

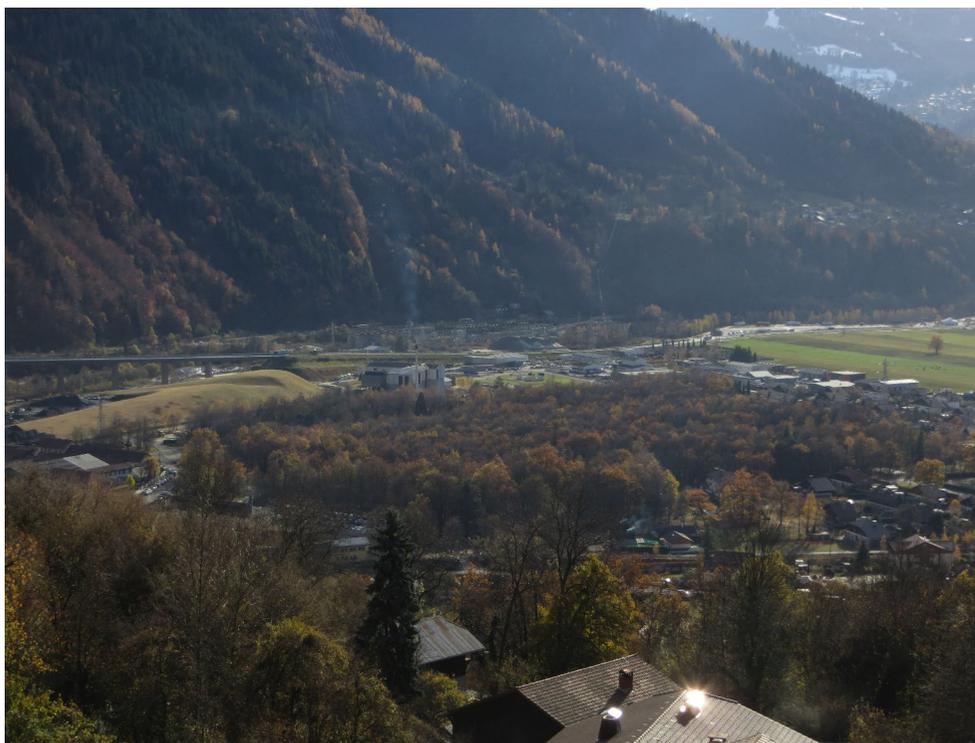
## COMMUNE DE PASSY

Révision du Plan d'Occupation des Sols et  
transformation en Plan Local d'Urbanisme

**ÉTUDE POUR L'URBANISATION EN  
DISCONTINUITÉ**

**Zone d'Activités Économiques - 1AUX  
EXTENSION DE LA ZAE DES EGRATZ**

**Article L122-7 - Loi Montagne**



*Dossier de consultation CDNPS  
au titre de la loi Montagne*

*Le Maire,*



## SOMMAIRE

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE	4
OBJET DE LA SOLLICITATION	5
<b><u>PARTIE I - CONTEXTE</u></b>	<b><u>6</u></b>
PRESENTATION SYNTHETIQUE DE LA COMMUNE	7
UNE DEMANDE QUI S'INSCRIT DANS LES OBJECTIFS DU PLU EN COURS	14
<b><u>PARTIE II - LE SITE DE PROJET</u></b>	<b><u>18</u></b>
CONTEXTE GENERAL	19
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	25
LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES	31
L'ACTIVITE AGRICOLE	33
LES RISQUES NATURELS	34
<b><u>PARTIE III - LE PROJET</u></b>	<b><u>35</u></b>
PRINCIPES REGLEMENTAIRES	36
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE	38
LES CONDITIONS D'URBANISATION DU SITE	39
LE PROJET TRADUIT AU PLU	39
<b><u>PARTIE IV - COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT</u></b>	<b><u>43</u></b>

<b>IMPACTS DU PROJET SUR L'AGRICULTURE</b>	<b>44</b>
<b>IMPACTS DU PROJET SUR LE PAYSAGE</b>	<b>44</b>
<b>IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>44</b>
<b>IMPACTS DU PROJET SUR LA DESSERTE</b>	<b>44</b>
<b><u>CONCLUSION</u></b>	<b><u>45</u></b>

## Rappel du cadre réglementaire

La commune de Passy a engagé la révision de son POS et sa transformation en PLU en date du 26 novembre 2015.

Au regard :

- des objectifs de la révision du PLU,
- du projet de PADD présenté aux personnes publiques associées en date du 17 novembre 2016, débattu au conseil municipal du 24 novembre 2016,

la commune décide d'engager une étude en vue d'inscrire une zone d'urbanisation à vocation économique, en discontinuité des hameaux et groupes de constructions existants.

La présente étude a pour objectif de démontrer, conformément aux articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur depuis le 1er janvier 2016, que le classement en zone à vocation d'urbanisation future de ce secteur ne compromet pas les espaces à protéger au titre de la Loi Montagne.

Le Code de l'urbanisme prévoit un régime alternatif au principe de l'urbanisation en continuité :

Article L122-5 du code de l'urbanisme :

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

Article L122-7 du code de l'urbanisme :

« Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le **plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel** prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la **protection contre les risques naturels**. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

(...) ».

**La présente étude se situe dans le cadre du 1<sup>er</sup> alinéa l'article L122-7 du Code de l'urbanisme.**

## Objet de la sollicitation

L'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages est sollicité pour une demande de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne en application de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.

**Cette demande a pour objet de permettre l'extension de la zone d'activités économiques des Egratz dans le prolongement de la zone existante.**

**Avec pour objectif :**

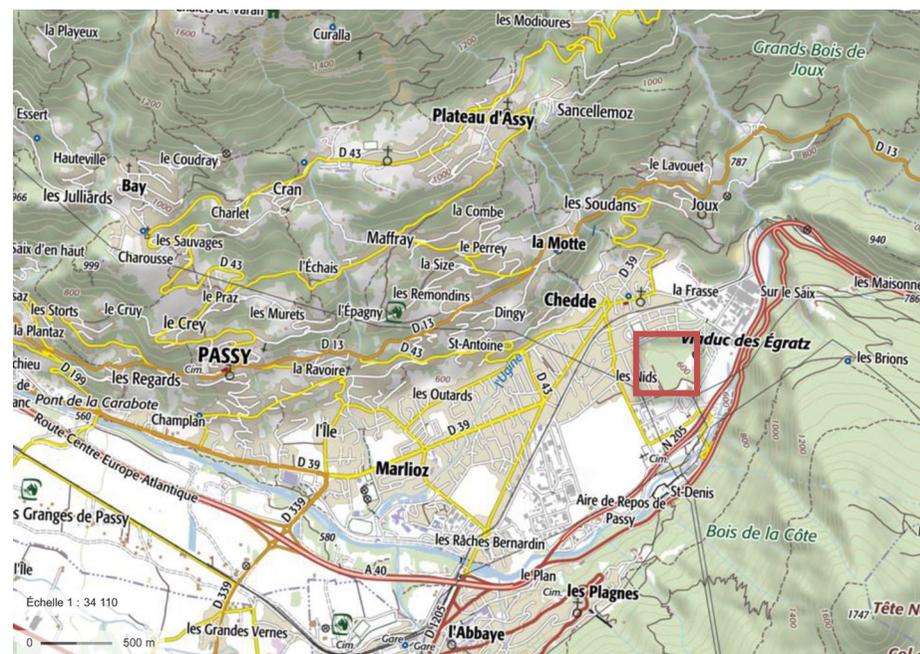
- **De développer une extension de la zone d'activités économiques existante sur le secteur des Egratz et de répondre aux besoins matière d'accueil d'activités identifiés dans les enjeux du PADD, en cohérence avec les enjeux de déplacements et d'accessibilité.**

Cette zone doit créer un secteur d'accueil pour des entreprises artisanales et industrielles en confortement de la zone d'activités économiques des Egratz existante.

Le secteur appartient au pôle urbanisé de Chedde. Il s'agit d'un des pôles de développement historique du territoire passerand.

La ZAE des Egratz, située au sud de Chedde, est une zone d'activités existantes, regroupant plusieurs entreprises artisanales et industrielles. Elle accueille également le SITOM des vallées du Mont Blanc.

Elle est desservie par la rue de la Centrale (sortie secondaire VI et mobilités douces) et par la desserte principale depuis la ZAE des Egratz.



*Situation actuelle de la zone d'extension de la ZAE des Egratz dans le territoire de Passy  
(source : géoportail)*

# **PARTIE I - Contexte**

---

### 1. Contexte général

La commune fait partie de la Communauté de Communes Pays du Mont Blanc et s'inscrit dans un périmètre de SCoT (correspondant aux Communautés de communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc, du Pays du Mont-Blanc, Cluses Arve et Montagne et en fin Montagne du Giffre), depuis le 08 mars 2017.

La commune de Passy est une commune de 11 500 habitants en 2017, connaissant une croissance démographique de l'ordre de 1% par an. C'est une polarité importante à l'échelle de la communauté de communes ; en effet, elle assure un rôle important tant au niveau de l'offre de services et d'équipements qu'au niveau des activités artisanales et industrielles.

Passy accueille la station de sport d'hiver de Plaine-Joux et accueille une petite partie du domaine skiable de la station de Flaine (au niveau du col du Colonney).

