriale de l'Agence Régionale de la santé (ARS) en date du 5 juin 2015 ;  
Vu la consultation de la direction départementale des territoires de la Haute-Savoie en date du 5 juin 2015 ;  
Considérant que la présente procédure a notamment pour objet le renforcement d'une des centralités (Maisonneuve) et la maîtrise de la consommation d'espace et de l'étalement urbain ;  
Considérant que pour ce faire, le projet de zonage réduit les surfaces ouvertes à l'urbanisation proposées dans le POS et prévoit une consommation foncière de 2,9ha (dans le respect du SCoT du Genevois) ;  
Considérant que le projet de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) présente un certain nombre d'objectifs contribuant à un développement durable de la commune, dont la protection et la mise en valeur des paysages et de l'environnement, et que l'ensemble des pièces du projet de PLU devra être en cohérence avec le PADD ;  
Considérant que les zones ouvertes à l'urbanisation sont localisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ou en continuité immédiate ;  
Considérant l'absence de zonages environnementaux réglementaires sur ou à proximité des sites à urbaniser ;  
Considérant, au regard des éléments fournis par la commune, des éléments qui précèdent, des dispositions réglementaires s'imposant à cette procédure et des connaissances disponibles à ce stade, que la révision du POS en PLU de Vers n'est pas de nature à justifier la production d'une évaluation environnementale ;

*Avis délivré  
par la  
DREAL le  
09-07-15*

## 2. REFLEXION AUTOUR D'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES POUR LE TERRITOIRE DE VERS

Au vu des éléments de diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durables souhaite inscrire le territoire de Vers dans une prospective territoriale visant à donner les conditions favorables à un dynamisme démographique, compatible avec le maintien des équilibres (nature/agriculture/développement urbain) à l'échelle de la commune.

Au regard de sa position stratégique, Vers bénéficie d'une forte attractivité. Le cadre de vie est préservé et les bassins d'emploi Français et Suisse sont aux portes du territoire. Cette attractivité résidentielle est à la fois une force et un handicap. En effet une croissance urbaine non contrôlée peut avoir des effets notables sur le paysage communal. Le PLU souhaite donner un cadre stratégique pour organiser le développement et préserver les valeurs paysagères de la commune.

Il s'articule autour de quatre orientations stratégiques pour donner un cadre favorable à une évolution raisonnée et maîtrisée du territoire de VERS sur les 10 à 15 prochaines années.

Ces orientations générales se déclinent sous forme d'objectifs à poursuivre afin qu'elles soient menées à bien dans le temps.



*Vers, une commune de passage à revaloriser – source : EPODE*

Sur la base d'un diagnostic transversal établi dans le TOME 1 du rapport de présentation, la commune a souhaité se positionner sur quatre axes stratégiques forts.



1952

- Soixante années ont suffi pour faire évoluer le paysage de Vers.

Une lente transformation d'un paysage agricole constitué de bâtis anciens et de vergers à laisser place à un paysage périurbain stéréotypé marqué par l'image de l'habitat individuel.

Maisonneuve, autrefois un bâti isolé au sein de la trame agricole, aujourd'hui un tissu urbain hétérogène fruit de différentes phases de lotissements.



2012

Les quatre grandes orientations sont déclinées ensuite en objectifs :

**Orientation n°1 : Structurer** l'armature territoriale en confortant la centralité de Maison Neuve et en valorisant l'image du Chef Lieu. Répondre à la problématique du parcours résidentiels des ménages.

- ▶ **Conforter** la centralité de MAISONNEUVE.
- ▶ **Donner** les conditions favorables à la création d'un espace de rencontre au sein du Village – Passer d'un aménagement routier à un aménagement urbain type rue fédérant l'Est et Ouest de Maisonneuve.
- ▶ **Favoriser** l'implantation d'une économie locale de proximité.
- ▶ **Valoriser** l'image de VERS comme cœur village porteur de l'identité communale.
- ▶ **Bellossy**, un hameau en continuité de Maisonneuve qui jouera un rôle d'appui dans une perspective de développement maîtrisé.
- ▶ **Privilégier** l'urbanisation des dents creuses en recomposant un paysage ouvert et relié afin de maintenir l'identité des hameaux. Modérer la consommation foncière.
- ▶ **Agir** en faveur de l'équilibre social et intergénérationnel en proposant une offre en logements adaptés aux besoins.



 Secteurs d'extension urbaine  
rentrant dans l'enveloppe des 3 ha max défini au SCOT

-  Pôle principal de développement  
Maisonneuve
-  Pôle d'appui en continuité  
Bellossy
-  Pôle historique  
Le Chef Lieu

L'armature « villageoise » de Vers repose sur trois entités urbaines. En premier lieu, Maisonneuve qui constitue la centralité principale, en termes d'habitants et en termes de concentration d'équipements publics, de commerces et d'activités économique. Ainsi Maisonneuve constituera le principal pôle de développement. Le village de Bellossy, autrefois isolé, est aujourd'hui en conurbation avec Maisonneuve. Ainsi il constituera un pôle d'appui structurant dans le prolongement de la centralité principale.

Par ailleurs, le village de Vers constitue une polarité historique structurante, son développement concernera principalement le comblement des dents creuses, un tènement stratégique (de plus de 5000 m<sup>2</sup>) situé au Sud du Village, pourra faire l'objet d'un développement urbain maîtrisé.

**Orientation n°2 :** Pérenniser les terres et les activités agricoles pour leur rôle, agronomique, économique, paysager, et environnemental.

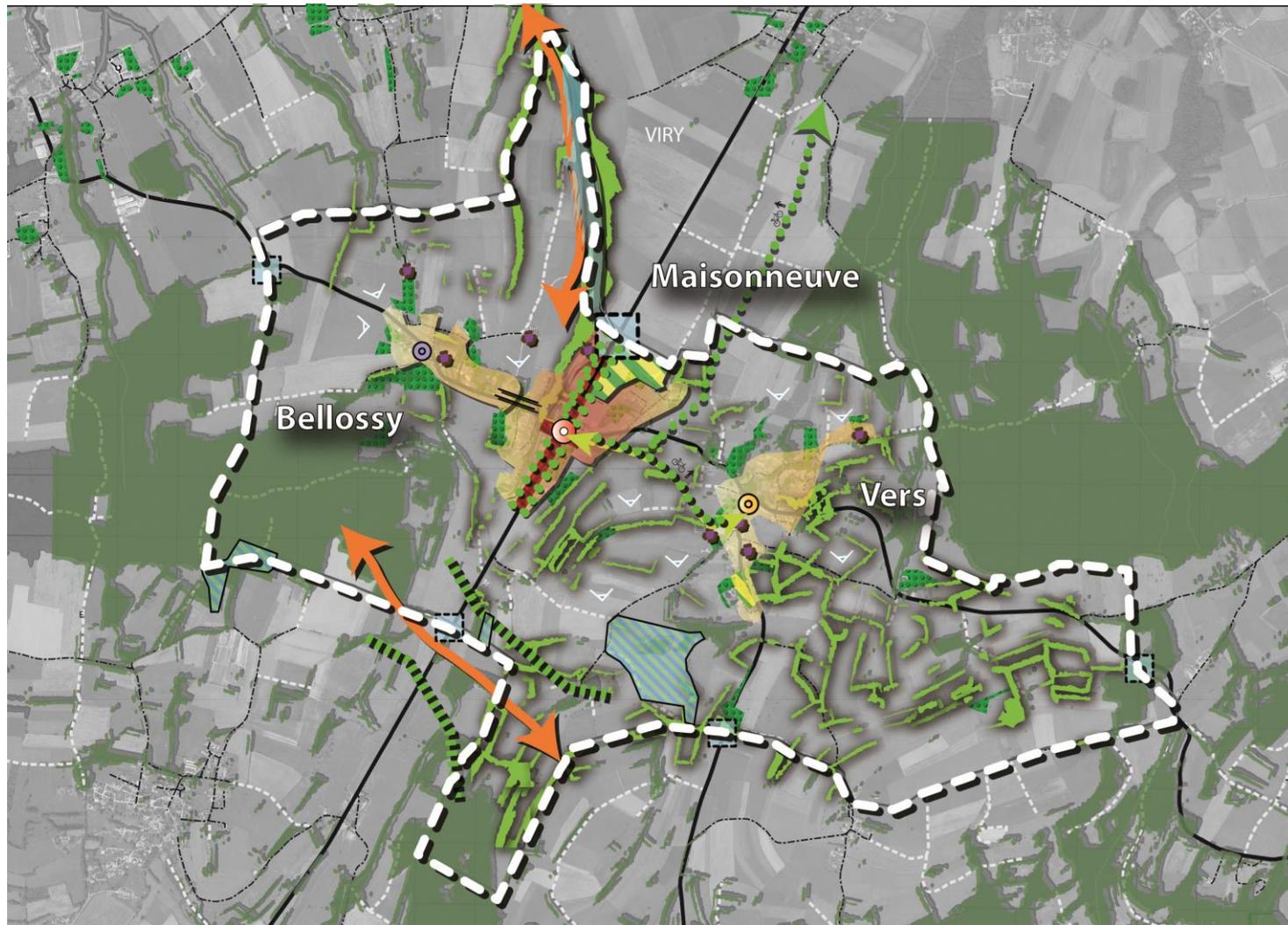
- ▶ **Pérenniser** les activités agricoles existantes en fixant des limites claires à l'urbanisation.
- ▶ **Favoriser** l'implantation de nouvelles exploitations agricoles en anticipant sur les localisations les plus favorables.
- ▶ **Protéger** les terres agricoles à fortes valeurs paysagères et agronomiques.
- ▶ **Donner** les conditions favorables à une agriculture qui façonne les paysages en évitant les friches et le développement forestier non maîtrisé.
- ▶ **Intégrer** dans la problématique des déplacements agricoles.

**Orientation n°3 :** Préserver l'identité patrimoniale de Vers, tant paysagère que bâtie. Assurer une protection et une remise en état des composantes environnementales

- ▶ Maintenir les haies comme éléments structurels du paysage de vers
- ▶ Préserver les trames bleues et les trames vertes de la commune pour leurs rôles de biotopes et leurs rôles paysager.
- ▶ Mener une réflexion paysagère dans le développement de l'habitat .

**Orientation n°4 :** Donner les conditions favorables à des déplacements alternatifs (bus –cycles- piétons) tout en intégrant les problématiques liés à la voiture individuelle. **Qualifier** les entrées de village.

- ▶ **Développer** un maillage efficace en déplacements doux ( cycles et piétons ) notamment entre VERS et Maison Neuve.
- ▶ **Préserver** les trames bleues et les trames vertes de la commune pour leurs rôles de biotopes et leurs rôles paysager.
- ▶ **Mener** une réflexion paysagère dans le développement de l'habitat .



- Pôle principal de développement  
Maison neuve
- Pôle d'appui en continuité  
Bellossy
- Pôle historique  
Le Chef Lieu
- Secteurs d'extension urbaine  
rentrant dans l'enveloppe des 3 ha max défini au SCOT



### 3. PROJET REGLEMENTAIRE

(ZONAGE ET REGLEMENT)



#### 1. Description des typologies de zones :

Le Plan Local d'Urbanisme de VERS est en accord avec les prescriptions nationales et aux lois d'aménagement et d'urbanisme concernant son territoire, à savoir :

- ▶ D'une part, limiter l'urbanisation de l'espace, préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et paysages.
- ▶ D'autre part, prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général et des terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logements.

Les règlements graphique et écrit différencient quatre grands types de zones, les zones Urbaines (U), A Urbaniser (AU), Agricoles (A) et Naturelles (N).

#### ▶ ZONES **U**

##### Zone Ua (12.69 ha)



La zone Ua est composée du tissu urbain ancien, bien que deux fois plus faible en terme d'emprise que la zone Ub, la zone Ua développe tout autant de constructions. Cette zone se caractérise par la présence de bâtiments vernaculaires, souvent implantés en limite parcellaire et en limite de voirie.

Caractéristique des noyaux historiques de la commune, on retrouve cette zone principalement au Chef Lieu mais également à Bellossy.

<p><b>Articles 1-2</b></p> 	<p><b>Fonctions Urbaines</b></p>	<p>Mixité des fonctions urbaines. La dominante reste l'habitat, mais au regard de son caractère central, la zone Ua autorise les commerces ainsi que les activités artisanales qui ne génèrent pas de nuisances.</p>
<p><b>Articles 6-7-9-10</b></p> 	<p><b>Densité Urbaine +++</b></p>	<p>Le principe recherché par les dispositions réglementaires consiste à donner les conditions favorables à la mise en place d'un tissu urbain resserré.</p> <p>Article 6 : implantation entre 2 et 6 m                  Article 7 : implantation à 3 m ou en limite dans le cadre de constructions mitoyennes.                  Article 9 : CES de 0.6                  Article 10 : moyenne de l'épannelage</p>

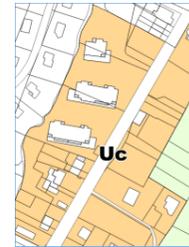
**Zone Ub (28.41 ha)**



La zone Ub est composée d'un tissu urbain récent, majoritairement composé de formes urbaines de types individuelles, voir intermédiaires. L'objectif réglementaire est de préserver le cadre de vie de ces espaces tout en donnant des possibilités à une densification progressive, par le biais du comblement des dents creuses ou par divisions parcellaires. Ces zones se retrouvent sur les trois entités urbaines de la commune.