### 2. Organisation spatiale de la commune

Le développement urbain de Passy est historiquement multipolaire (voir la carte en page suivante) et se compose :

- d'un chef-lieu comprenant plusieurs équipements dont la mairie
- de Chedde, urbanisation mixte de fond de vallée (commerces, habitat, services équipements et zones d'activités)
- de Marlioz, également située dans la vallée et composé d'une urbanisation mixte
- du Plateau d'Assy, secteur historique de développement en lien avec les sanatoriums. Désormais lieu touristique et composé de commerces, services, équipements et habitat.
- Abbaye, hameau situé du côté de Saint-Gervais-les-Bains et dont le développement s'effectue notamment en lien avec cette commune

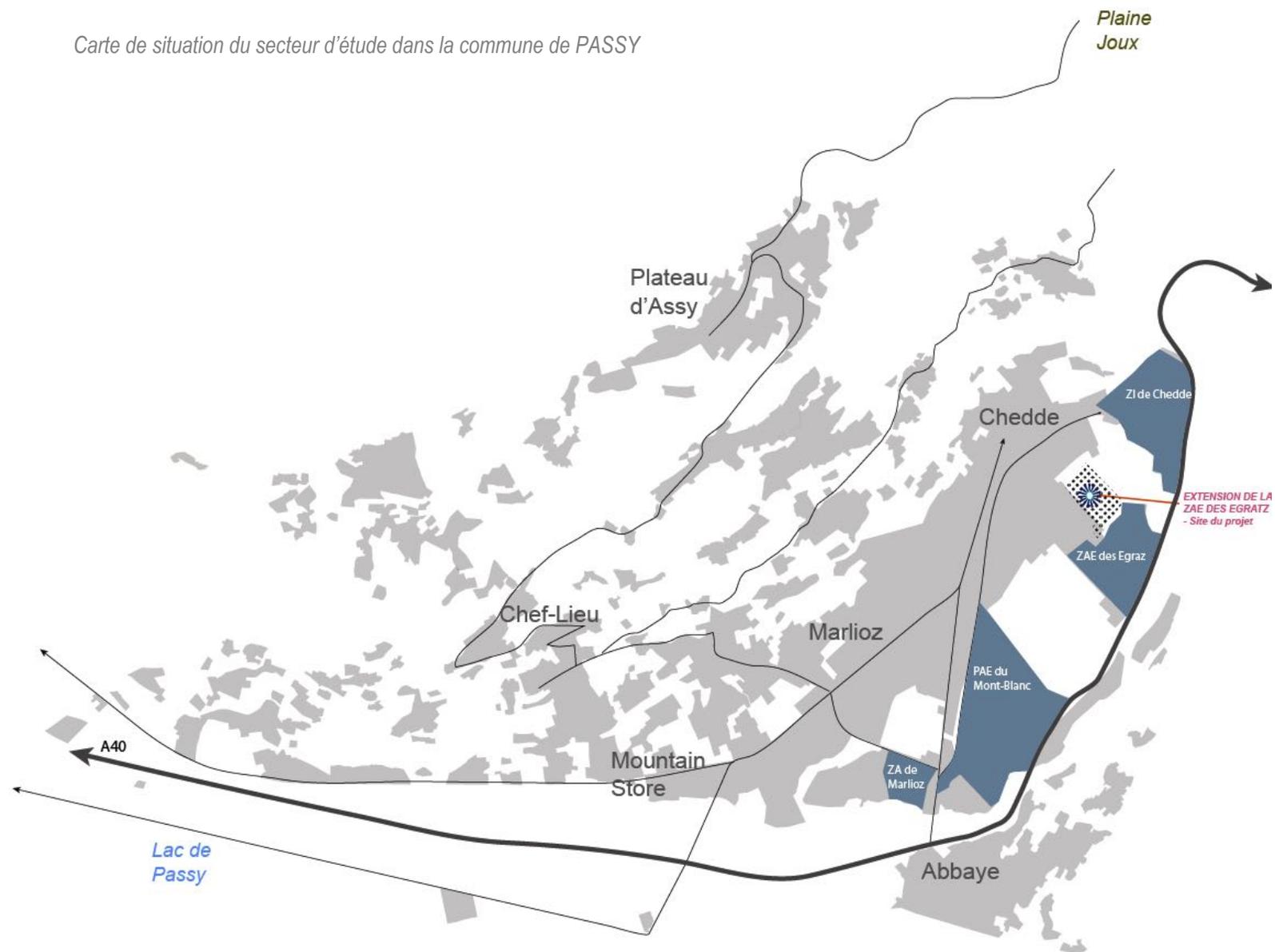
voisine. Il se compose d'équipements, de commerces, services et d'habitat relativement dense.

- des hameaux et groupes de constructions répartis au Nord et au Sud de la plaine agricole de la vallée dont notamment : Bay, Cran, Maffray, l'Epagny, les Soudans, le Crey, la Ravoire, Joux, les Plagnes.

La commune accueille également un lac ainsi qu'une station de ski qui jouent un rôle important dans le fonctionnement du territoire, que ce soit en été comme en hiver, dans le cadre paysager et environnemental comme dans le domaine touristique.

La présence de l'autoroute A40 participe également de l'identité de la commune. Elle assure sa connexion avec le territoire local et supra local. En lien avec cette sortie d'autoroute, le visiteur peut, dès son entrée sur le territoire passant en sortant de l'A40, trouver le Mountain Store ainsi que l'office de tourisme qui constituent aussi un pôle clairement identifié sur la commune.

Carte de situation du secteur d'étude dans la commune de PASSY



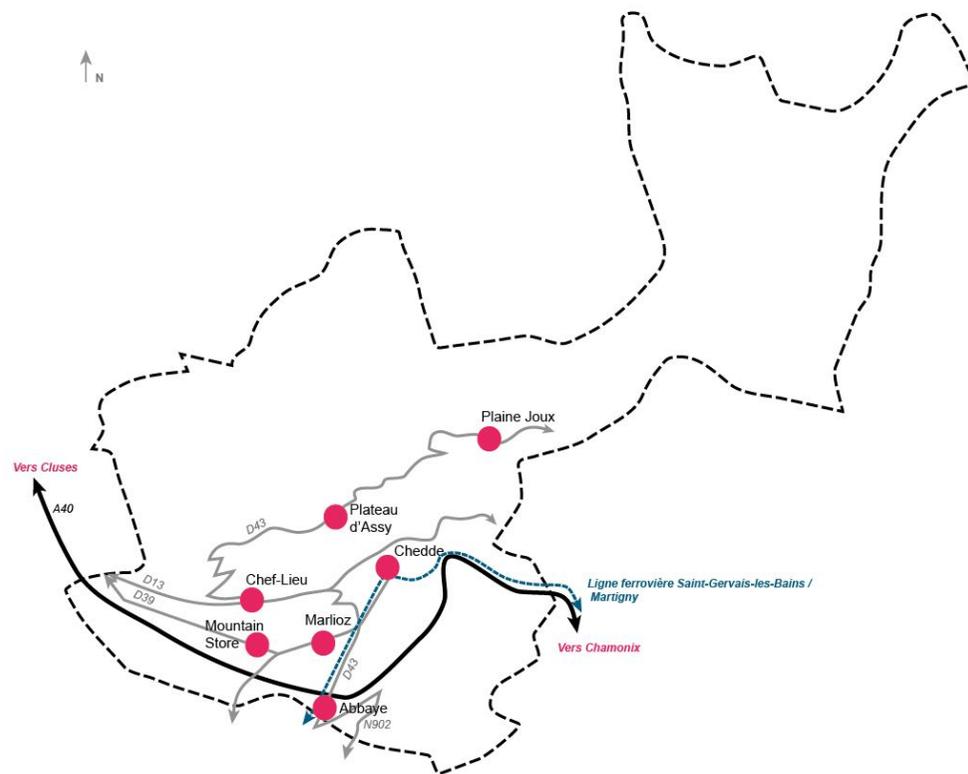
### 3. L'accessibilité sur le territoire

Le maillage routier de la commune est important et irrigue l'ensemble du territoire communal.

- L'autoroute A 40 traverse le territoire d'Ouest en Est connectant ainsi Passy notamment à Chamonix d'une part et à Cluses, Annemasse, Genève ou encore Annecy d'autre part.
- La D13 et la D39 assurent une desserte plus locale sur le territoire
- La D902 permet de rejoindre Saint-Gervais-les-Bains et irrigue la partie Sud de Passy.
- Un réseau de RD locales et de voies communales dessert l'ensemble des hameaux et la D43 liaisonne le Chef-lieu et le Plateau d'Assy.
- Certains hameaux éloignés du chef-lieu, restent avec des gabarits insuffisants ou limités.

La commune est desservie par des transports collectifs ; actuellement l'offre est peu développée avec la présence de lignes de car à partir du Fayet (2A/R semaine et 5A/R weekend)

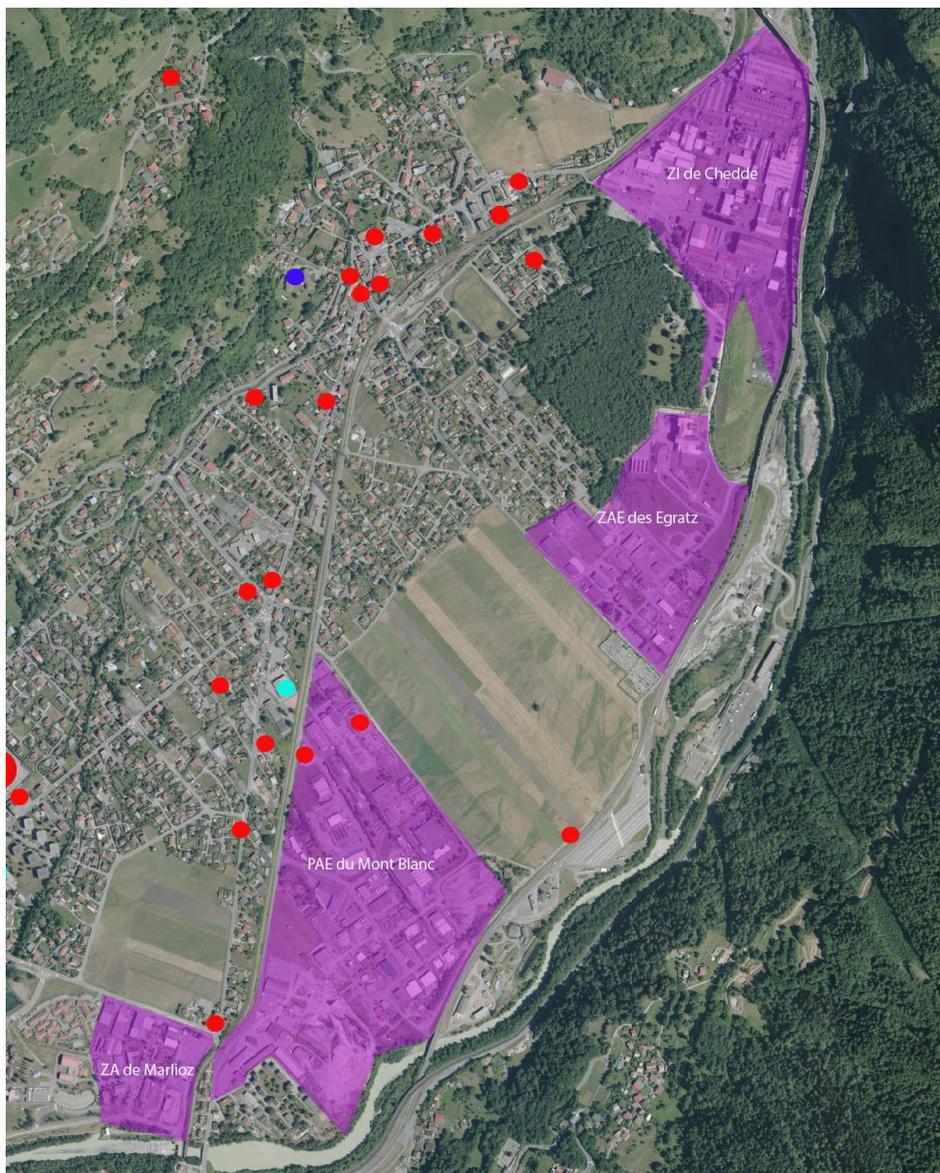
Une liaison ferroviaire permet de rejoindre St Gervais et Martigny. La gare se situe à Chedde.



Desserte sur le territoire passerand

### 4. Le contexte économique

Passy est un territoire économique dynamique ainsi qu'en témoignent les nombreuses activités présentes sur l'ensemble du territoire. Des zones d'activités accueillent les principales activités artisanales et industrielles avec quelques entreprises spécialisées. Des commerces et services sont également présents dans les polarités identifiées.



*Les zones d'activités (en aplats violets) et commerces de la plaine (points rouges)*

*Source « Etude patrimoniale 2013 »*

Entre la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et le début du XX<sup>e</sup> siècle le village rural de Passy qui vivait en autarcie va adopter deux innovations majeures qui vont changer radicalement sa physionomie.

### **La mutation industrielle de Chedde, entre 1897 et 1918**

En 1869 Aristide Bergès réussit à produire de l'électricité en utilisant les conduites forcées des chutes d'eau. En 1897 Paul Corbin et Georges Bergès fondent l'usine électro-métallurgique de Chedde, qui utilise au niveau du Châtelard une prise d'eau sur l'Arve.

Deux immenses bâtiments sont édifiés pour produire du chlorate de potasse et des explosifs appelés « cheddite ». Une voie spéciale achemine la production jusqu'à la gare du Fayet ouverte en 1898.

Ces matières premières en franchise de douane (Chedde est dans la zone franche) sont aussi exportées en Angleterre et au Japon.

Il est à noter qu'un crassier a été constitué également en bordure du site industriel à proximité de l'Arve fin du 19<sup>ème</sup> siècle. Il servira pendant plusieurs décennies de réceptacle pour les déchets industriels divers produits par l'usine voisine.

Continuellement l'usine innove et s'adapte à la demande et ses bâtiments sont réaménagés ainsi que la prise d'eau. En 1908 elle produit aussi de l'aluminium, entre 1914 et 1918 elle fournit l'armée en explosifs. En 1916 l'usine compte 1200 ouvriers. En 1918 la production d'explosifs cesse, remplacée par celles de l'aluminium et du chlorate de soude. En 1930 l'activité ralentit puis repart en 1935 avec des productions différentes, et en 1937 on produit à nouveau de l'aluminium. L'usine utilise dans un premier temps la main d'oeuvre locale, les habitants deviennent ouvriers paysans ou double actifs. Pour répondre à son accroissement elle fait ensuite appel en complément à une main d'oeuvre transalpine puis coloniale.

En phase avec le développement de l'usine, le hameau de Chedde qui comptait 150 habitants en 1895 est devenu en 1911 un gros village de 944 habitants. Vers 1900 des maisons à louer sont construites, en 1911 il bénéficie de l'éclairage public et compte un groupe scolaire et une poste. En 1925

Chedde devient paroisse et une nouvelle église est construite en 1932. En 1938 l'usine réalise une cité logement pour loger 30 ménages et ses dirigeants Bergès et Corbin y édifient de belles demeures bourgeoises.

En 1946 Passy compte 7350 habitants. L'expansion industrielle de Chedde se poursuit. L'usine produit du graphite à usage nucléaire, le besoin d'ouvriers augmente et l'usine fait de plus en plus appel à des travailleurs étrangers. (1468 en 1975)

Dans la partie basse de Passy on note la densification des agglomérations de Chedde à Marlioz, et de celle de l'Abbaye rive gauche. L'Arve est endiguée, des gravières exploitent les matériaux dans le lit majeur de la rivière.

Le phénomène d'urbanisation s'accélère encore à la fin du XX<sup>e</sup> siècle avec la dissémination des constructions individuelles sur les pentes, la densification des agglomérations déjà constituées dans la partie basse du coteau, l'urbanisation de la plaine en lien avec l'autoroute blanche, des programmes importants d'équipements publics et économiques après remembrement

La ZAE des Egratz s'inscrit dans ce cadre de développement récent.

Aujourd'hui, la ZAE des Egratz arrive à saturation. Les disponibilités foncières sont inexistantes.

Or la commune fait l'objet de nombreuses demandes d'installation de la part d'industriels et d'artisans. Une quinzaine de demandes par an sont recensées et attestent du besoin identifié sur le territoire.

Cette polarité économique doit repositionner son développement.



Les commerces et services (rectangles rouges), les équipements (étoiles rouges) de Passy.

## 5. Le Paysage

Le territoire de Passy présente 3 grandes entités paysagères :

- Les paysages de coteaux
- La plaine urbanisée
- La plaine agricole

Le site des Egratz appartient à la plaine urbanisée.

Il se développe ici un habitat résidentiel peu dense constitué d'espaces bâtis le long des voies, majoritairement composé de maisons individuelles et de quelques collectifs (Marlioz, l'Abbaye) et petits collectifs historiques (Les Nids).

Cet espace de plaine est presque entièrement occupé par l'urbanisation et les équipements (185 ha).

Les commerces, services et espaces collectifs se diffusent entre Marlioz et Chedde sans s'organiser autour de centralité réellement perceptible autour d'espaces publics structurants et fonctionnels. Le secteur de la Gare de Chedde par exemple, pourtant stratégique en terme de mobilité (cadencement horaire Le Fayet – Chamonix - Martigny) et proche d'une centralité commerciale et historique (place, petits commerces, ...), donne une impression de délaissé. La centralité commerciale de Marlioz n'est marquée qu'à travers les aires de stationnement et le rond-point routier. Cette centralité est visuellement et fonctionnellement déconnectée des espaces collectifs et équipements pourtant proches et accessible à pied (piscine, terrains de sport, collège, gymnase).

Le viaduc de l'autoroute Blanche et les zones d'activités s'imposent dans les perceptions éloignées depuis les coteaux, soulignées par deux vastes espaces agricoles encore préservés. Ces derniers participent d'une certaine qualification des perceptions plus proche des fronts urbains, depuis les axes routiers.

L'usine de Chedde est plutôt perceptible en visions lointaines. Son implantation à l'extrémité Est de la vallée à son endroit le plus étroit en réduit les effets dans les perceptions rapprochées, exception faite dans l'accès à la vallée de Chamonix tant le passage sur le viaduc la surplombant la donne à voir.



*La plaine urbanisée sur le territoire passerand*

Le périmètre du projet se situe à l'Est de la cité jardin des Nids et le stand de tir, au Sud de la cité jardin. A noter la construction au sud d'un poste électrique .



*Vue sur le secteur d'extension depuis Joux.*

## **5. Le contexte réglementaire**

La commune disposait d'un POS approuvé le 05 mars 1980 qui a été modifié et révisé jusqu'à la dernière modification simplifiée du 24 septembre 2009.

Un PLU a été approuvé le 27 juin 2013. Ce document de planification a été annulé par jugement du tribunal administratif du 26 mars 2015.

Depuis le 27 mars 2017, le POS est désormais caduc en application de la loi pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

prévoit la caducité des plans d'occupation des sols non transformés en plan local d'urbanisme au 31 décembre 2015 ou au 27 mars 2017 si leur révision est engagée avant le 31 décembre 2015. Dès lors, le Règlement National d'urbanisme s'applique sur le territoire de Passy.

L'élaboration du PLU pour lequel le présent dossier est constitué a été prescrite par délibération le 26 novembre 2015.

### Un objectif déjà annoncé dans la délibération de prescription

La commune a engagé la révision de son POS en PLU par délibération en date du 26 novembre 2015 en précisant les objectifs poursuivis par la révision du POS et sa transformation en PLU, lesquels sont les suivants :

- **Favoriser l'implantation d'entreprises artisanale, industrielles, notamment dans la vallée le long des axes routiers stratégiques :**

- **Répondre aux besoins en résidences principales pour accueillir les populations nouvelles tout en maîtrisant la pression foncière.** Il s'agit d'optimiser le potentiel des zones urbaines afin de préserver les qualités de vie de Passy, garantes de son attractivité et de son dynamisme.

(...)

- **Conforter et développer les commerces et services de proximité autour des polarités urbaines identifiées sur la commune** (Chedde, marlioz, chef-lieu, Plateau d'Assy et Abbaye), et plus généralement au sein du tissu bâti existant.

- **Organiser le développement urbain** dans un souci de limiter la consommation d'espace, de maintenir les terres agricoles et d'affirmer le rôle des polarités (chef-lieu, Marlioz, Chedde, Abbaye, Plateau d'Assy) dans l'organisation urbaine, de part leur importance dans le fonctionnement communal

(...)

- **Établir un projet qui permette de :**

- **Préserver les paysages caractéristiques de la commune**

- **Repérer les éléments identitaires du paysage et du patrimoine :** anciens corps de ferme, cité jardins de Chedde, église du Plateau d'Assy, éléments du grand paysage, coupures vertes qui constituent des

limites claires d'urbanisation, participant notamment à la lisibilité des différents espaces, ...

### Un diagnostic qui met en évidence le besoin

Aujourd'hui, le territoire est contraint en termes de topographie et donc structuré autour de plusieurs polarités constituées autour desquels l'urbanisation doit se concentrer :

- le chef-lieu
- Chedde
- Marlioz
- Le Plateau d'Assy
- Abbaye

Passy compte 4 zones d'activités

- PAE du mont-blanc
- ZA de Marlioz
- ZAE des Egratz
- ZI de Chedde

La commune bénéficie d'un dynamisme économique mais un parc industriel et artisanal actuellement saturé.

La collectivité est soumise à une demande renouvelée pour l'accueil de nouvelles structures économiques.

Le projet d'extension de la ZAE des Egratz vient répondre à ces objectifs de développement économique et d'accueil de nouvelles entreprises.

L'extension cadrée que représente le projet accompagne et soutient la pérennité des équipements publics, des commerces et services existants en répondant aux importants besoins en locaux d'activités identifiés dans le diagnostic en lien avec une croissance démographique ambitieuse.