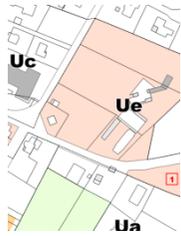
<p><b>Articles 1-2</b></p> 	<p><b>Fonctions Urbaines</b></p>	<p>Mixité des fonctions urbaines. La dominante reste l'habitat, au même titre que la zone Ua, la zone Ub autorise les commerces ainsi que les activités artisanales qui ne génèrent pas de nuisances.</p>
<p><b>Articles 6-7-9-10</b></p> 	<p><b>Densité Urbaine</b> +</p>	<p>Le principe recherché par les dispositions réglementaires consiste à favoriser une densification tout en maîtrisant la préservation du contexte urbain et paysager. Article 6 : implantation à partir de 4 m Article 7 : implantation à 4 m ou en limite dans le cadre de constructions mitoyennes. Article 9 : CES de 0.3 Article 10 : 9 mètres</p>

**Zone Uc (4.03 ha)**



La zone Uc est composée de bâtiments collectifs et de secteurs stratégiques où la mutation urbaine est envisageable. Autrefois cantonnée autour de la Mairie dans le POS, le PLU propose d'élargir cette zone afin de donner une réponse aux parcours résidentiels des ménages en créant des formes urbaines adaptées, donc de type collective. De plus, l'urbanisation future de ces secteurs, couplée à la réalisation d'espaces publics paysagers, permettra de tendre vers une morphologie urbaine villageoise.

<p><b>Articles 1-2</b></p> 	<p><b>Fonctions Urbaines</b></p>	<p>Mixité des fonctions urbaines. La dominante reste l'habitat, mais au regard de son caractère central, la zone Uc autorise les commerces ainsi que les activités artisanales qui ne génèrent pas de nuisances.</p>
<p><b>Articles 6-7-9-10</b></p> 	<p><b>Densité Urbaine</b> +++</p>	<p>Cet un secteur dédié aux constructions collectives. Les dispositions réglementaires permettent une densification de ces espaces tout en garantissant la préservation du cadre de vie.  Article 6 : implantation entre 2 et 6 m Article 7 : implantation à 3 m ou en limite dans le cadre de constructions mitoyennes. Article 9 : CES de 0.6 Article 10 : 12 mètres</p>



**Zone Ue (4.56 ha)**

La zone Ue concerne les équipements publics existants et en devenir. Ainsi cette zone est strictement réservée à l'évolution des équipements et la création de nouveaux équipements. Le secteur principal se situe à Maisonneuve. Cette zone est peu contrainte en terme de règles de constructions.

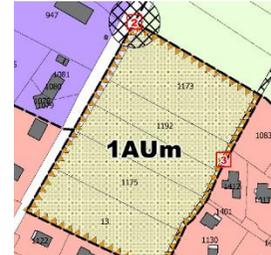


**Zone Ux (2.36 ha)**

La zone Ux se situe sur le hameau de Maisonneuve. Elle est destinée aux activités économiques, artisanales et commerciales. Cette zone est aujourd'hui presque à saturation d'un point de vue foncier. Son évolution est conditionnée à des démolitions/reconstructions ou à des opérations de rénovation. Son extension est envisagée côté Est de la RD, sur la zone 1AUm.

► **ZONES AU**

**Zone 1AUm(3 ha)**



La zone 1AUm se situe sur la polarité structurante de Maisonneuve. Cette zone stratégique est un des derniers tènements d'importance en bordure de RD, son urbanisation doit répondre à plusieurs enjeux, ( production de logements – structuration urbaine – mixité des fonctions urbaines).

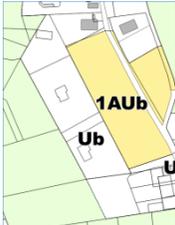
<p><b>Articles 1-2</b></p> 	<p><b>Fonctions Urbaines</b></p>	<p>Mixité des fonctions urbaines. La dominante reste l'habitat, mais au regard de son caractère central, la zone Uc autorise les commerces ainsi que les activités artisanales qui ne génèrent pas de nuisances.</p>
<p><b>Articles 6-7-9-10</b></p> 	<p><b>Densité Urbaine +++</b></p>	<p>Cet un secteur dédié aux constructions collectives. Les dispositions réglementaires permettent une densification de ces espaces tout en garantissant la préservation du cadre de vie.</p> <p>Article 6 : implantation entre 2 et 6 m                  Article 7 : implantation à 3 m ou en limite dans le cadre de constructions mitoyennes.                  Article 9 : CES de 0.6                  Article 10 : 12 m</p>

**Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.**

► ZONES **N**

**Zone 1AUb(0.86 ha)**

La zone 1AUb se situe sur le chef lieu, dédiée à l'habitat, elle devra permettre une organisation urbaine harmonieuse sur le chef Lieu.



<p><b>Articles 1-2</b></p> 	<p><b>Fonctions Urbaines</b></p>	<p>Mixité des fonctions urbaines. La dominante reste l'habitat, mais au regard de son caractère central, la zone Uc autorise les commerces ainsi que les activités artisanales qui ne génèrent pas de nuisances.</p>
<p><b>Articles 6-7-9-10</b></p> 	<p><b>Densité Urbaine +++</b></p>	<p>Cet un secteur dédié aux constructions collectives. Les dispositions réglementaires permettent une densification de ces espaces tout en garantissant la préservation du cadre de vie.</p> <p>Article 6 : implantation à partir de 4 mètres                  Article 7 : implantation à 4 m ou en limite dans le cadre de constructions mitoyennes.                  Article 9 : CES de 0.6                  Article 10 : 9 mètres</p>

**Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.**

**Zone N (83.8 ha)**



La zone N occupe une large partie du territoire. Elle se concentre principalement sur les grands boisements structurants ainsi que sur les ripisylves des cours d'eau. Tout type de constructions est interdit, seuls les équipements publics et ou d'intérêts collectifs peuvent être réalisés.

**Zone Np (1.45 ha)**



La zone Np ( Naturelle protégée) est protégée en raison de la présence de corridors structurants. Tout type de constructions est interdit à l'intérieur de ces espaces. La zone Np présentée ci-contre se situe dans le pôle de Maisonneuve.

**Zone Nzh (15.55 ha)**



Les zones Nzh ( naturelle zone humide) sont assez nombreuses sur le territoire, leur objectif est de préserver les espaces dit « humides », véritable réservoir de biotope. Le cœur de la zone humide, ainsi que son espace de fonctionnalité détermine le tracé de la zone Nzh. Ces délimitations se basent sur les inventaires établis par ASTER ( présenté dans le TOME1) mais également par une approche terrain complémentaire d'EPODE.

## ► ZONES A

### Zone A (440.05 ha)

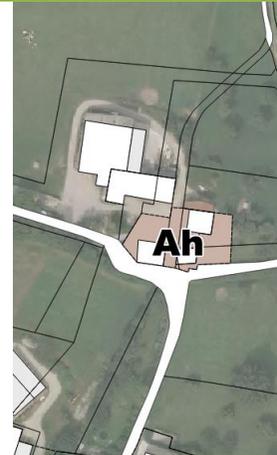


La zone A constitue le socle du zonage, en effet les espaces agricoles restent très présents sur le territoire de Vers. A l'intérieur de ces zones, les nouvelles constructions agricoles sont autorisées. Par ailleurs cette zone intègre également des bâtiments d'habitations existants, anciennes fermes réhabilitées, ou habitations réalisées dans les années 60-70 en l'absence de document d'urbanisme. Leur évolution est rendue possible uniquement par des extensions encadrées par le règlement. ( 50 m<sup>2</sup> maximum) Toutes constructions nouvelles (autre qu'agricole) sont interdites.

### Zone Ah (0.54ha)



La zone Ah ( agricole habitée) correspond aux STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée). Ces secteurs correspondent à l'habitat isolé situé en zone agricole. Comparativement aux secteurs déjà habités se situant en zone A, les zones Ah bénéficient de règles spécifiques permettant un développement maîtrisé. Les extensions sont limitées à 50 m<sup>2</sup> maximum. Les changements de destinations sont possibles si il n'engendrent pas de nuisances sur la zone agricole. La réalisation d'annexes, garages est également possible.



STECAL de BELLOSSY (1250 m<sup>2</sup>)



STECAL SUD COMMUNE (3950 m<sup>2</sup>)

**Justification de la délimitation des « STECAL » :**▶ **Enjeux de revalorisation patrimoniale :**

Ces groupements de constructions ou constructions isolées n'ont plus de fonctions agricoles. Leur revalorisation s'inscrit nécessairement par un changement de destination des bâtiments.

▶ **Prise en compte des enjeux agricoles:**

Bien que se situant à proximité d'une exploitation agricole, le STECAL de Bellossy est délimité sur le périmètre immédiat des bâtiments existants afin d'éviter tout morcellement des terres agricoles.

Le STECAL Sud de la commune se situe dans une zone isolée, partiellement boisée. La délimitation de la zone Ah est restreinte aux bâtiments existants ( anciens bâtis agricoles).

▶ **Prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers :**

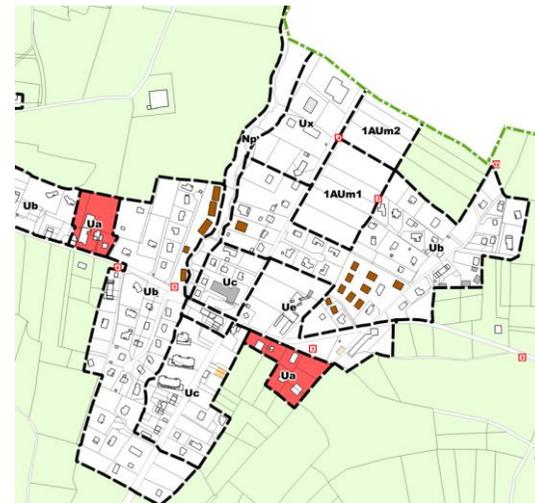
Les trois STECAL ne présentent pas d'enjeux environnementaux spécifiques. Ils se situent à l'écart des corridors écologiques et des zones humides stratégiques.

**2. Description du zonage par entités urbaines :**▶ **MAISONNEUVE**

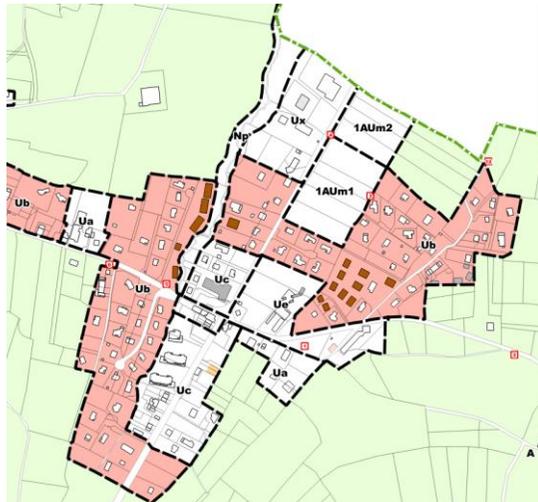
Préambule :

Maisonneuve occupe un rôle stratégique au sein de la commune de VERS. Le tissu urbain de Maisonneuve est le fruit de plusieurs périodes d'urbanisation, se traduisant par une diversité de formes urbaines, ainsi une certaine hétérogénéité du tissu urbain est aujourd'hui constatée. Le zonage retraduit ces caractéristiques propres tout en donnant un cadre favorable à un renouvellement urbain progressif de la centralité principale de la commune.

*Les zones Ua sont de faibles importances sur ce village. En effet Maisonneuve est certes le village le plus important, mais il se caractérise par le tissu urbain récent. Une première zone Ua correspond à du bâti agricole ancien faisant la jonction avec Bellossy. Une deuxième zone Ua fait la jonction avec le Chef-Lieu.*



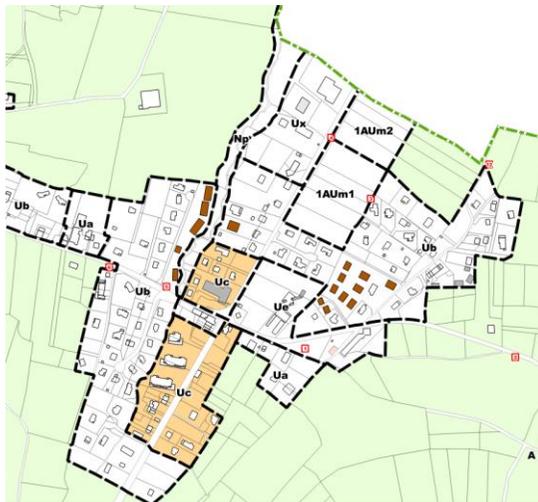
**ZONE Ua ( noyau ancien)**



*Les zones **Ub** occupent les  $\frac{3}{4}$  de la superficie du village. En effet Maisonneuve se caractérise par un large tissu d’habitat individuel, en opération isolée ou en lotissements..*

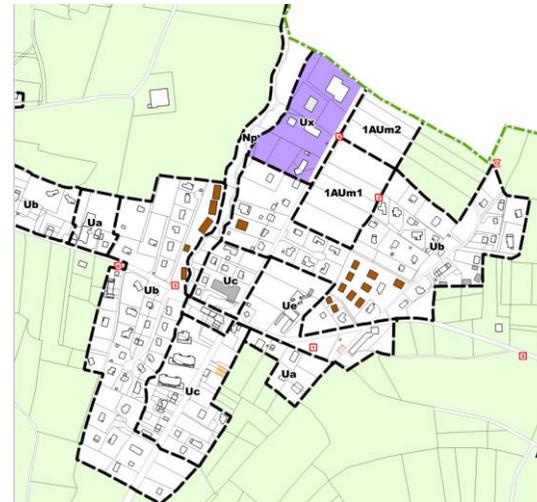
**ZONE Ub ( habitat récent – densité moyenne)**

Les zones **Uc** sont situées au cœur de Maisonneuve, elles intègrent les logements collectifs existants. Cette zone est volontairement élargie dans le cadre du PLU afin de donner les conditions favorables à un renouvellement urbain progressif du centre village.