## Consommation d'espace pour l'activité économique (2006-2015)

Il est à noter que la consommation d'espaces pour une vocation économique industrielle et/ artisanale représente 5 ha entre 2006 et 2015, représentant un besoin d'environ 0,6 ha par an sur ces 9 ans observés.

La carte ci-dessous montre les espaces mobilisés entre 2006 et 2015. Les besoins se sont concentrés sur la ZAE des Egratz et sur la PAE du Mont-Blanc puisque les deux autres zones d'activités n'offraient plus de disponibilité en 2006.



## Disponibilités encore mobilisables en 2018 dans les zones d'activités existantes.

Actuellement, la commune ne peut plus répondre aux besoins économiques (environ une quinzaine de demandes recensées depuis janvier 2017 à ce jour).

En effet, elle ne dispose plus dans l'enveloppe urbaine que d'un hectare dans l'enveloppe des actuelles zones d'activités. La carte ci-après recense les terrains encore disponibles dans les zones d'activités existantes.

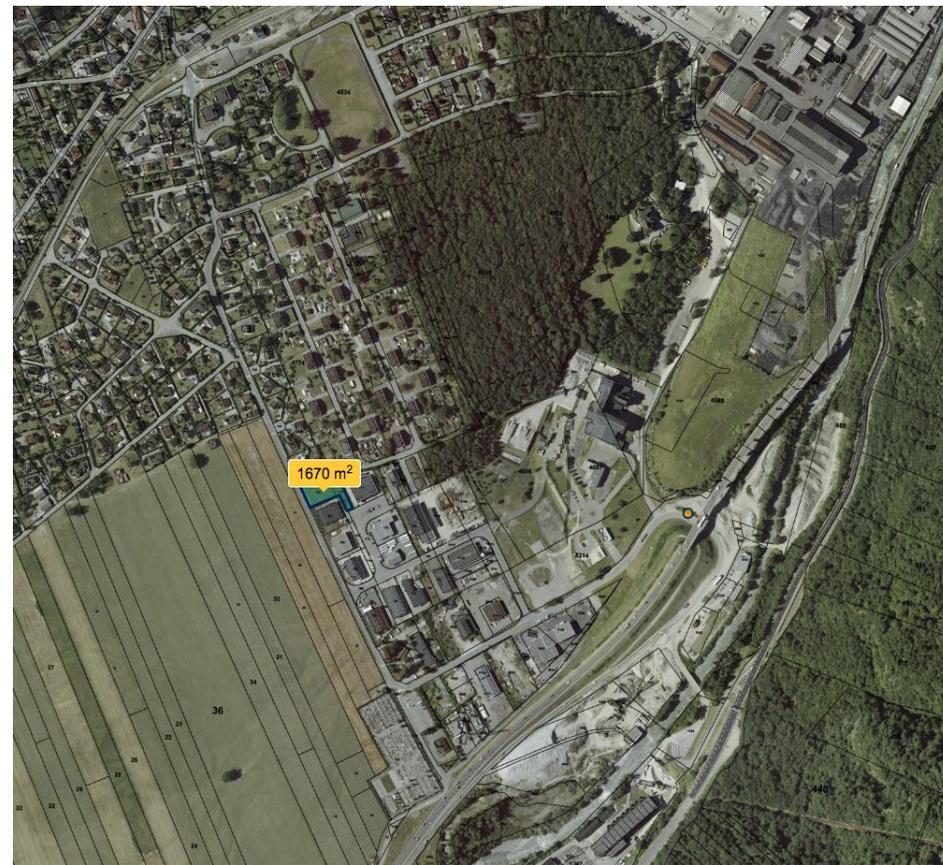
Il est par ailleurs à noter que les tènements disponibles dans la PAE du Mont Blanc le sont depuis plus de 15 ans. Ils font l'objet d'une forte rétention qui empêche leur urbanisation. Ces tènements situés sur la PAE du Mont Blanc représentent 80% des surfaces encore disponibles (soumises à une rétention forte).

Dans la ZAE des Egratz, il ne reste donc que 1670m<sup>2</sup> disponibles pour répondre aux besoins sur les 15 prochaines années. Rappelons que sur 9 ans (2006-2015), cette zone d'activité s'est urbanisée sur 2,4 ha pour satisfaire les besoins économiques locaux.





**Terrains disponibles dans la PAE du Mont Blanc et faisant l'objet d'une rétention depuis plus de 15 ans**



**Dernier lot restant disponible en 2018 dans la ZAE des Egratz (qui s'est urbanisée à hauteur de 2,4 ha entre 2006 et 2015).**

## Ainsi les enjeux issus du diagnostic du PLU sont les suivants :

- Anticiper l'accueil d'un nouveau tissu industriel et artisanal, c'est mener une politique sur : les sites et les situations des futurs espaces d'accueil, la mutualisation et l'organisation des aménagements déjà à disposition, le soutien des ambitions vertes.
- Définir une stratégie économique à l'échelle de la Passy centrée autour du développement du tourisme et des commerces de proximité, du confortement de l'industrie et de l'artisanat

**Si la commune reconduisait une consommation d'espace à vocation économique telle que celle connue ces dernières années (soit environ 0,5 ha/an), elle devrait définir une enveloppe foncière de 7,5 ha à minima uniquement pour répondre aux besoins liés à l'industrie et à l'artisanat.**

## Le PADD affirme ces orientations

Le projet de PADD s'inscrit dans une volonté de renouer avec une croissance démographique volontariste. Ainsi, un objectif de croissance démographique de l'ordre de +1%/an est envisagé sur la durée du PLU.

## 1/ Dans son axe économique, le PADD retient l'orientation générale suivante :

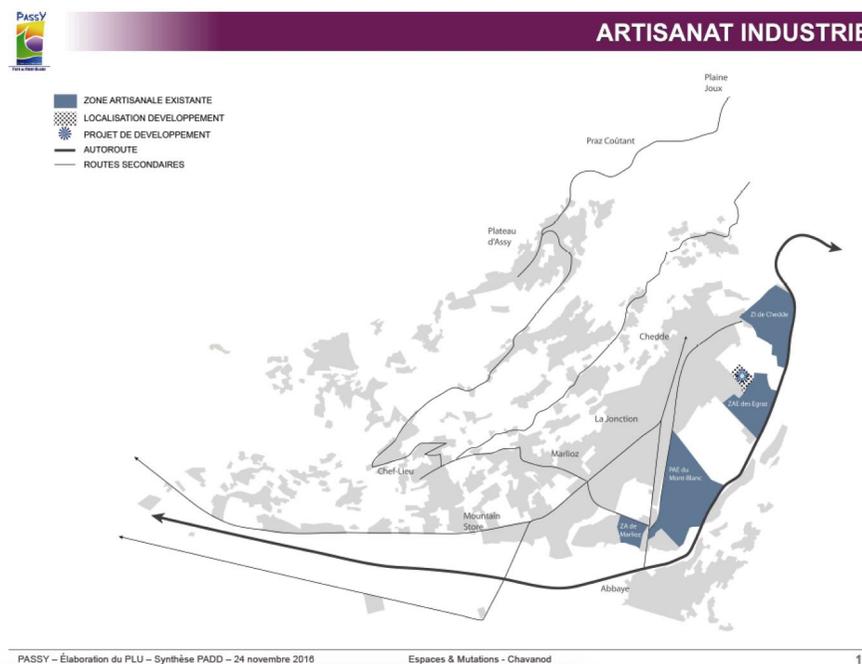
- ⇒ **Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales, industrielles dans des conditions respectueuses du site et de l'environnement**

Cette orientation est ensuite déclinée en actions à mettre en œuvre et notamment :

- **Permettre les projets de développement (extension de la ZAE des Egratz) en cohérence avec les enjeux de déplacement et d'accessibilité**
- **Délimiter les espaces d'activité principaux dans la vallée en cohérence avec les enjeux de desserte, de visibilité mais également les enjeux agricoles, paysagers et environnementaux.**

## 2/ Par ailleurs, dans sa partie graphique, le PADD retient l'idée de :

Ainsi les actions retenues par le PADD sont bien le développement de la zone d'activités économiques des Egratz et si besoin la possibilité de son extension pour les besoins futurs de la commune.



La commune souhaite donc permettre le développement de la ZAE des Egratz . Les terrains mobilisés doivent répondre à plusieurs conditions :

- ne pas mobiliser des espaces agricoles à forts enjeux.
- ne pas se situer sur un secteur paysager sensible.
- bénéficier d'une bonne accessibilité.
- être à proximité des secteurs d'habitat, d'équipements et des activités économiques existantes
- être en extension de la zone urbaine existante pour limiter la dispersion de l'urbanisation dans le territoire.

# **PARTIE II - LE SITE DE PROJET**

---

### Le site dans son environnement immédiat

Le site d'extension de la ZAE des Egratz est situé entre la polarité de Chedde au et la ZAE des Egratz.

Il est à proximité immédiat des grandes infrastructures de transport de la vallée (ferroviare avec la halte ferroviaire de Chedde, et autoroutière avec l'Autoroute blanche).

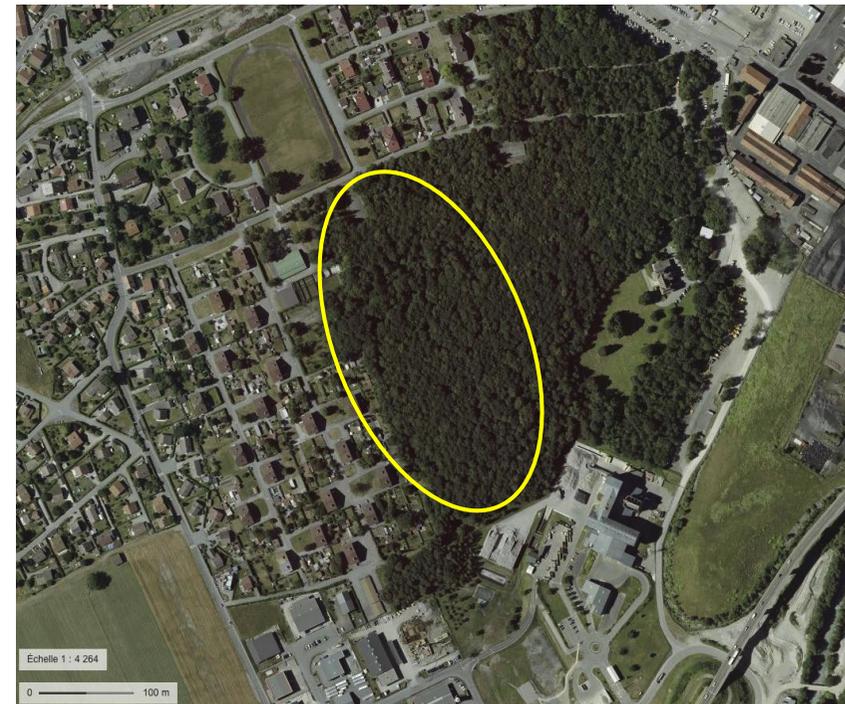
Actuellement occupé par des espaces boisés, le site est bordé

- Au Nord par la cité jardin de Chedde et ces équipements
- A l'Est par l'usine SGL Carbon
- Au sud par la ZAE des Egratz (et notamment le SITOM des Vallées du Mont Blanc) ainsi qu'un poste électrique.
- A l'Ouest par la cité jardin de Chedde

L'avenue du Mont-Blanc longe le site au Nord et le chemin.

Le projet est validé par la communauté de communes qui souligne son opportunité et le rôle que cette extension joue dans l'activité économique locale et supra locale. Le document annexé au présent dossier en atteste.

Il est à noter qu'une partie des terrains (marqués par des croix) appartient à la commune qui sera donc partie prenante dans l'opération d'aménagement à venir.



Occupation du sol aux abords du secteur d'étude (en jaune sur le plan)



*Site vu depuis l'angle de l'avenue du Mont-Blanc (source Google)*



*Vue sur la plaine de Passy*



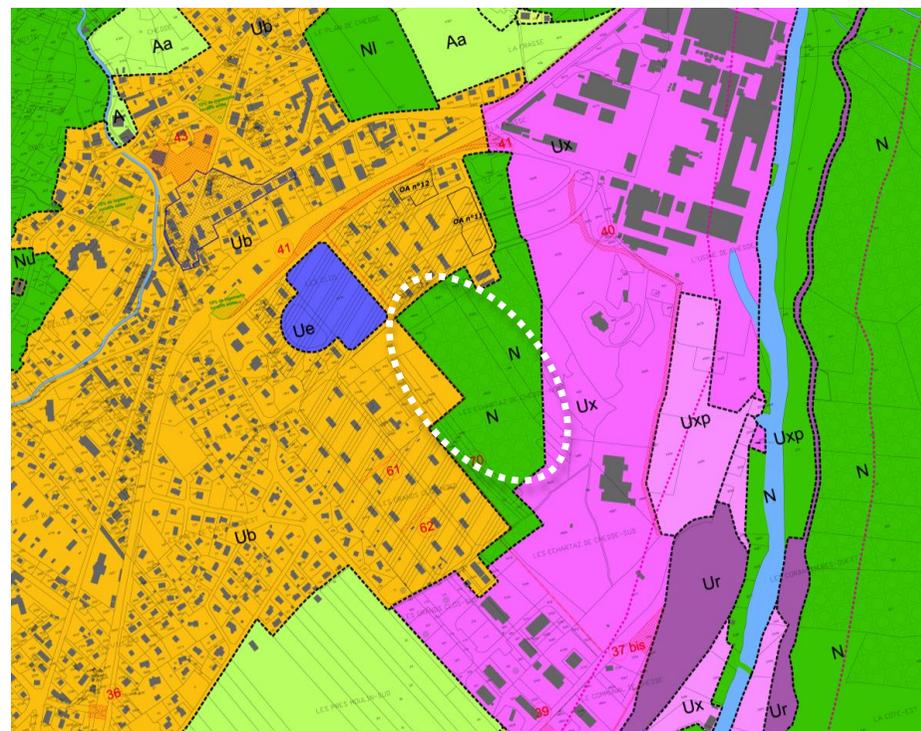
*Vue sur le site d'extension depuis Joux*

## Le site dans son acception historique réglementaire

Le Règlement National d'Urbanisme s'applique actuellement sur l'ensemble de la commune de Passy en application de la loi depuis le 27 mars 2017. Il est toutefois opportun de souligner que le site d'extension de la ZAE des Egratz était classé en UX et UC avec EBC dans le POS et en UC et N avec EBC dans le PLU annulé antérieurement applicable et annulé (cf partie introductive du présent rapport). Ce tènement appartient donc depuis plus de 20 ans au projet de développement local des Egratz et est à remettre en perspective avec cette évolution ancrée dans le processus de planification du territoire passerand.



*POS approuvé le 05 mars 1980 rendu caduc le 27 mars 2017*

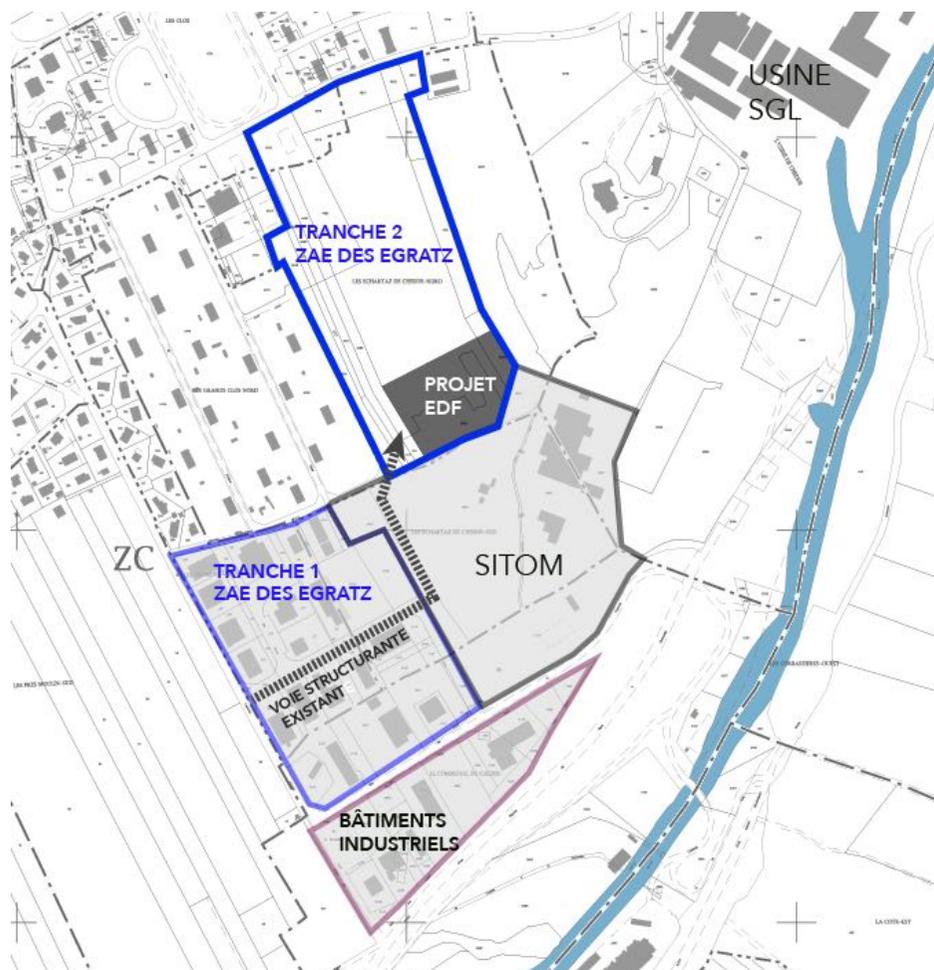


*PLU approuvé le 27 juin 2013 puis annulé en mars 2015*

### **Consommation d'espaces : La ZAE des Egratz, une extension cohérente**

L'extension proposée dans ce document fera l'objet d'un Orientation d'Aménagement et de Programmation garante d'une urbanisation cohérente sur le site et porteuse d'exigences tant en termes d'accessibilité, de paysage et de prise en compte du bâti existant à proximité. Ce projet permettra de répondre aux besoins recensés sur le territoire (environ une quinzaine de demande sur cette année depuis janvier 2017).

En définitive, ce projet de 6,8 ha (dont 4,5 ha constructibles, le reste étant lié au maintien des boisements existants) en extension représente un développement stratégique par rapport à la ZAE des Egratz existante. En outre il s'agit du seul potentiel de développement de zones d'activités de la commune de Passy. En effet le choix a été de protéger les espaces agricoles structurant de la plaine urbanisée et les zones d'activités existantes n'offrent plus de disponibilités suffisantes.



*La zone d'activité économique des Egratz et le tissu économique environnant. (en aplat gris figurent les espaces urbanisés et dédiés à de l'activité économique.)*

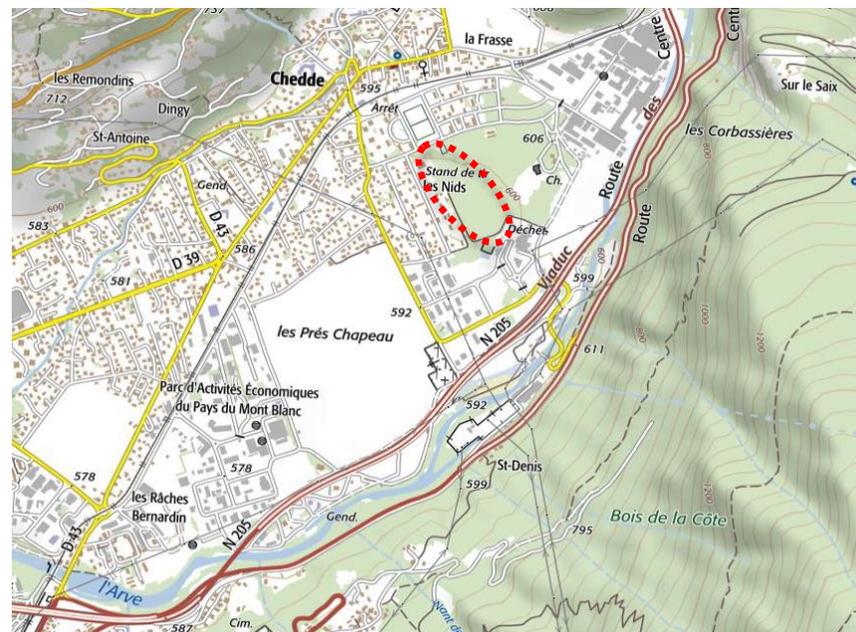
## Les déplacements depuis Les Egratz.