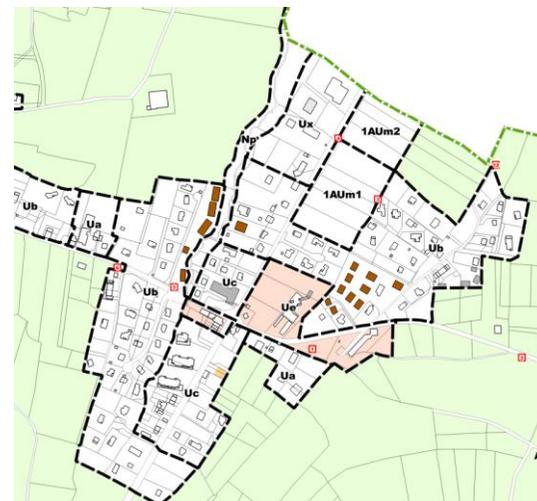
Situées le long de la RD, ces zones ont également pour objectifs de permettre la création d’un cadre bâti structurant autour de la RD.

**ZONE Uc ( habitat collectif – densité forte)**



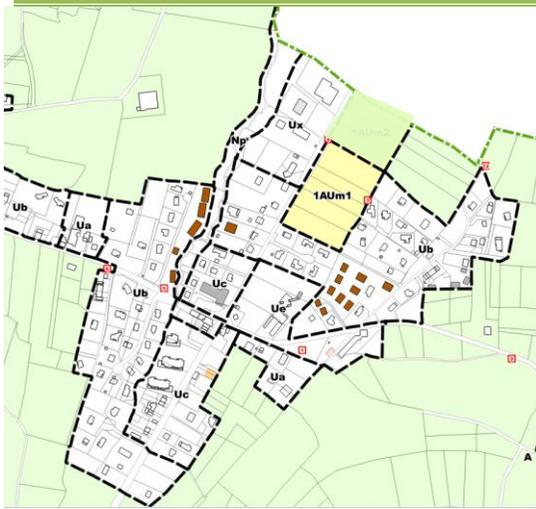
**ZONE Ux ( Activités économiques)**

La zone **Ux** correspond à la zone d’activité existante, située le long de la RD. Cette zone est aujourd’hui à saturation et ne peut plus accueillir de nouvelles activités économiques.



**ZONE Ue (Equipements publics)**

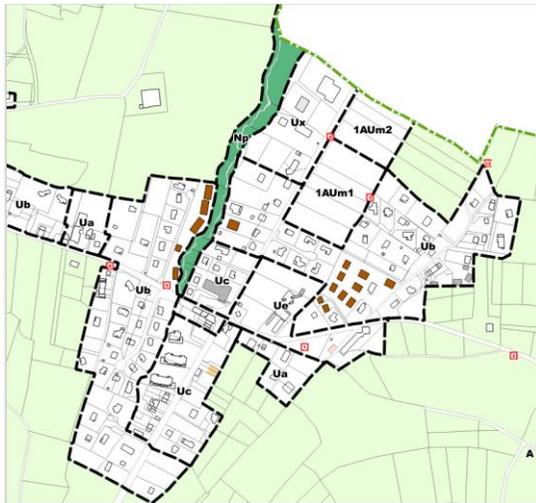
La zone **Ue** correspond au tènement stratégiques, situés au cœur du village, et accueillant les équipements publics structurants ( Mairie- Salle des Fêtes – Ecole – Auberge...)



La zone **1AUm** correspond à un secteur d'extensios du village de Maisonneuve. Sa position stratégique relève d'enjeux multiples. A savoir, créer un projet urbain qualitatif répondant aux parcours résidentiel des ménages. Proposer une offre économique (5000 m<sup>2</sup>) en vitrine sur la RD afin de répondre à une demande locale d'installations d'artisans. Structurer la RD par un front bâti et paysager afin redonner une silhouette villageoise à Maisonneuve.

### ZONE 1AUm

( Mixte – Habitat – Activités économiques)

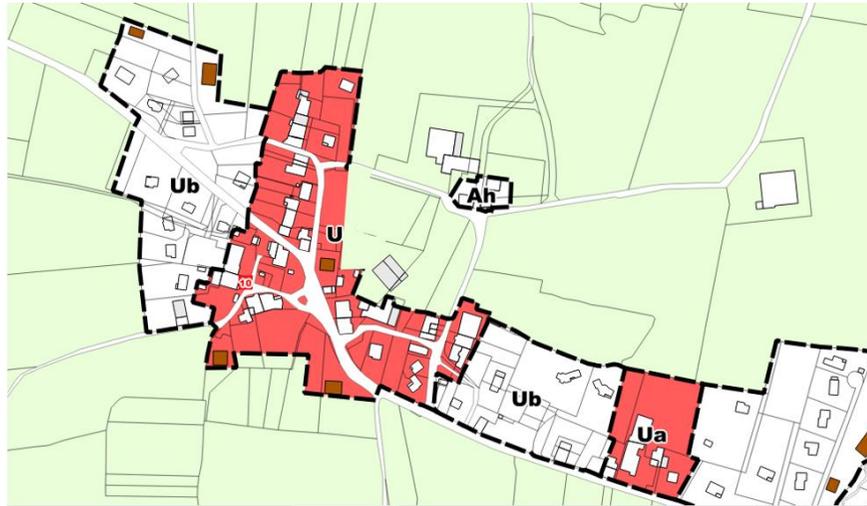


Une zone naturelle protégée est identifiée en **Np** afin de garantir une préservation de la ripisylve d'un cours d'eau structurant, porteur d'un corridor écologique.

### ZONE Np ( zone naturelle protégée)

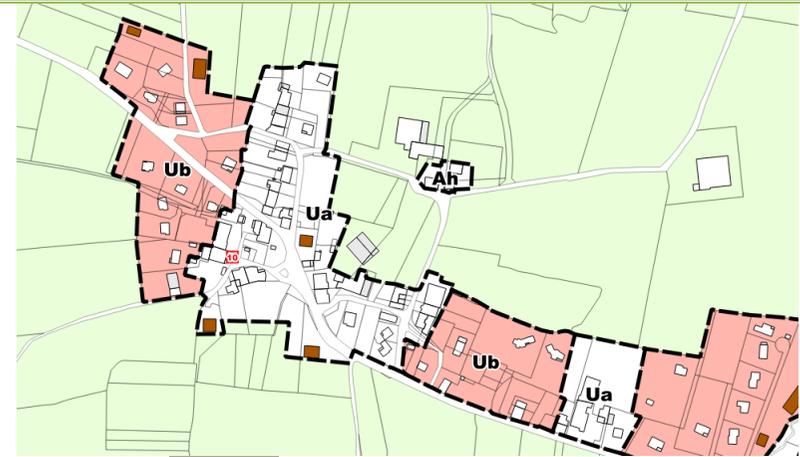
► BELLOSSY

Bellossy est un hameau historique. En effet, historiquement les deux entités villageoises étaient Bellossy et le Chef lieu. Ainsi Bellossy se caractérise par un tissu urbain ancien conséquent. La pression urbaine et démographique s'est traduite dans le temps par une urbanisation progressive de la périphérie du village.



**ZONE Ua (noyau ancien)**

Le noyau ancien de Bellossy, désormais coupé par la nouvelle route, se caractérise par la présence de nombreux bâtiments traditionnels. La mitoyenneté, les débords de toits, les volumétries, l'alignement sur les rues, sont autant de caractéristiques qui confèrent au hameau une forte dimension patrimoniale. La délimitation de la zone Ua souhaite donner les conditions favorables à la conservation et au développement d'un tissu urbain resserré, ouvert et relié. C'est ainsi que les nouvelles constructions projetées, au sud du village, font l'objet d'un classement en Ua.

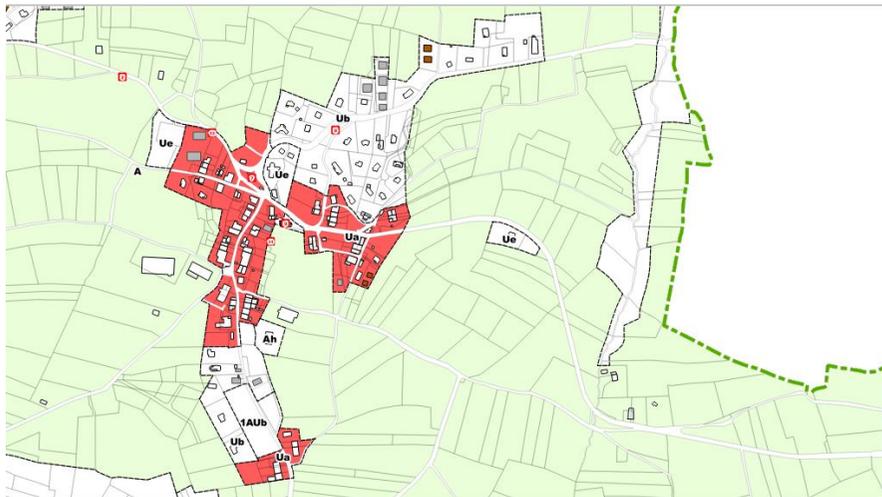


**ZONE Ub (habitat récent - densité moyenne)**

La pression démographique s'est traduite par la réalisation d'opérations de constructions individuelles au pourtour du noyau ancien. La présence d'une exploitation agricole à l'Est de la zone Ua a préservé la trame agricole de l'urbanisation. Ainsi une zone Ub intègre les constructions récentes situées à l'Ouest et à l'Est du noyau ancien. A la différence de Maisonneuve, le mode d'urbanisation prédominant est une urbanisation à la parcelle.) (Maisonneuve étant concernée par des opérations de lotissements).

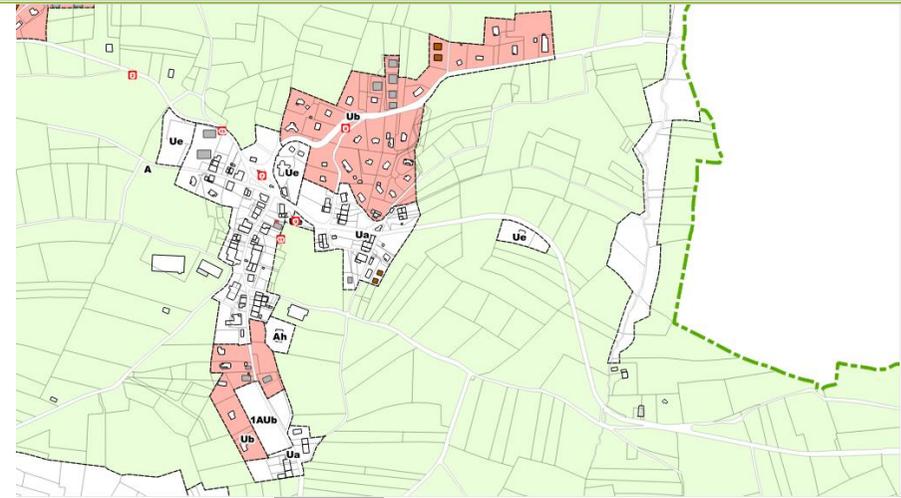
## ► LE CHEF-LIEU

Le Chef-Lieu se situe sur les hauteurs de la commune, il bénéficie d'une position stratégique en balcon sur le paysage du Genevois. L'évolution du Chef-Lieu n'a pas connu le même développement que Maisonneuve. A la différence des autres villages, le Chef lieu s'organise dans la pente, une rue structurante, cadrée par des bâtis anciens, caractérise ce village historique.



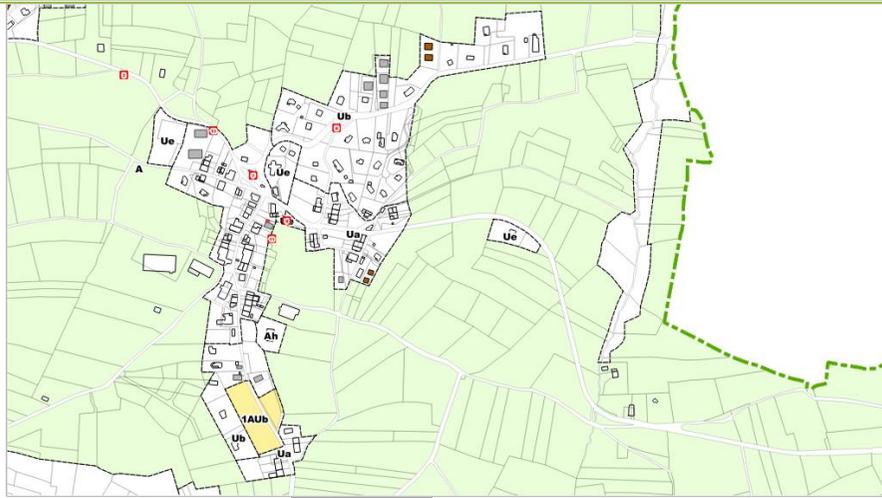
**ZONE Ua (noyau ancien)**

Le Chef lieu se caractérise par une zone Ua importante, délimitée en forme de « T », structurée par une rue principale. La délimitation de cette zone Ua est élargie aux bâtiments récents qui jouxtent les bâtiments anciens, afin de favoriser l'épaississement du tissu urbain.



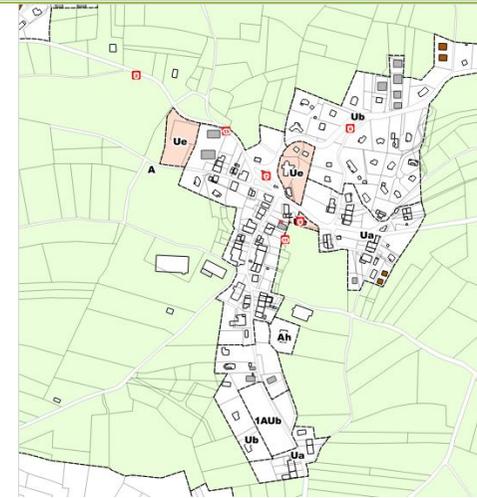
**ZONE Ub (habitat récent – densité moyenne)**

Le développement urbain s'est concentré principalement au Nord du hameau, avec le développement d'habitat individuel, soit au coup par coup, soit sous forme de lotissements. Le sud du village s'est également développé, mais dans une moindre mesure. La délimitation de la zone Ub se cantonne aux constructions existantes, afin d'éviter toute nouvelle fragmentation des espaces naturels et agricoles.



**ZONE 1Aub ( Zone d'urbanisation future)**

Au sud du village, le développement d'un urbanisme au coup par coup s'est traduit par la « préservation » d'un interstice d'importance dans le tissu urbain. Cette zone stratégique est rattachée à une zone 1Aub, c'est-à-dire d'urbanisation future, (dépassant les 5000 m<sup>2</sup>). L'objectif étant de donner les conditions favorables à la création d'un nouveau tissu urbain, resserré mais d'une densité réaliste vis-à-vis des constructions environnantes.



**ZONE Ue ( équipements publics)**

Le Chef lieu a conservé quelques équipements publics structurants, plutôt à caractère religieux, à savoir, l'église, le cimetière. Ces secteurs font l'objet d'un classement en Ue.



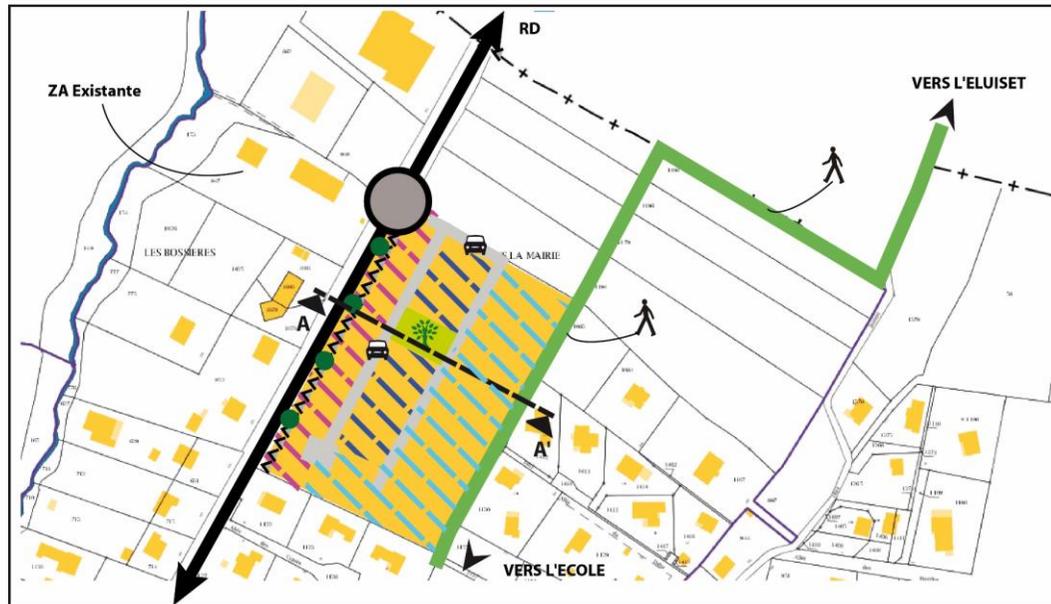
### 3. Les orientations d'aménagement et de programmation :

#### PLU de VERS - Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1

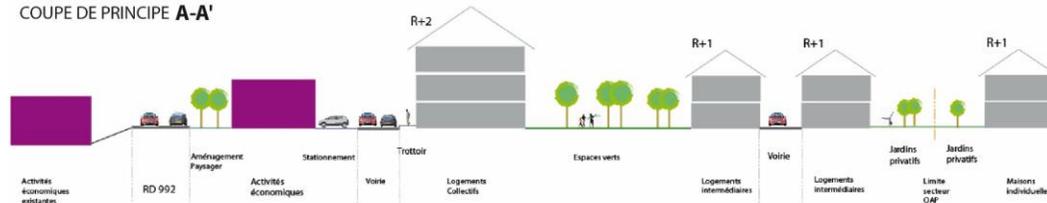
##### Zone AUm de Maisonneuve

Objectif général :

- Reconstituer l'entrée du territoire communal par un projet urbain qualitatif
- Conforter la zone artisanale existante en proposant une offre économique adaptée aux besoins communaux
- Proposer une offre en logements diversifiée répondant aux parcours résidentiels des ménages



COUPE DE PRINCIPE A-A'



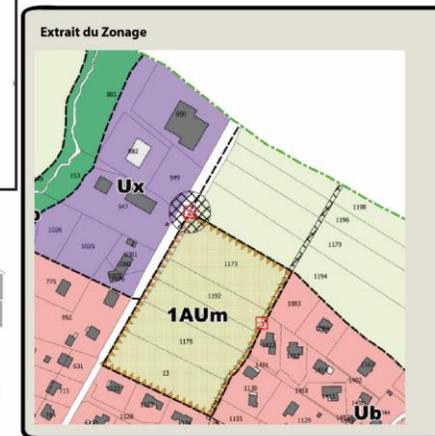
épode

Coupe illustrative à l'OAP

- Front bâti accueillant des activités économiques de type artisanale.
- Habitat de type collectif ( R+ 2) Densité moyenne comprise entre 35 et 40 logements / ha
- Habitat intermédiaires/accolés Densité moyenne comprise entre 20 et 25 logements / ha
- Lieux publics - Espaces de rencontres (espaces paysagers)
- Création d'un giratoire
- Création d'un front bâti économique (traitement paysager)
- Cheminement piéton structurant
- Voie de desserte

Ce secteur est concerné par un périmètre de mixité sociale au titre du L151-15

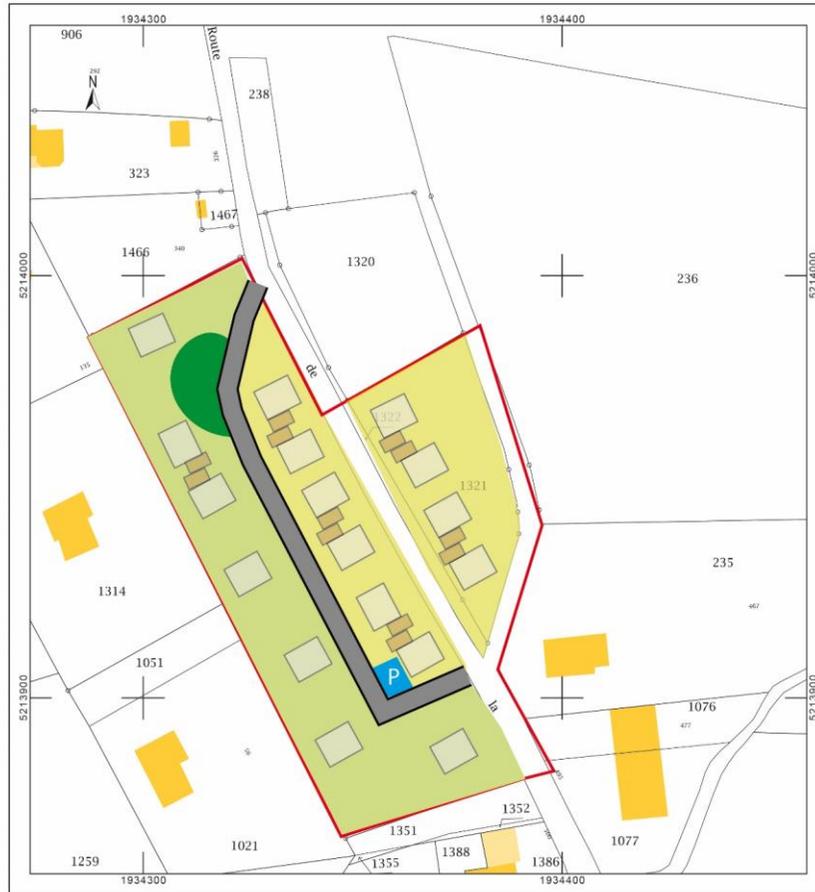
Emprise de la zone AU



**PLU de VERS - Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2**  
**Zone 1AUb du Chef-Lieu**

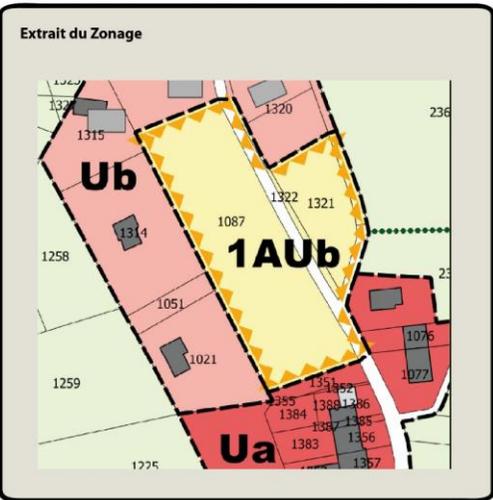
**Objectifs généraux**

- Optimiser un espace stratégique au sud du Chef Lieu
- Conforter l'enveloppe urbaine du village



-  Habitat de type individuel
-  Habitat de type intermédiaires- maisons accolées
-  Voirie de desserte de faible gabarit ( de l'ordre de 3.50m) afin d'optimiser le foncier. Des espaces plus larges seront tolérés dans les zones de croisement.
-  Espace paysager structurant( localisation de principe)
-  Zones de stationnements pour les places visiteurs ( localisation de principe)

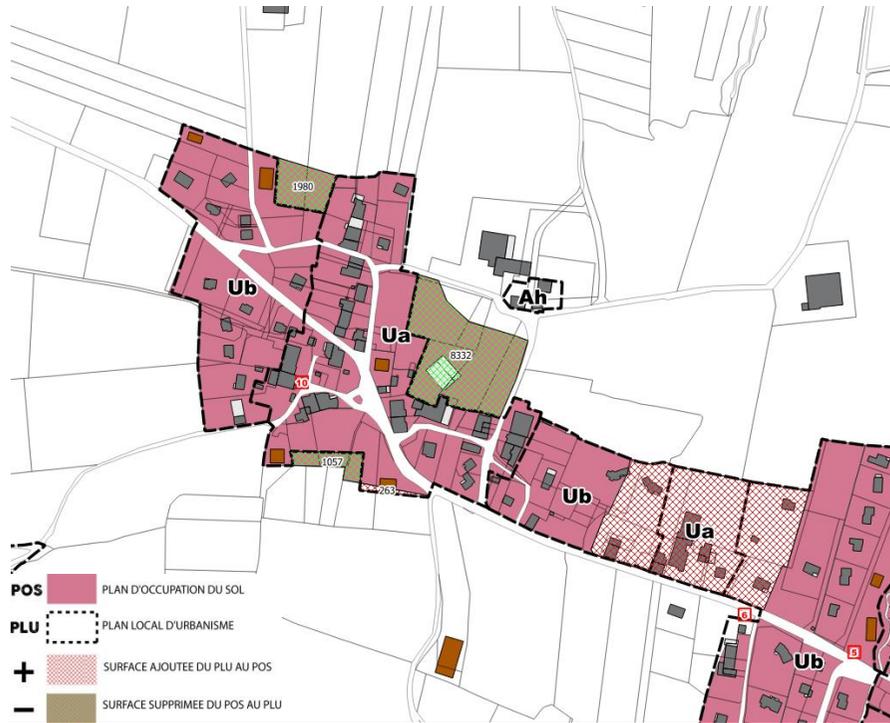
Objectif de densité : elle doit être comprise entre 20 et 25 logements / ha.



## 4. JUSTIFICATIONS DU PROJET DE PLU DE VERS :

### 1. Du POS au PLU :

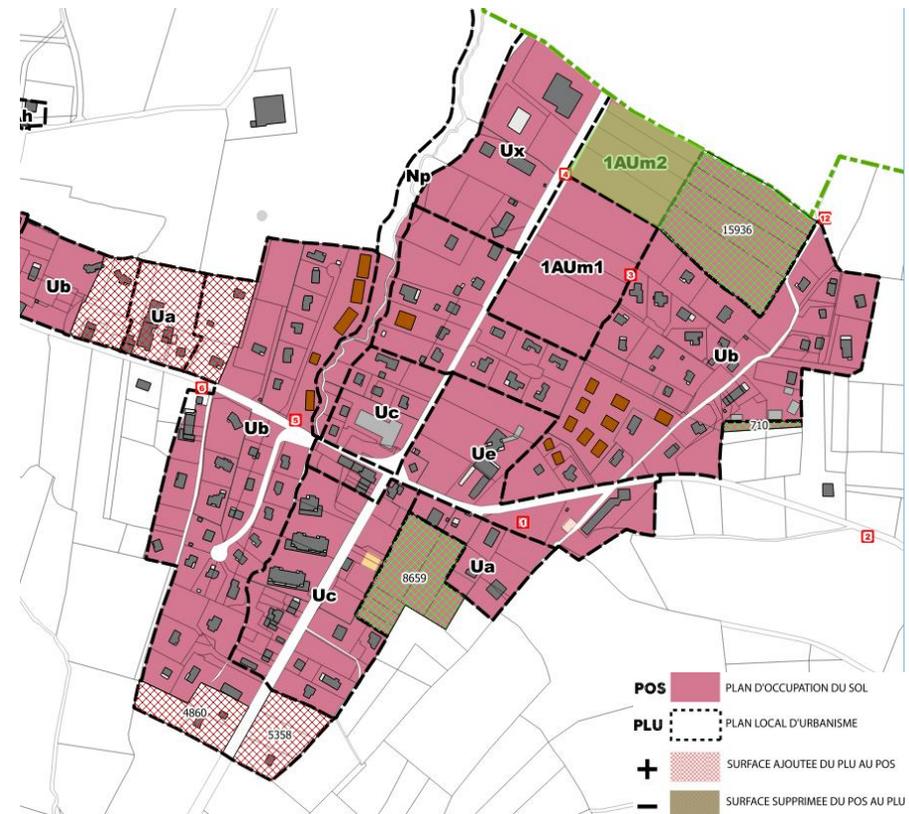
#### ► BELLOSSY



Surface supprimée du POS au PLU	10 446 m <sup>2</sup>
Surface ajoutée du POS au PLU	263 m <sup>2</sup> + 16 100 m <sup>2</sup>