Le secteur d'extension de la ZAE des Egratz est situé à proximité de la rue de la Centrale, rue principale de la ZAE des Egratz. Cette situation dans le maillage du réseau viaire de la plaine garantit la pertinence de son urbanisation. En effet, le secteur est à environ 5 minutes de la halte ferroviaire de Chedde, 2 minutes en véhicule de l'A40 (autoroute blanche) via l'entrée sortie sur le viaduc des Egratz

La situation de l'extension des Egratz en fait un espace privilégié pour accueillir de nouvelles activités économiques qui vont contribuer au fonctionnement de la polarité urbaine.

Il est à noter que dans le cadre de l'élaboration du PLU, un Emplacement Réserve est prévu le long de la rue des Prés Catons, afin d'aménager et sécuriser une desserte plus directe à la ZAE des Egratz (sans utiliser la rue des Prés moulins) Egratz et ainsi éviter un flux via la rue de la centrale et la rue des Prés Moulins.

Le site des Egratz s'avère être donc cohérent avec la volonté de renforcer la polarité de la ZAE existante par une urbanisation connectée aux différents points d'intérêt locaux et dans la continuité de l'existant afin de limiter la consommation d'espaces.



Carte des infrastructures de déplacements

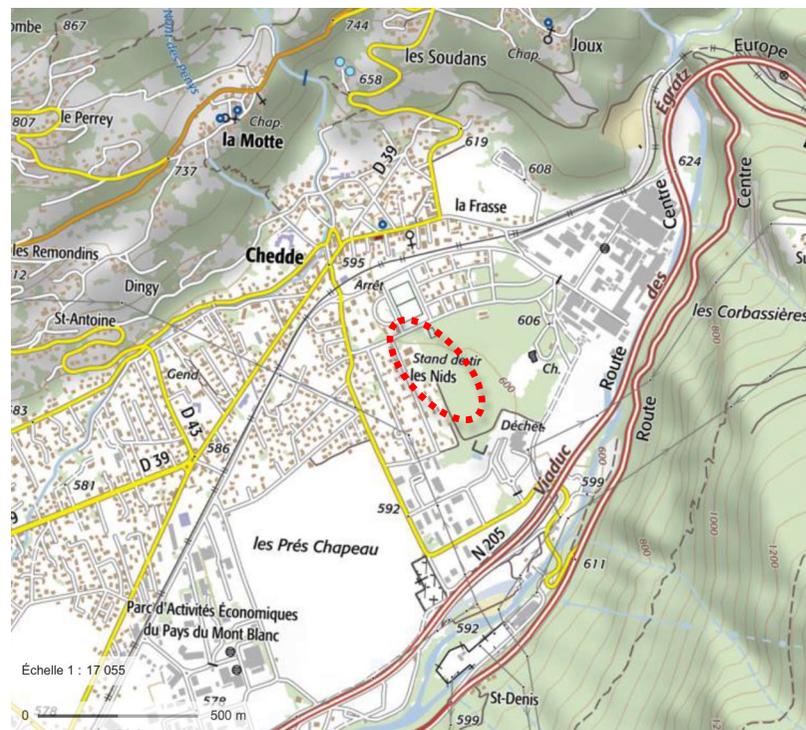
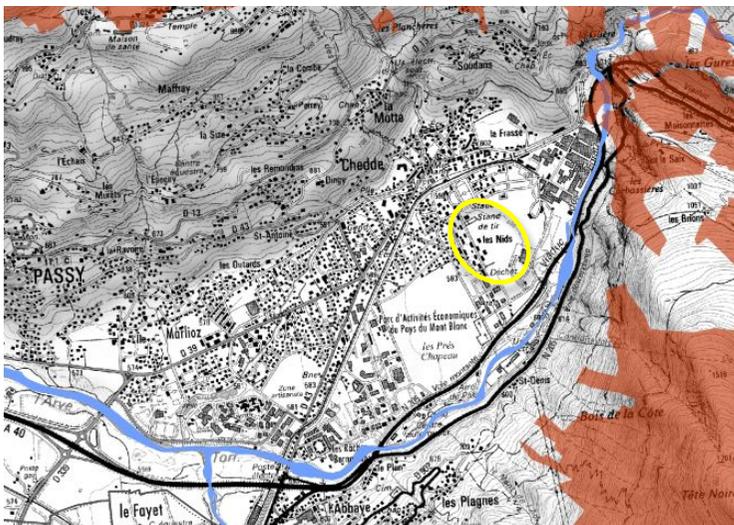
## Nature du site :

Le secteur d'extension de la ZAE des Egratz, prévu pour être classé en zone 1AUx dans le projet de PLU se compose actuellement d'espaces boisés de faible qualité.

Le foncier du tènement de l'OAP dépend de deux propriétaires dont la commune de Passy. Le secteur sera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de gérer la question des accès, des espaces verts et du maintien d'une coupure avec le secteur bâti voisin.

La topographie du secteur d'étude est relativement plate (altitude 600m environ).

Les boisements présents sur le tènement du projet ne sont pas soumis au régime forestier comme l'indique la carte ci-après (en orange les boisements soumis au régime forestier et le tènement est entouré en jaune)



Extrait carte IGN : la topographie du site des Egratz

### Les sites protégés

Six ZNIEFF de type 1 et trois ZNIEFF de type 2 sont identifiées sur la commune de Passy :

#### ZNIEFF de type 1:

- ZNIEFF « Combe de Sales » (n°74170006).
- ZNIEFF « Ensemble de prairies naturelles sèches des granges de Passy et ancienne gravière de l'Arve » (n°74150005).
- ZNIEFF « Gorges de la Diosaz » (n°74230005).
- ZNIEFF « Montagnes des Gures » (n°74000009).
- ZNIEFF « Tête du Coloney – Désert de Platé » (n°74170011).
- ZNIEFF « Réserve naturelle de Passy : de Pormenaz à Villy » (n°74230006).

#### ZNIEFF de type 2 :

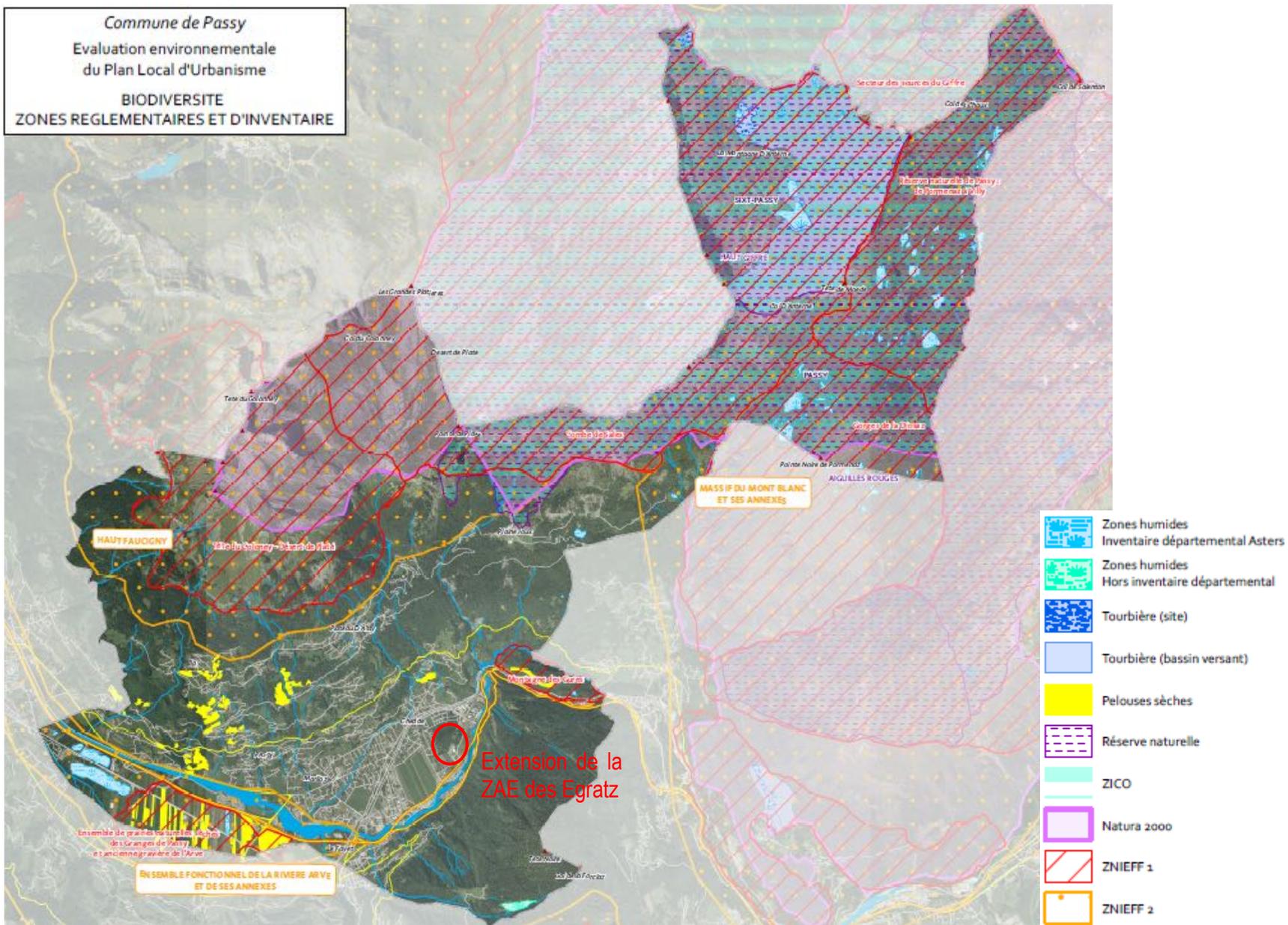
- ZNIEFF « Ensemble fonctionnel de la rivière Arve et des annexes » (n°7414).
- ZNIEFF « Haut Faucigny » (n°7417).
- ZNIEFF « Massif du Mont Blanc et ses annexes » (n°7423).

**1 ZICO** (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux) :  
« Haut-Giffre » (RA17).

#### **1 Site Natura 2000 « Aiguilles Rouges » - FR8201699 :**

Le secteur envisagé pour l'extension de la zone des Egratz n'est concerné par aucune de ces ZNIEFF, ZICO et site Natura 2000.

Commune de Passy  
 Evaluation environnementale  
 du Plan Local d'Urbanisme  
**BIODIVERSITE**  
**ZONES REGLEMENTAIRES ET D'INVENTAIRE**



## Les milieux naturels complémentaires

Le secteur d'étude se situe en dehors de tout espace sensible.

Le site est occupé par des boisements de faible intérêt. Les boisements ont peu à peu enrichi le tènement.