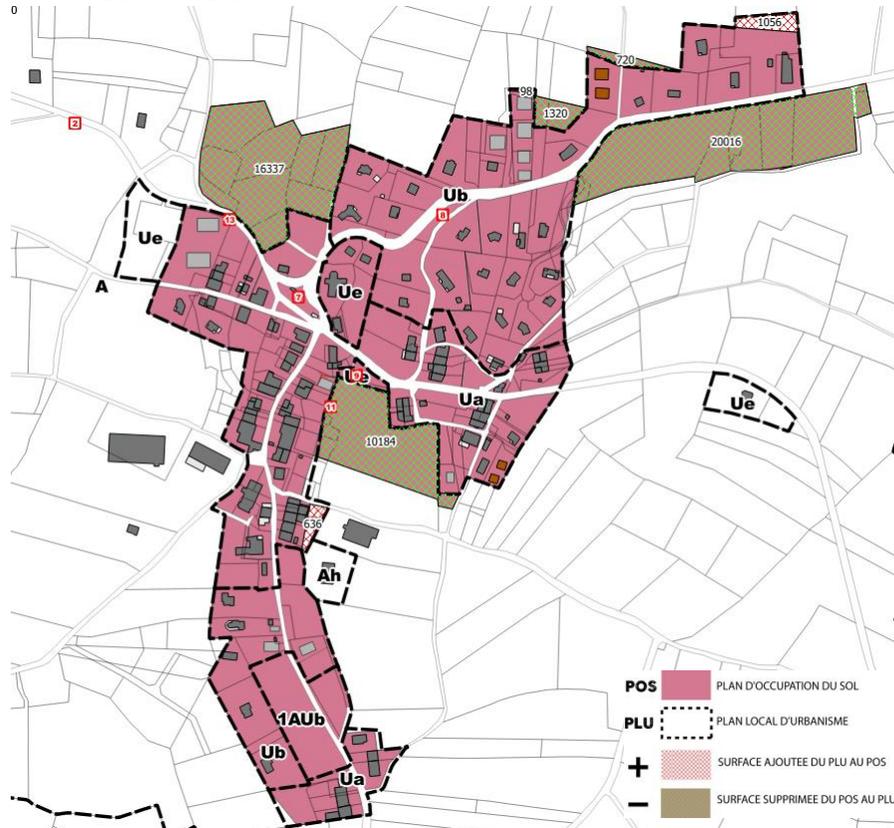
Soit une différence de **5917 m<sup>2</sup>**. Ce chiffre étant à relativiser, surface (16 100m<sup>2</sup>) autrefois en NC mais déjà bâtie au stade de l'élaboration du PLU, la fonction agricole de cet espace a disparu au profit de l'habitat. La continuité urbaine avec Maisonneuve est désormais établie.

#### ► MAISONNEUVE



Surface supprimée du POS au PLU	35 305 m <sup>2</sup>
Surface ajoutée du POS au PLU	10 218 m <sup>2</sup>
Soit une différence de <b>- 25 000 m<sup>2</sup></b> .	

► **LE CHEF-LIEU**



Surface supprimée du POS au PLU	48 577 m <sup>2</sup>
Surface ajoutée du POS au PLU	636 m <sup>2</sup>
Soit une différence de – 47 941 m <sup>2</sup> .	

► **Conclusion :**

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de VERS apparaît comme « surdimensionné » au regard des perspectives de développement urbain de la commune, précisées dans les documents stratégiques (SCOT et PLH).

Ainsi, conformément au projet d'aménagement et de développement durable adopté par le Conseil Municipal de VERS, l'urbanisation est recentrée sur le pôle structurant Maisonneuve.

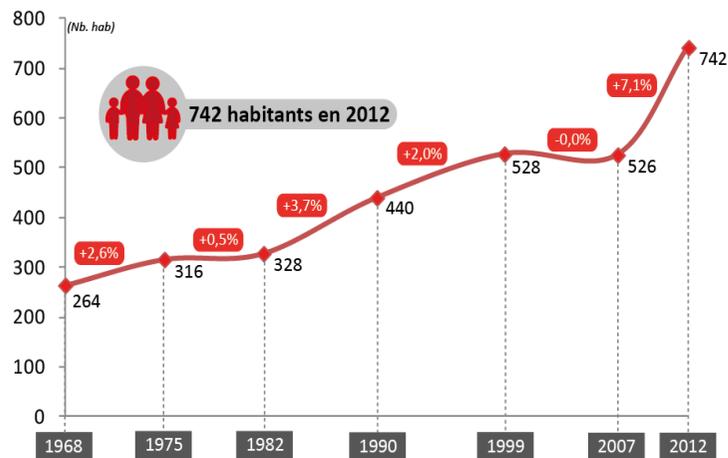
Au global, la différence entre les zones U/NA du POS et les zones U/AU du PLU représentent **5,7 ha**. En intégrant les 1,6 ha désormais classés en Ua entre Bellossy et Maisonneuve, espace déjà occupé par des habitations. Ainsi les espaces en extension sur la trame agricole font l'objet d'un déclassement au niveau du PLU.

Le foncier « constructible » du PLU est calibré au regard des perspectives de croissance de VERS, la partie suivante développe ce point.

## 2. Hypothèse de croissance démographique – Estimation des besoins fonciers :



### ► Etat des lieux :



Vers connaît depuis plusieurs décennies une forte croissance démographique. Son positionnement et son cadre de vie lui offrent une très forte attractivité résidentielle. Cette croissance, historiquement très forte dans les années 82-99, a eu tendance à diminuer entre 1999 et 2007. Depuis 2007, la commune est concernée par de nombreux projets immobiliers qui se traduisent par une augmentation significative de sa population, ainsi la commune de Vers compte 782 habitants au recensement Insee 2013.

### ► Hypothèse de croissance :

Le positionnement stratégique de Vers, (au cœur du Genevois, limitrophe du pôle urbain de Viry) implique des perspectives de croissance démographique positive pour les prochaines années. Si ces perspectives de développement représentent un atout indéniable (renouvellement de la population, maintien des écoles, intensité villageoise) elles génèrent également des pressions sur l'environnement paysager, agricole, naturel. La topographie de Vers (territoire de coteau sur les pentes du Mont Sion) implique accentuée des enjeux.

	2016	2026	2028
1%	830	917	935
1,25%	830	940	963
1,50%	830	964	993
1,75%	830	987	1022
2%	830	1012	1053
		PLU 10 ANS	PLU 12 ANS

Chiffre INSEE 2013 (actualisé en 2016 par simulation)

Tableau de croissance démographique — source : Insee

**L'hypothèse retenue pour le PLU de Vers est de 1,5 % par an sur les 10 à 12 prochaines années. Le PLU est calibré sur 12 ans, soit deux PLH, donc théoriquement la population à accueillir est de 163 habitants supplémentaires.**



### ► Traduction en logements :

Le scénario démographique retenu est une croissance démographique de 1,5 % sur les 12 prochaines années. Cette croissance démographique se traduit par un nombre de logements à réaliser sur le territoire communal, en considérant à la fois la dynamique de constructions pour la nouvelle population, mais également la dynamique de constructions à maintenir pour prendre en considération le desserrement des ménages (calcul du point « mort »).

Le « point mort » est une des méthodes d'approche privilégiée pour mesurer les besoins en logements. Utilisée de manière prospective, cette notion permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses d'évolutions structurelles. L'évaluation des besoins en logements repose donc sur des hypothèses fondées sur les caractéristiques des territoires et les évolutions tendanciennes. Elle s'appuie sur la méthode du « point mort » basée sur les projections démographiques, sur la prise en compte du renouvellement du parc ainsi que sa nécessaire fluidité.

En retenant l'hypothèse de 1,5 % sur une durée de 12 ans<sup>1</sup> le territoire doit pouvoir offrir la réalisation d'environ **82 logements** supplémentaires. (163 habitants supplémentaires/2 personnes/ménages) = 82 logements supplémentaires). Ce volume de logements intègre les besoins pour l'accueil de nouvelles populations, mais également les besoins liés au desserrement de la population.

### ► Traduction en foncier :

La production de ces futurs logements sous-entend la mobilisation d'un foncier sur le territoire communal. Le mode de réalisation de ces logements pourra se traduire sous différents principes, renouvellement urbain, comblement de dents creuses, extensions urbaines. En appliquant les ratios définis dans le SCOT de la CCG le foncier à mobiliser serait de **3,28 ha** (82 logements théoriques/25 logements/ha).

Le ratio de 25 logements par hectares est une moyenne, ainsi à titre d'exemple des opérations moins denses peuvent être réalisées

- Sur les hameaux et sur le coteau la densité en dents creuses pourra être de 10 à 15 logements par ha
- Sur la centralité de Maisonneuve, notamment sur la zone 1AUm la densité pourra être de 25 à 35 logements / ha.

<sup>1</sup> La durée retenue pour le calibrage du PLU de Collonges est de 15 ans, à partir du 01/01/2014, date d'approbation du SCOT de la CCG.



### 3. Calcul de capacité :

**Méthodologie :** Les calculs de capacité du PLU sont établis sous fond cadastral (dernière version disponible auprès de la DGFIP + actualisation (bâtiments en marron) réalisée avec la Mairie de Vers pour les constructions en cours et les PC accordés avant le 01 janvier 2014.

La tâche urbaine établie par la DDT 74 permet d'avoir une approche théorique intéressante. Cependant cette approche globale relève plus d'une interprétation générale de la morphologie urbaine. Elle apparaît pertinente à grande échelle, celle d'un bassin de vie ou celle de la Communauté de Communes du Genevois. Ainsi, cette méthode permet de comparer objectivement la tâche urbaine de chaque territoire communal et d'en estimer son évolution (physique et foncière) dans le temps.

Concernant le PLU et les calculs de capacités foncières, il s'agit d'avoir une approche réaliste qui estime réellement le foncier disponible :



L'exemple ci-contre (sans échelle) illustre l'inconvénient de la méthode « tâche urbaine » dans le calcul des capacités foncières. En effet cette méthodologie ne rend pas compte du foncier réellement disponible. Sur l'exemple ci-contre, la capacité en dents creuses avec la tâche urbaine est de **1308 m<sup>2</sup>** tandis qu'elle est de **2689 m<sup>2</sup>** avec la méthode parcellaire.

Ainsi afin d'avoir une approche exhaustive et réaliste, les calculs fonciers ont été établis sur la base de la **méthode parcellaire**. C'est-à-dire, sont comptabilisées, les espaces non-bâties faisant l'objet d'un découpage parcellaire, située au sein de l'enveloppe urbaine des zones U et AU.

Cette approche s'appuie sur trois typologies de zones.

- **Les secteurs en extension :** ces secteurs stratégiques, sont la plupart du temps en extension sur la trame agricole. Ils font l'objet d'un classement en zone AU. Le SCOT définit une limite maximum de 3 ha à ces secteurs.
- **Les secteurs en dents creuses périphériques :** ces secteurs se situent au sein de l'enveloppe urbaine, mais en périphérie de l'enveloppe. La définition donnée par le SCOT est la suivante :

« L'urbanisation des dents creuses périphériques, définies comme les tènements dont au moins la moitié du périmètre est située à l'intérieur du tissu urbain et dont plusieurs côtés sont limitrophes avec le tissu urbain, sans pour autant qu'elles représentent dans leur globalité plus de 5% de la surface d'ensemble du secteur urbain touché à la date d'approbation du SCOT. »

- **Les secteurs en dents creuses internes :** ces secteurs se situent au cœur de l'enveloppe urbaine, aucun « côtés » de la dent creuse est en contact avec la zone agricole.

► BELLOSSY



<b>Dents creuses périphériques</b>	$756+1725+3492+817+1100+1535=$ <b>9425 m<sup>2</sup></b>
<b>Dents creuses internes</b>	$1261+456+1153+784 =$ <b>3654 m<sup>2</sup></b>
<b>Secteurs stratégiques (&gt; 5000m<sup>2</sup>)</b>	
<b>Surface du Hameau</b>	9.2 ha
<b>5 % de la somme des dents creuses périphériques</b>	4600 m <sup>2</sup> soit 4825m <sup>2</sup> au-delà des 5 %. Les dents creuses périphériques représentant environ 10 % de l'enveloppe urbaine du hameau de Bellossy.  Soit + <b>0,46 ha</b> à réintégrer dans le cadre de l'enveloppe maximale des 3 ha en extension attribuée par le SCOT.