Le site n'est pas considéré comme un milieu naturel complémentaire. Il n'apparaît sur la carte de la trame verte et bleue dans les prairies agricoles à enjeux écologiques et paysagers. Il constitue toutefois un enjeu plutôt paysager en ce qu'il représente une coupure avec l'usine SGL Carbon et un espace de transition « relatif » vers le corridor écologique situé plus au Nord.

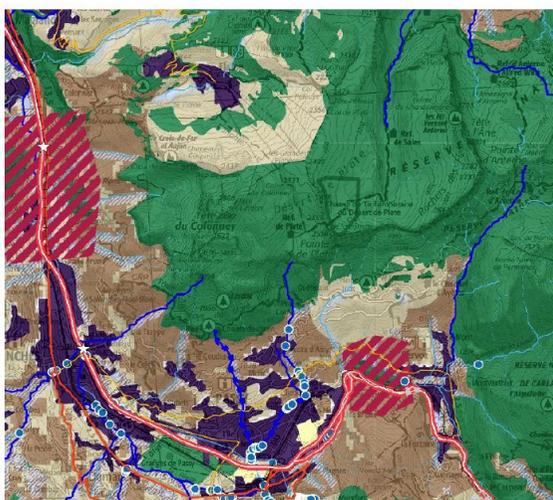


*Zoom sur le boisement*



## Dynamiques écologiques

Le secteur d'étude se situe à distance importante des corridors écologiques ainsi que des réservoirs de biodiversité (cf. carte de la page précédente). L'enjeu principal consistera à accompagner l'impact sur les boisements à proximité et à établir une limite claire et lisible de l'urbanisation à l'Est du tènement pour préserver une coupure avec l'usine SGL Carbon. Notons que la cartographie du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ne note aucun corridor d'importance régionale dans le secteur, aucun enjeu environnemental particulier.



SRCE

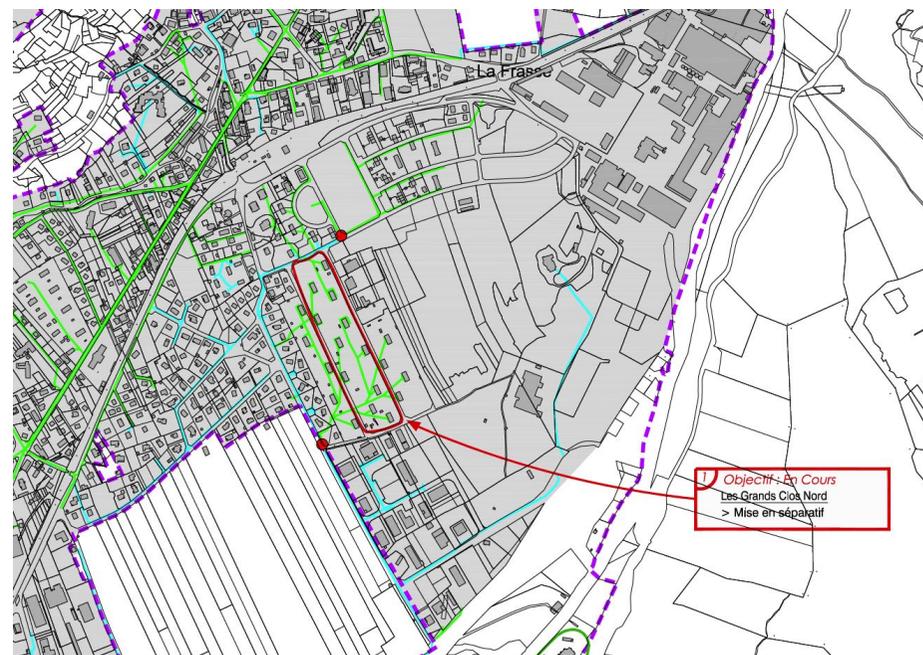


Extrait de la carte du SRCE secteur d'étude

## Réseaux

### Assainissement

Le secteur d'étude est actuellement en assainissement collectif comme l'indique la carte du diagnostic effectué par le bureau Nicot. A noter la présence d'un réseau E.U. existant unitaire (Avenue du Mont Blanc).



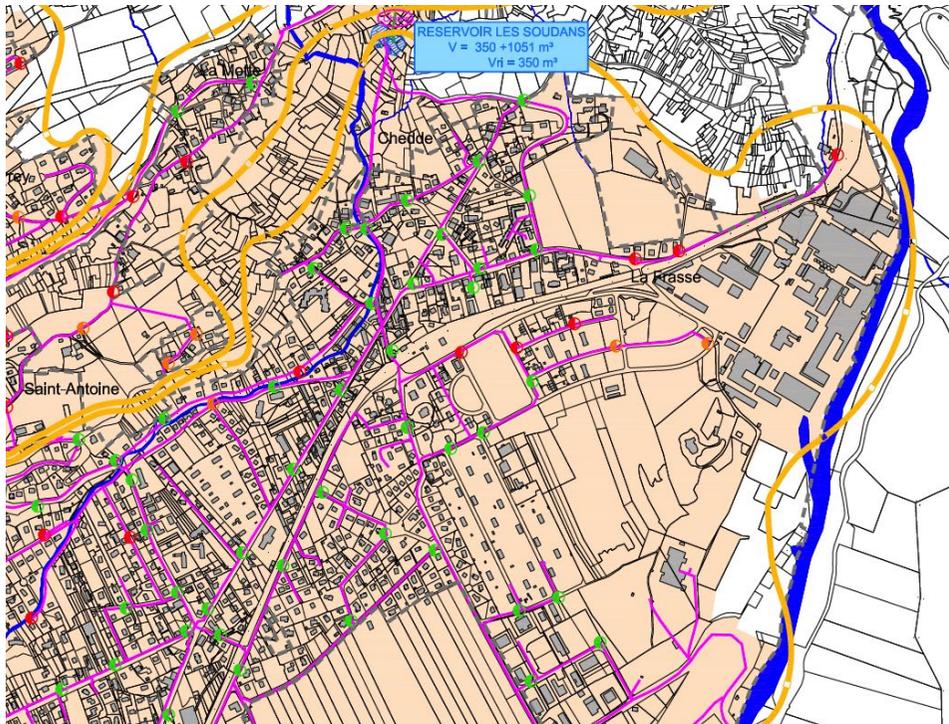
Extrait du plan des réseaux d'eaux usées

Pour le projet EDF situé au Sud de la zone d'extension, toutes les viabilités ont été amenées et prévues pour l'extension.

## Eau potable

La zone est desservie par le réseau de distribution d'eau potable (SDAEP 2015 – cabinet Montmasson) avec un réseau AEP alimentation

Par ailleurs, deux poteaux incendie au Nord et au Sud de la parcelle, classés conforme, permettent une bonne défense incendie.



*Extrait du plan des réseaux d'eau potable*

## Eaux pluviales

Il s'agira de créer un exutoire au Sud du secteur de projet, de compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention et d'infiltration à l'échelle de la parcelle ou de la zone en amont des rejets vers l'exutoire. Tout d'abord puits pour infiltration à la parcelle, puis surverse.



*Extrait du plan des réseaux d'eau pluviale*

## Les caractéristiques paysagères

D'un point de vue paysager, ce secteur se situe dans la plaine urbanisée de Chedde à Marlioz

Le site est occupé par des boisements et de ce fait faiblement perceptible.

Des maisons existantes jouxtent le site du projet.

Le site est mitoyen avec l'ensemble des cités jardins des Nids : la Compagnie Alais Frogès et Camargue (rebaptisée Péchiney en 1950) est implantée sur le territoire de PASSY depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Pour faire face au développement de son activité au cours de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, l'entreprise commande à l'architecte Henry-Jacques Le Même la réalisation de logements à proximité immédiate de l'usine pour ses employés. L'architecte conçoit alors un projet d'ensemble reprenant les principes de la Cité-Jardin. Les travaux se sont échelonnés entre 1940 (livraison des premières constructions) jusqu'en 1957 avec la livraison des petits collectifs de type chalets (5 logements).

Au cours des années 1950, une nouvelle commande est faite à l'architecte pour loger les ouvriers sur le secteur limitrophe des Nids. La composition urbaine est plus classique, organisée le long de la rue de Plate et de la rue du Prarion. On y retrouve des habitations de type petit collectif (6 logements par construction) comprenant des jardins privatifs qui servaient à l'origine de potagers.

*Vue aérienne de la plaine de Passy (source ECTM)*



L'analyse paysagère réalisée dans le cadre de la révision du POS et de l'élaboration du PLU, a souligné les qualités d'ouverture au sein du couvert forestier.

Néanmoins, l'enjeu de développement urbain semble prévaloir sur cette dimension du site. Il s'agira toutefois de créer un front urbain lisible et caractérisé constituant une limite claire d'urbanisation et qui assurera la pérennité de l'espace boisé à l'Est

**Un recul avec les cités jardins devra être respecté. Le projet devra donc permettre la valorisation des perspectives et proposer des formes urbaines adaptées avec un recul par rapport aux secteurs de logements.**

*Vue aérienne de la plaine de Passy (source ECTM)*



## L'activité agricole

Le terrain d'étude est actuellement un espace boisé de faible qualité ouverte.  
Aucune activité agricole n'est recensée.

Aucune exploitation agricole n'est recensée à proximité



Extrait de la carte du Registre Parcellaire Graphique (source : géoportail)



# **PARTIE III - LE PROJET**

---

## Génèse du projet

Le développement de Passy est historiquement lié à un essor économique important. Depuis la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et l'invention de la houille blanche, ce dynamisme de l'industrie et de l'artisanat a été manifeste sur le territoire. L'implantation en 1869 de l'usine électrométallurgique de Chedde devenue désormais SGL Carbon a notamment permis de garantir la création d'emplois jusqu'à nos jours.

D'autres activités économiques se sont implantées et tout particulièrement récemment. Le diagnostic évoqué p 15 de ce présent dossier démontre une réelle dynamique économique notamment dans le domaine de l'industrie et de l'artisanat (5 ha consommés en 9 ans entre 2006 et 2015).

### Projet 1 :

Ce constat a conduit l'équipe municipale à l'élaboration de différents scénarii permettant de répondre au besoin avéré de développement économique sur le territoire passerland. Un premier projet a consisté à implanter une nouvelle zone d'activité sur un espace disponible dans la plaine, accessible et pratique, visible depuis l'A40.