► MAISONNEUVE



<b>Dents creuses périphériques</b>	$2689+992+1536+1743+3804+1689+1256+1565+1785+980+1560$ <b>= 19 599 m<sup>2</sup></b>
<b>Dents creuses internes</b>	$1583+870+2104 =$ <b>4557 m<sup>2</sup></b>
<b>Secteurs stratégiques (&gt; 5000m<sup>2</sup>)</b>	<b>16 749 m<sup>2</sup></b> <b>Rappel :</b> - dont 5000 m <sup>2</sup> dédié aux activités économiques - soit 1,17 ha dédié à l'habitat
<b>Surface du Hameau</b>	35.1 ha
<b>5 % de la somme des dents creuses périphériques</b>	1.75 ha en comparaison avec 1,9 ha <b>&gt; compatibilité</b>

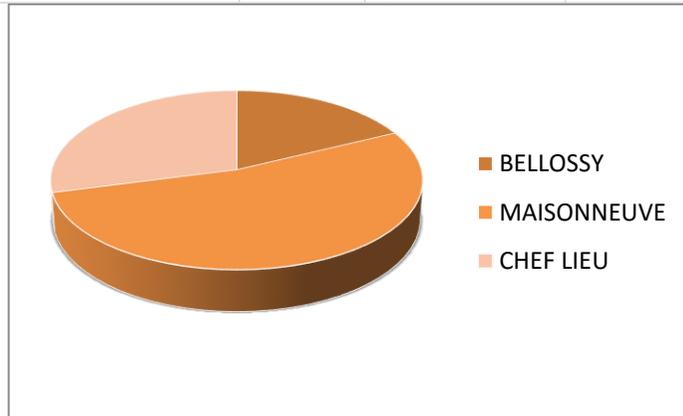
► CHEF-LIEU



<b>Dents creuses périphériques</b>	$1453+802+1471+1134+3222= \underline{8\ 082\ m^2}$
<b>Dents creuses internes</b>	$677 +2424 +3222 +1134 +715 = \underline{8\ 172\ m^2}$
<b>Secteurs stratégiques (&gt; 5000m<sup>2</sup>)</b>	<u>8 600 m<sup>2</sup></u>
<b>Surface du Hameau</b>	21.2 ha
<b>5 % de la somme des dents creuses périphériques</b>	1.06 ha en comparaison avec 0.8 ha <b>&gt; compatibilité</b>

► **Tableau récapitulatif des capacités foncières par hameaux :**

Récapitulatif des surfaces	BELLOSSY	MAISONNEUVE	CHEF LIEU	
Dents creuses périphériques	0,94	1,9	0,8	
Dents creuses internes	0,36	0,45	0,8	
Extension (> 5000m <sup>2</sup> ) Habitat	X	1,17	0,86	<b>2,49</b>
Extension (> 5000m <sup>2</sup> ) Economie	X	0,5	X	
Règle des 5 % ( compris dans les 0,94 ha)	0,46	OK compatibilité	OK compatibilité	
TOTAL en ha	<b>1,3</b>	<b>3,52</b>	<b>2,46</b>	<b>7,28</b>
		<i>ce chiffre n'intègre pas le foncier économique</i>		



- Les capacités foncières identifiées sur le document de zonage respectent les prescriptions du SCOT approuvé en décembre 2013.
- Les 3 ha en extension, se répartissent de la manière suivante :
  - 1.1 ha sur le pôle de Maisonneuve
  - 0.86 ha sur le pôle du Chef-Lieu
  - 0.46 ha sur le pôle de Bellossy (en sachant que ce chiffre correspond à une somme des dents creuses périphériques du hameau, dépassant les 5 %)
- Les capacités foncières identifiées sont cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

- Les capacités foncières totales sont de **7,28ha**, dont 34 % (2.49 ha) en extension (espaces de plus de 5000 m<sup>2</sup>). Ainsi plus de 65 % des capacités foncières du PLU sont présentes en dents creuses internes et périphériques. Ce ratio démontre la volonté d'une maîtrise forte de l'urbanisation et de contrôle des délimitations urbaines.

➔ Cohérence avec l'hypothèse de croissance démographique présentée au point n°2.

Croissance démographique	Besoins en logements (2 personnes / ménages)	Besoin en foncier sur la base d'une hypothèse de 25 logements par ha
1,5 % de croissance sur 12 ans		
163 habitants supplémentaires	82 logements à réaliser	3.28 ha

➔ Les capacités foncières « théoriques » de **7,28 ha** sont compatibles avec ce besoin, au regard de la rétention foncière pouvant être observée sur les dents creuses et au regard du ratio de densité théorique utilisé (25 logements / ha). Ainsi les dents creuses identifiées s'urbaniseront avec un ratio plus proche de 15 logements / ha que de 25 logements / ha.



## 5. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

LE PLU de Vers doit être compatible avec :	
La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes du Nord	X
Le Schéma Département d'Aire d'Accueil des Gens du Voyage	X
Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône Alpes	X
Le Schéma Régional de Cohérence écologique	X
Le Plan Climat Energie Territorial	X
Le Schéma de Cohérence Territorial du Genevois	X
Les Servitudes d'utilités publiques	X
Le Programme Local de l'Habitat	X
La Loi Montagne	X
Schéma directeur d'Assainissement et d'Eau Potable	X

## 1. Le Projet de Directive Territoriale D'Aménagement des Alpes du Nord (D.T.A.)

Selon l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme, les SCoT. et les schémas de secteur (ainsi que les P.L.U. et les cartes communales) doivent être compatibles avec les D.T.A. et avec les prescriptions particulières prévues par l'article L. 145-7.III

Les D.T.A. sont une occasion privilégiée d'expression des politiques de l'Etat sur un territoire. Elles fixent :

- ▶ les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires,
- ▶ les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages,
- ▶ elles peuvent également préciser les modalités d'application des lois d'aménagement et d'urbanisme, adaptées aux particularités géographiques locales.

Les études préalables à l'élaboration d'une D.T.A. pour les Alpes du Nord ont été signifiées au Préfet de région par lettre du 23 juillet 1996. Elles ont permis de mettre en avant 4 enjeux majeurs pour le territoire des Alpes du Nord validés par le Comité interministériel d'aménagement du territoire, du 23 juillet 1999 :

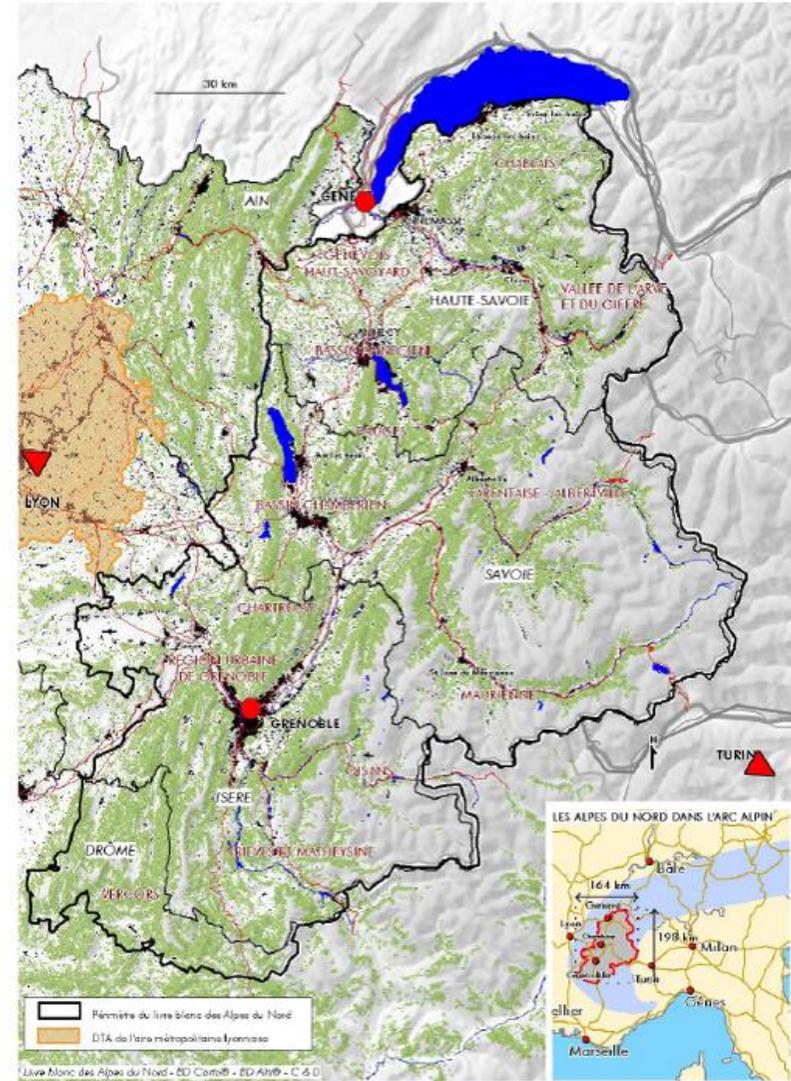
- ▶ Maîtriser le développement urbain.
- ▶ Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel.
- ▶ Assurer le devenir du tourisme.
- ▶ Promouvoir une politique globale des déplacements.

Les réflexions issues de ces études ont vu le jour en décembre 2005 sous forme d'un **Livre Blanc**, dont la vocation est d'établir un cadre général permettant à l'Etat de définir ses priorités dans les démarches de planification, mais également dans les démarches contractuelles.

Ce Livre Blanc est composé d'un diagnostic et des orientations partagés entre l'Etat et les collectivités pour le développement durable des Alpes du nord.

Ses objectifs coïncident avec ceux que la France s'est fixée dans le cadre de ses politiques publiques, ou auxquels elle a souscrit dans le cadre de ses engagements internationaux (Convention alpine...).

PERIMETRE DU LIVRE BLANC DES ALPES DU NORD



## 2. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

La loi n°90 449 du 31 mai 1990 (loi Besson) visant à la mise en œuvre du droit au logement a fait obligation aux communes de plus de 5000 habitants d'aménager des terrains d'accueil pour les gens du voyage et a prescrit l'élaboration d'un schéma d'accueil dans chaque département.

La loi n°2000-614 du 05 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat prévoit d'aménager des terrains d'accueil pour les gens du voyage et a prescrit l'élaboration d'un schéma d'accueil dans chaque département.

La loi n°2002-239 du 18 mars 2003 pour la sécurité intérieure renforce certaines dispositions de la loi Besson et poursuit le double objectif de :

- Permettre aux populations nomades d'aller et venir librement sur le territoire et de s'installer dans des conditions décentes,
- D'empêcher les installations illicites qui portent atteinte au droit de la propriété et à l'ordre public

Dans ce contexte, la législation impose l'élaboration d'un schéma départemental des aires d'accueil des gens du voyage dans lequel figurent obligatoirement les communes de plus de 5000 habitants.

**La commune de VERS n'est concernée par aucune obligation en matière de réalisation d'aire d'accueil des gens du voyage sur son territoire.**

## 3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône Alpes

VERS est incluse dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE RM), adopté par le comité de bassin et approuvé par le Préfet Coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009.

Le SDAGE définit 8 orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, à savoir :

1. **Prévention** : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
2. **Non dégradation** : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.
3. **Vision sociale et économique** : intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux.
4. **Gestion locale et aménagement du territoire** : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux garantissant une gestion durable de l'eau.
5. **Pollutions** : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé.
6. **Milieux fonctionnels** : préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques.
7. **Partage de la ressource** : atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
8. **Gestion des inondations** : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Le SDAGE définit également des principes de gestion spécifiques des différents milieux : eaux souterraines, cours d'eau de montagne, grands lacs alpins, rivières à régime méditerranéen, lagunes, littoral.

- Pour lutter contre la pollution par les pesticides
  - Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles
  - Sécuriser les différentes phases de manipulation des pesticides (stockage, remplissage, rinçage, lavage) et équiper le matériel de pulvérisation.
- Contre la perturbation du fonctionnement hydraulique
  - Mettre en place un dispositif de gestion concertée
- Contre la menace sur le maintien de la biodiversité
  - Poursuivre ou mettre en œuvre un plan de gestion pluriannuel des zones humides

Le SDAGE a une certaine portée juridique, d'après l'article L212-1 du Code de l'environnement. Il est opposable à l'administration et non aux tiers, c'est-à-dire que la responsabilité du non-respect du SDAGE ne peut être imputée directement à une personne privée.

Le SDAGE Rhône – Méditerranée est entré en vigueur le 21 décembre 2009 et pour une durée de 6 ans. Il intègre aujourd'hui les obligations définies par la Directive Cadre Européenne sur l'eau du 23 octobre 2000 et met également en œuvre les orientations du Grenelle de l'Environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015.

## 4. Loi Montagne

Le Plan Local d'Urbanisme est par conséquent concerné par la loi n°8530 du 9 janvier 1985, relative à la protection et à l'aménagement de la montagne, dite loi Montagne.

Celle-ci indique les principes à respecter en termes d'aménagement et de protection en zone de montagne afin de préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, ainsi que les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

L'urbanisation doit être réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux ou groupes de constructions existants.

Le projet de PLU de VERS s'inscrit dans la prise en compte de cette loi, à travers le respect du principe de continuité urbaine dans le cadre de l'évolution des différents villages.

## 5. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un document cadre élaboré par le Préfet de région et le Président de la région. Il a vocation à identifier les éléments composant la trame verte et bleue actuelle ou à restaurer. Cette trame permet de « relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques » dans le but d'atténuer « la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèce » (article L 371-1 du code de l'environnement).

Le projet de VERS s'insère clairement dans cette vision, puisqu'il vise à la préservation des grands ensembles écologiques de la commune, zones humides,

ripisylves des cours d'eau, ZNIEFF de type 1, espace de corridors). Aucune zone d'urbanisation future ne menace ces grands ensembles et les extensions très limitées de l'urbanisation ne menacent pas les déplacements de la faune à l'échelle de la commune.

## 6. Le Plan Climat Energie Territorial

Les énergies fossiles (pétrole, gaz naturel, uranium...) constituent les principales sources d'approvisionnement énergétique de nos sociétés. Or, l'ensemble des études de prospective énergétique converge pour dire que ces sources sont amenées à atteindre leur pic respectif au cours de ce siècle. Leur disparition progressive, anticipée ou non, a des impacts sociétaux importants, tels que l'envolée des prix de l'énergie avec une augmentation des risques de précarité énergétique, des conflits d'approvisionnement et d'usages... questionnant directement nos modes de consommation et de production.

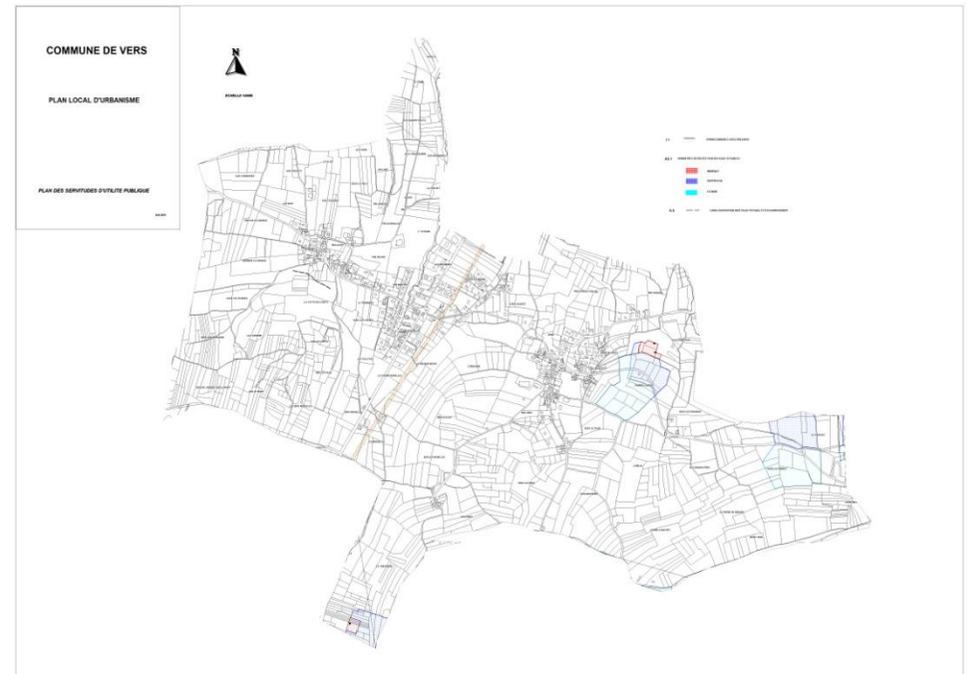
Le plan climat énergie territorial est une démarche - diagnostics, stratégie et plan d'actions- dont l'une des finalités est d'apporter une contribution à la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie régionale Climat- Air-Énergie définie dans le SRCAE (Schéma Régional Climat-Air-Énergie), approuvé en mai 2005.

Le PLU de Vers met en place les conditions d'un rapprochement des fonctions urbaines autour des polarités du territoire, au premier plan Maisonneuve et le Chef-Lieu. Ces dispositions participent à l'apaisement des flux de déplacements sur la commune. Par ailleurs un certain nombre d'emplacements réservés sont identifiés sur le document de zonage du PLU pour donner les conditions favorables à une alternative à la voiture individuelle. Les trois plus importants sont, le cheminement entre Maisonneuve et le Chef-Lieu, le cheminement entre l'école et le Nord de Maisonneuve (future zone 1AUm), le cheminement à l'arrière du tissu urbain du Chef-Lieu.

**C'est dans ce contexte réglementaire général que les élus de VERS ont bâti leur projet communal, en phase avec les enjeux de réduction de la consommation d'espace qui touchent le territoire national.**

## 7. Les servitudes d'utilité publique

**Les documents relatifs au Servitudes d'Utilité Publique sont annexés au PLU. Le PLU de Vers tient compte de ces servitudes.**



- ➔ Passage de canalisations d'eau potable traversant Viry, Valleiry et Vers
- ➔ Dérivation des captages de « Menuet Jacquet », « Pralon », « Catry » et instauration des périmètres de protection
- ➔ Captages de "la Chèvrerie 1 et 2"
- ➔ Pipeline Méditerranée-Rhône DN 320mm

## 8. Compatibilité entre le SCOT et le PLU

### ► LE SCOT DU GENEVOIS

Le SCoT du Genevois a été approuvé en décembre 2013.

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification et d'urbanisme qui définit les grandes orientations d'aménagement pour un territoire donné, et sur le long terme (réflexion pour les 15 à 20 ans à venir). Cependant, ce n'est pas un document « gravé dans le marbre » mais un outil « vivant » qui peut être, si nécessaire, modifié ou révisé dans son ensemble (au même titre que le PLU).

Le SCoT se doit d'assurer la cohérence des politiques publiques d'urbanisme. Ce document définit l'équilibre entre les choix de protection et les options de développement. Son contenu précis est défini par le code de l'urbanisme. Il abordera notamment les thèmes de l'habitat, du développement économique, touristique, commercial, des déplacements, de la préservation de l'agriculture, des paysages, des corridors biologiques, etc.

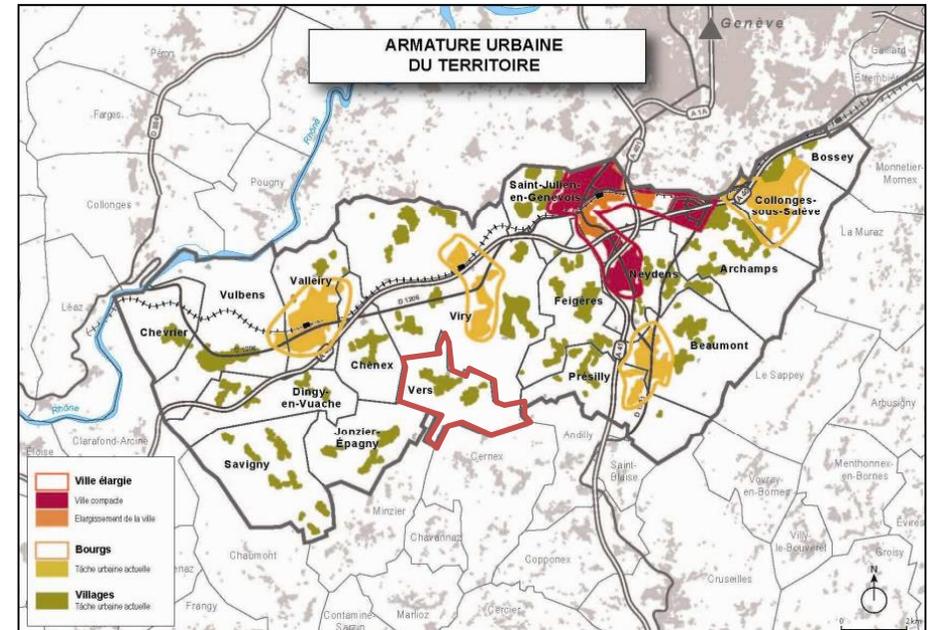
Le SCoT du Genevois a une population de 34 629 habitants pour 17 communes. Le SCoT est un document important puisqu'il définit les grands objectifs du bassin de vie du Genevois auquel la commune de Vers appartient. Vers est qualifié par la Communauté de Communes du Genevois de « village ». Ces communes maillent l'ensemble du territoire. Elles assurent le maintien d'une vie de village proche de grandes villes, tout en assurant une proximité et une vie locale, et en préservant les espaces naturels et agricoles.

### Urbanisation

Le SCoT souhaite traduire l'armature du territoire par une diversité de typologies urbaines. C'est pourquoi les villages préserveront leur dimension et leur compacité, avec des typologies urbaines ouvertes sur la campagne, une polarité et un espace public central pour les usages quotidiens, une diversification des types d'habitat et des activités respectueuses de l'unité du village.

Au-delà d'un objectif global de densification, le SCoT prescrit le renforcement de la centralité de chaque village par différentes actions :

- Densification
- Amélioration de la qualité des espaces publics
- Renforcement voire création de mixité fonctionnelle
- Renforcement de l'identité formelle



Carte du Schéma de Cohérence Territoriale du Genevois

Sources : SCOT Genevois

Concernant l'urbanisation, il s'agira de privilégier le renouvellement urbain, la densification du tissu urbain existant et des dents creuses. Mais également d'autoriser les extensions notamment dans les secteurs d'extensions prioritaires.

Le PLU de Vers s'inscrit dans le territoire de la communauté de communes et doit à ce titre être compatible avec les objectifs poursuivis dans le DOO du SCoT, qui à l'heure actuelle, évoque les chiffres suivants :

- Une enveloppe foncière (Habitat) devra être de 3 ha maximum.
- Une densité de 25 logements par ha, soit 400 m<sup>2</sup> par logement.

- Une enveloppe foncière (Economie) de l'ordre de 0,5 ha.

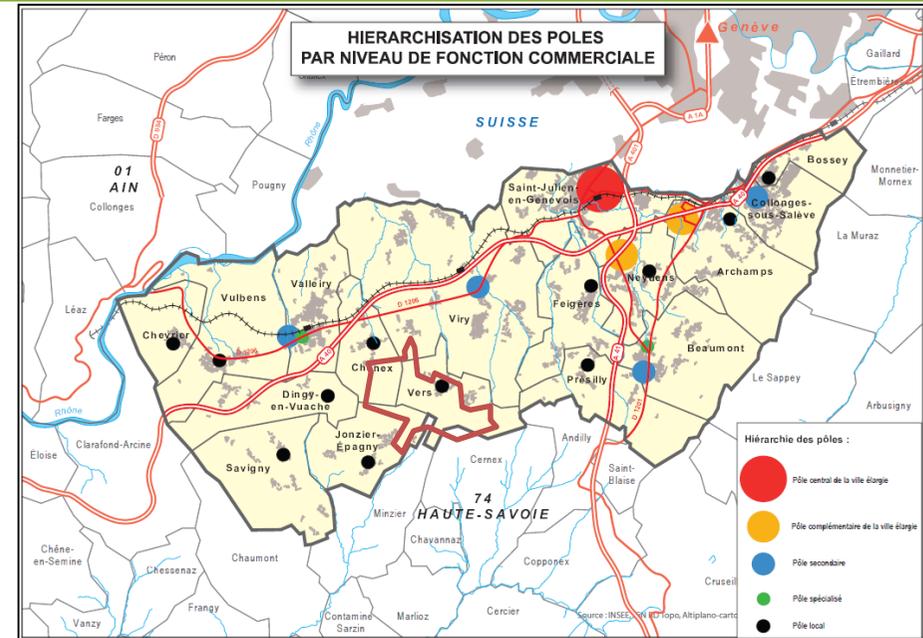
Le SCoT souhaite un développement différencié, ainsi la CCG classe les communes en différentes typologies :

- La « ville élargie » : pôle régional de l'agglomération Franco-Valdo-Genevoise au rayonnement conforté et donc un développement significatif.
- Les bourgs : rayonnent sur les communes voisines, développement relativement dense pour offrir une grande proximité avec les services et les équipements et des TC performants.
- Les villages : vie rurale avec des services de proximités, économie agricole, maîtrise des évolutions,

Pour la commune de Vers, le SCoT autorise 3 hectares en extension, au niveau de la densité le SCoT autorise et 25 logements à l'hectare. Les dents creuses en dessous de 5000 m<sup>2</sup> ne sont pas comptabilisées dans les calculs.

**Economie**

Concernant les prescriptions relatives aux zones d'activités des villages. Le SCoT du Genevois autorise pour la commune de Vers, l'extension des zones d'activités existantes dans la limite de 50 %. Le SCoT interdit la création de nouvelles ZAE (Zone d'activité Economique) dans les villages. La surface existante de la ZAE est de 1,12 ha (zone Ux et NAX), ainsi, l'extension possible sur la commune de VERS est de 5000 m<sup>2</sup>.

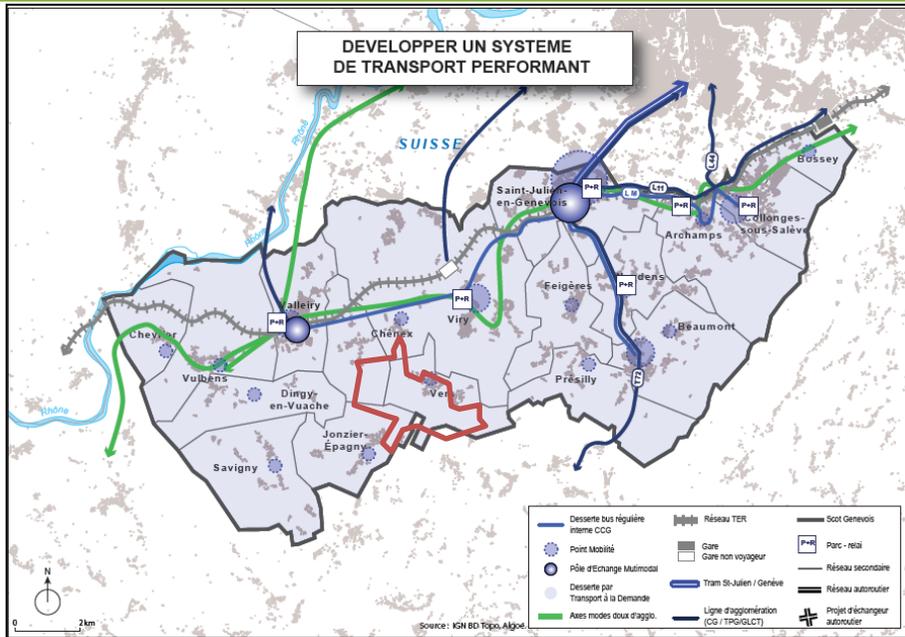


**Pôles commerciaux de la CCG**

Sources : SCoT de la CCG

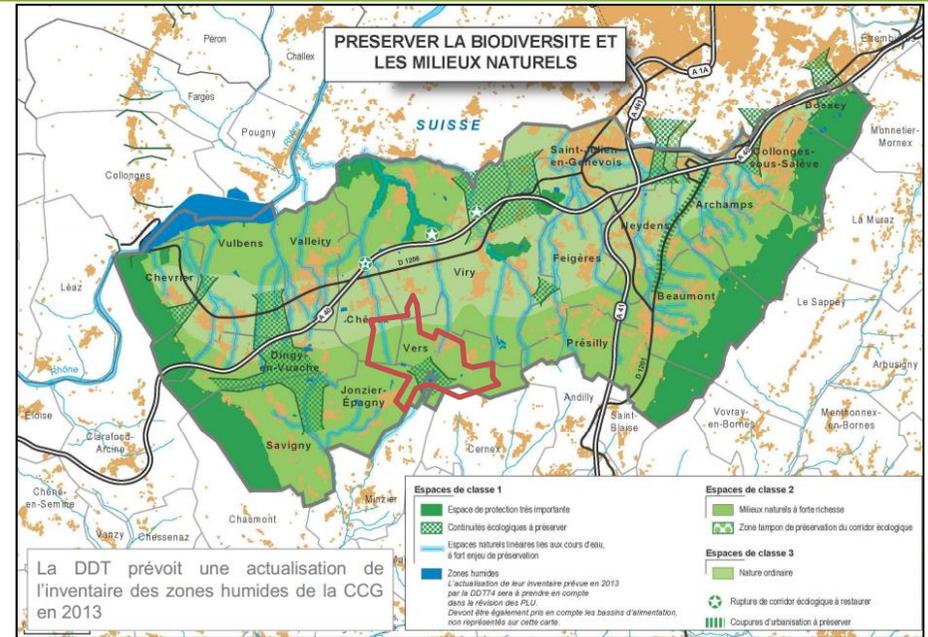
**Transport**

Le territoire de la CCG se situe à la croisée de deux axes de déplacements : l'axe Nord-Sud du sillon alpin et l'axe Ouest-Est Paris-Milan. Les objectifs sont de structurer et diversifier les transports internes au territoire, réorganiser les échanges avec les territoires voisins. Le territoire doit être mieux desservi sur le plan des transports collectifs, tant dans sa relation à l'extérieur du Genevois qu'en interne. Cette amélioration de la desserte vise à répondre aux problèmes posés par l'augmentation rapide des trafics routiers, mais aussi à rendre plus attractive l'utilisation des transports collectifs.



Carte des transports de la CCG

Sources : SCoT de la CCG



Carte des milieux naturels

Sources : SCoT de la CCG

**Corridor et paysage**

La commune de Vers est un espace de classe 2, qui traduit un milieu naturel à forte richesse. Avec des zones tampon de préservation des corridors biologiques.

<p>PRESCRIPTIONS du SCOT</p> 	<p>Prise en considération dans le PLU de la commune de VERS</p> 		
<p><b>Un territoire durable</b></p>		<p><i>Fixer des objectifs de densité moyenne* minimales pour les nouvelles opérations de développement résidentiel des dix prochaines années pour chaque commune selon son rang au sein de l'armature urbaine d'au moins :</i>  <i>25 logements à l'hectare dans les villages. Dans les dents creuses urbaines des hameaux, la densité et la typologie urbaine environnante seront cohérentes avec les densités et typologies environnantes.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PLU propose un dispositif réglementaire permettant de tendre vers une densité de 25 logements / ha. A savoir que 40 % du potentiel est encadré par des OAP qui définissent cet objectif de densité. Par ailleurs le règlement donne les conditions favorables à une densification urbaine dans les zones Ua et Ub, à savoir réduction des reculs, CES, hauteurs...</li> </ul>
<p><i>Privilégier pour l'urbanisation liée au développement résidentiel le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain existant.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PLU propose un potentiel de plus de 60 % en dents creuses, à ce titre il concentre le potentiel de développement sur la densification du tissu urbain. Par ailleurs l'assouplissement du règlement va également dans ce sens.</li> </ul>	<p><i>Inscrire un phasage temporel dans les PLU pour les extensions urbaines de la ville élargie, des bourgs et des villages (respectivement aux chapitres III.4.3, III.4.2 et III.4.1), de manière à ce que la programmation s'échelonne sur les dix prochaines années.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PLU propose un phasage sur le secteur stratégique 1AUm afin de programmer dans le temps l'urbanisation de ce site.</li> </ul>
<p><i>Autoriser pour les dix prochaines années, sous réserve de justification au regard du potentiel disponible en renouvellement urbain et densification, les extensions urbaines à raison de -&gt; 3 ha pour les 8 autres villages que sont Bossey, Chenêx, Chevrier, Dingy-en-Vuache, Jonzier-Epagny, Savigny et Vers.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PLU propose un potentiel de 34 % en extension.</li> </ul>		
<p><i>Délimiter les zones d'extension urbaine au sein des secteurs de développement prioritaire représentés sur la carte « les secteurs de développement prioritaire », en donnant la priorité à l'urbanisation par rapport à toute autre occupation.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PLU propose un développement cohérent avec les secteurs de développements identifiés par le SCOT. A savoir un développement de la conurbation Maisonneuve-Bellossy et du Chef-Lieu.</li> </ul>		

<p><b>PRESCRIPTIONS</b> du SCOT</p> 	<p>Prise en considération dans le PLU de la commune de VERS</p> 
<p><b>Des richesses préservées</b></p>	
<p>Délimiter dans les PLU les espaces naturels de classe 1, 2 et 3 dans le respect des définitions ci-avant et prescriptions ci-après, qui s'imposeront alors. Cf ( SCOT)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le PLU propose un classement en Nzh pour les zones humides (des investigations complémentaires ont été réalisées pour adapter et vérifier la délimitation des zones). Un classement en zone Np est établi pour la préservation du corridor structurant de Maisonneuve. Les habitations existantes au Sud du territoires sont classées en A et non en Ah ( STECAL) afin de limiter tout développement urbain au SUD et garantir la préservation du corridor.</li> </ul>

Par ailleurs, on peut noter que le PLU de Vers prend en considération un certain nombre de recommandations (dans l'écriture de son règlement) ainsi que dans le zonage ou les OAP.

## 9. Le programme local de l'habitat de la CCG :

Le Programme Local de l'Habitat a une durée de six ans. Le PLH s'inscrit dans la hiérarchie entre le SCoT et le PLU. Le PLH est compatible au SCoT, en en constituant son volet habitat. Le PLU doit être rendu compatible au PLH dans un délai de trois ans.

Le PLH définit des objectifs, principes et actions relatifs :

- aux besoins en logements et en hébergement,
- au renouvellement urbain et à la mixité sociale
- à l'accessibilité du cadre bâti
- à une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements

Tenant compte de

- l'évolution démographique et économique
- les besoins actuels et futurs
- la desserte en transports et en équipements publics
- la lutte contre l'étalement urbain
- les orientations du SCoT et du PDALPD

Le Plan Local d'Habitat présente trois documents :

**-Diagnostic**, qui indique le fonctionnement du marché local et des conditions d'habitat

- Analyse de la situation existante
- Evaluation de la politique antérieure

**-Document d'orientation** qui énumère des principes et des objectifs

- Permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée
- Répondre aux besoins
- Communes et catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires

**-Programme d'actions** pour l'ensemble du territoire et pour chaque commune

- Objectifs quantifiés et localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement
- Amélioration du parc public et privé existant

- Interventions en matière foncière

*Conclusion du diagnostic :*

Synthèse approche sociale :

- **Forte croissance** démographique (+2,5%/an entre 1999 et 2009 - INSEE)
  - En 2009, **44% des actifs travaillent en France** (et 1/3 sur la CCG)

↳ Donnée à mettre en parallèle avec la suivante :

- **48%** des ménages du territoire **éligibles au logement social** en 2009
- Des **demandeurs plus précarisés** que sur le reste du Département

Synthèse approche marché :

- Un marché locatif à **14,4€/m<sup>2</sup>** dans le **parc privé** contre 4,73 à 7,98€/m<sup>2</sup> dans le conventionné public
- **Environ 1090 ménages** du parc locatif privé ne sont **pas en mesure d'accéder à la propriété**
- Croissance vertigineuse des prix de marché (immobilier x2 à x3 et foncier x4 en 10 ans)
- Un marché porté par la démographie et la clientèle suisse, des prix qui potentiellement peuvent encore augmenter face au différentiel de prix entre Genève et le Genevois français

*Les objectifs quantitatifs du PLH :*

OBJECTIF PLH 2 (2013-2019)	logement locatif social (=PLAI+PLUS+PLS)	dont PLAI < SMIC	dont PLUS = 1 à 1.5 SMIC	dont PLS = 1.5 à 2 SMIC	accession sociale à la propriété
Collonges et St Julien	1/3 des objectifs SRU et Duflot	27%	63%	10%	5%
bourgs	20%	17%	70%	13%	5%
villages	10%	0%	85%	15%	5%
<b>CCG</b>	<b>37%</b>	<b>23%</b>	<b>66%</b>	<b>11%</b>	<b>5%</b>

Principes de répartition par typologie de communes

Concernant le territoire de Vers, qui fait partie de la catégorie des villages. Le territoire est peu ou pas desservi en transports en commun, le taux de services/équipements/commerces est faible. Ainsi les objectifs du PLH 2 sont définis sur la période 2013-2019.

OBJECTIF PLH 2 (2013-2019)	logement locatif social (LLS)				accession sociale à la propriété (ASP)	TOTAL LOGEMENTS A VOCATION SOCIALE (LVS)
	TOTAL	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS		
ARCHAMPS	21	5	14	2	8	29
BEAUMONT	53	9	37	7	24	77
BOSSEY	5	0	4	1	2	7
CHENEX	5	0	4	1	2	7
CHEVRIER	7	0	6	1	3	10
COLLONGES-SOUS-SALEVE	142	38	90	14	19	161
DINGY-EN-VUACHE	5	0	4	1	3	8
FEIGERES	5	0	4	1	3	8
JONZIER-EPAGNY	5	0	4	1	3	8
NEYDENS	38	10	24	4	13	51
PRESILLY	18	3	13	2	5	23
SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS	354	96	223	35	94	448
SAVIGNY	5	0	4	1	2	7
VALLEIRY	107	18	75	14	46	153
<b>VERS</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>9</b>
VIRY	40	7	28	5	23	63
VULBENS	8	0	7	1	8	16
Total global CCG	823	186	545	92	262	1085
Total annuel CCG	137	31	91	15	44	181

D'après le PLH2, les objectifs de VERS sont de neuf logements à vocation sociale sur la période 2013-2015. A voir 5 logements locatifs sociaux (PLUS, PLS) et 4 logements destinés à l'accession sociale à la propriété.

- ▶ Dispositions du PLU de VERS : les zones AUb et AUm sont concernées par des orientations d'aménagements et de programmation qui définissent des principes prescriptifs sur ces secteurs afin de répondre à cette objectif de réalisation. Par ailleurs, dans le cadre d'opérations d'habitat collectif en « dents creuses », la commune de VERS échange avec l'opérateur pour exiger la réalisation d'un ou plusieurs logements sociaux. En raison des objectifs relativement faibles alloués à la commune, il a été décidé de ne pas appliquer de servitudes spécifiques de mixité sociale.
- ▶ La zone AUm est concernée par un périmètre de mixité sociale au titre du L151-15 du Code de l'Urbanisme.

## 6. SUIVI DU PLU – MISE EN PLACE D'INDICATEURS

### ► Le code de l'urbanisme indique à l'article L. 123-1-1 :

Un indicateur est une variable, une donnée dont certaines valeurs sont significatives par rapport à la problématique traitée. Il n'est qu'une représentation partielle et approximative d'un phénomène, d'une tendance, toutes données comprenant toujours des limites et donc une marge d'erreur. Les indicateurs de résultats servent à mesurer le produit d'une mesure ou d'un ensemble de mesures (en l'occurrence celles du PLU), d'une action ou d'une série d'actions. Le tableau ci-après, ne constitue pas un tableau de bord exhaustif de la satisfaction des besoins en logements, mais une analyse s'appuyant logiquement sur les "outils" généraux ou spécifiques mis en place par le PLU, pour répondre à certaines orientations du PADD.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs mais qui se veulent à la fois disponibles (c'est-à-dire aisément enseignables), suffisamment précis, et utiles, c'est-à-dire pertinents, mais aussi cohérents :

- avec les dispositifs de suivi SCoT,
- avec les orientations du document d'urbanisme propres aux enjeux identifiés sur le territoire communal (PADD),
- et avec les possibilités d'actualisation de la collectivité.

THEME	INDICATEURS DE SUIVI
-------	----------------------

MILIEUX  
NATURELS  
ETAGRIcoles

- Recensement des atteintes éventuelles aux milieux emblématiques et protégés
- Evolution de la SAU communale et du nombre d'exploitations et d'exploitants sur le territoire à 3 et 6 ans

POPULATION

- Evaluation des retombées de l'assouplissement du règlement d'urbanisme sur l'intensification parcellaire et le nombre de constructions associé
- Analyse de l'évolution de la taille des ménages, pour apprécier le phénomène de décohabitation
- Analyse de l'évolution du taux de vieillissement de la population.

HABITAT

- Evaluation des retombées de l'assouplissement du règlement d'urbanisme sur l'intensification parcellaire et le nombre de constructions associé
- Vérification du rythme de production de logements annuels (tableau annuel : localisation / SP / surface de terrain / type de logements (individuel ou autre) / nombre de logement).
- Respect des principes des OAP
- Vérification de la mixité des formes urbaines produites sur le territoire, notamment par l'intensification parcellaire

FONCIER

- La commune poursuivra l'élaboration du registre numérique des permis de construire
- Analyse de la consommation foncière réelle au regard de la surface de plancher créée

RISQUES

- Suivi de l'évolution de la carte d'Aléas

DEPLACEMENTS

- Analyse de l'évolution du trafic sur les départementales en lien avec les aménagements réalisés

RESSOURCES

- Vérification de l'évolution de la ressource en eau.
- Vérification de l'avancement des travaux par rapport au schéma de gestion des eaux pluviales