→ Le projet 1 définissait une nouvelle d'activité d'environ 9,5 ha pour répondre aux besoins recensés. Ce projet a été écarté en raison de l'impact paysager qu'il représentait, de la consommation d'espaces agricoles et de l'intérêt de préserver ce grand espace ouvert.

### Projet 2 :

Le projet proposait une variante du projet 1 avec une implantation qui permettait de moins refermer le paysage. Avec ses 9,5 ha, cette zone d'activité nouvellement créée offre des avantages liés à une certaine facilité d'accès et une topologie plate propice à une urbanisation économique.



→ le projet 2 a été écarté afin de préserver ce tènement agricole et pour limiter l'impact paysager que représenterait l'urbanisation de ce grand espace ouvert.

### Projet 3 : justification du projet retenu.

#### **1/ Ne pas créer de nouvelle zone d'activité**

Finalement, la création d'une nouvelle zone d'activité est écartée afin de permettre la mutualisation d'accès, d'espaces communs et de limiter la pression sur les réseaux.

→ Les futurs espaces d'accueil pour les activités économiques devront donc se situer en continuité d'une zone existante, en dehors des tènements identitaires agricoles sur le territoire.

#### **2/ Ne pas consommer de nouveaux espaces agricoles identitaires dans la plaine.**

L'urbanisation à vocation économique ne devra donc pas se faire aux dépens de tènement agricoles à enjeux forts sur le territoire. Ces espaces agricoles situés dans la plaine sont des éléments constitutifs d'un patrimoine économique, écologique et environnemental qui se raréfie et qu'il convient de préserver

→ Étendre la zone d'activité de Marlioz, de la PAE du Mont Blanc est donc exclu.

#### **3/ Limiter la consommation d'espace : limiter la taille de la future extension.**

Les deux premiers projets retenaient une superficie de 9,5 ha environ pour répondre aux besoins et anticiper les futures demandes. Toutefois, si le diagnostic a démontré que la commune avait conduit à l'artificialisation de 0,5 ha/an entre 2006 et 2015, il convient de fournir un effort afin de modérer la consommation d'espace.

→ Le projet retient donc 4,5 ha de surfaces mobilisables ( une fois les boisements existants maintenus déduits) dans un tènement de 6,8ha. Ajouté à l'hectare disponible dans les autres zones d'activités et mentionnés p 15 de ce présent dossier, la commune prévoit donc un potentiel total de 5,5 ha

mobilisables pour l'industrie et l'artisanat sur le territoire. Ces surfaces correspondent à une consommation de 0,36 ha / an sur 15 ans.

#### **4/ Limiter l'impact du projet pour l'environnement**

Le projet retenu s'intègre dans des boisements existants et entend permettre le maintien de plus de 60% des arbres présents sur le site.

→ L'intégration du projet dans le site sera encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation présentée p40 et dans laquelle figurent le maintien de ces boisements.

#### **5/ Limiter l'impact dans le paysage**

L'intégration du projet dans les boisements lui donnera une image verte non négligeable. Il sera relativement dissimulé dans les boisements existants

→ L'impact du projet est moindre que s'il avait disposé tel qu'imaginé dans les projets 1 et 2 puisqu'il ne contribue pas à la fermeture visuelle d'un espace ouvert. Il est incrusté dans un espace naturel.

### Principes règlementaires

- Classer tout le périmètre en zone 1AUX. Ainsi, il s'agit de délimiter et compléter de la ZAE des Egratz en créant une limite claire et définitive d'urbanisation.

Les espaces à l'Est de la zone 1AUX sont classés en N afin de respecter le couvert forestier existant.

Le secteur prévu pour l'extension sera en zone 1Aux afin d'assurer la gestion :

- des dessertes et des accès de la zone ;
- de l'insertion et de la qualité paysagère du site
- des formes urbaines et de leur intégration dans l'environnement



Extrait du projet de PLU

Du fait de la sensibilité du site et afin d'en garantir la fonctionnalité, la commune a souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour:

- limiter et répartir le nombre d'accès nouveau sur le domaine public (accès de part et d'autre du tènement pour permettre le maintien du chemin piéton existant)
- gérer la question du stationnement
- inscrire des implantations afin de favoriser une intégration optimale du projet dans le site.
- Préserver un recul avec les secteurs de logements
- Préserver les cônes de vue.

L'esprit du projet consiste à créer une zone d'activité intégrée dans les boisements existants. Ils seront donc conservés autant que possible et contribueront à l'intégration des futures constructions sur le site. Le maintien de nombreux boisement apportera également une qualité intrinsèque au projet qui sera largement vert et discret.

## Les conditions d'urbanisation du site

Au regard des enjeux, des conditions spécifiques d'urbanisation sont définies :

- Prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux
- Prise en compte des cônes d'ouverture sur le grand paysage
- Attention portée sur la gestion des stationnements
- Prise en compte des continuités environnementales et préconisation réseaux décrites dans l'annexe sanitaire.

Ces conditions sont nécessaires à tout projet de construction.

**L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUx nécessitera la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation établie à partir d'une étude fine mettant en évidence les outils d'aménagement à mettre en place.**

Il est à noter qu'une compensation des défrichements liés au projet est envisagée au niveau du crassier qui borde l'autoroute et la zone d'activité actuelle. Ces futurs boisements contribueront notamment à la mise en valeur de la zone d'activité et à son intégration dans le paysage.

## Le projet traduit au PLU

Les principales adaptations réglementaires pressenties pour l'urbanisation du site :

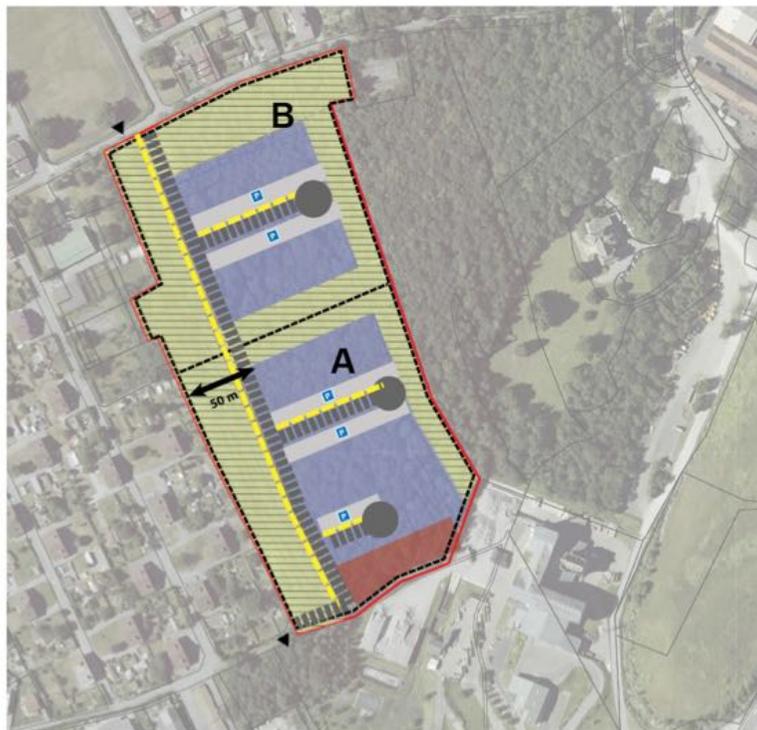
Articles	1AUx
Occupations autorisées	Ne sont autorisées que les constructions à vocation d'activités industrielles et artisanales non nuisantes. Les stockages de matériaux inertes sont interdits.
Gestion des eaux pluviales	Assainissement collectif
Hauteur maximum	Hauteur maximum : 10m au faîtage et 11,5 m au droit des accès garage et parkings souterrains
Gestion des reculs et vis-à-vis	bande de recul par rapport aux constructions existantes à l'Ouest de 50m à respecter ; Cette bande comprendra le maintien des boisements qui créeront un filtre végétal.
Espaces non bâtis	60% des boisements existants préservés à minima
CES	Non réglementé

**Une OAP viendra compléter le règlement. (Présentée pages suivantes)**

## ZONE 1AU / Secteur des Egratz

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



-  Environ 6,8 ha dont environ 4,5 ha constructibles
-  Tranches d'urbanisation

### CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement pourra être réalisé en 2 tranches fonctionnelles avec ordre de priorité suivant : la tranche A sera réalisée dans un premier temps. Son aménagement conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la tranche B. Les boisements seront conservés autant que possible.

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUx.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

### ESTIMATIF LOTS

Environ 20 lots artisanaux  
(+/-10%)

## ZONE 1AU / Secteur des Echartaz de Chedde Nord

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

#### Accessibilité et déplacements

■■■■■■■ Des voies principales à créer desserviront la zone

▶ Accès réglementés comme figurés sur le document graphique. Au Nord, l'accès est lié aux véhicules lourds et mobilités douces. L'accès Sud constitue l'entrée et sortie principale avec report de voirie.

**P** Des aires de stationnement mutualisées seront réalisées en lien avec les différentes opérations.

— — — — — Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50m seront aménagés

#### Nature et caractéristiques des constructions

■ Secteur économique pouvant accueillir des activités artisanales et industrielles non nuisantes (bruit, pollution...)

■ Projet EDF lié à une autorisation d'urbanisme

#### Traitement paysager et espaces libres

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public

■ ■ ■ Les boisements existants et espaces verts seront conservés tel que l'identifie le plan graphique.

## ZONE 1AU / Secteur de Chedde Zone d'activité

### RÉFÉRENCES ARCHITECTURALES



### RÉFÉRENCES PAYSAGÈRES



- 1 Bureaux bioclimatiques – Theyez – *Brière Architectes*
- 2 Bureaux parc Altaïs - Chavanod
- 3 <http://tcstormwater.org>
- 4 & 5 Atelier Fontaine
- 6 <http://www.o2d-environnement.com>
- 7 Ken Smith Landscape Architect

# **PARTIE IV - COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT**

---

## Impacts du projet sur l'agriculture

**L'urbanisation projetée n'a donc aucun impact mesuré sur les activités agricoles puisqu'elle ne vient pas morceler des espaces agricoles exploités ou miter le paysage.**

## Impacts du projet sur le paysage

**Les enjeux identifiés ont bien été pris en compte :**

- Le secteur d'extension de la zone d'activités est peu perceptible depuis les axes de circulation de la Plaine urbanisés au regard des formes et implantations retenues
- La hauteur des constructions sera limitée
- Une trame naturelle sera délimitée autour des boisements qui jouxtent le site à l'Est.
- Une orientation d'aménagement et de programmation est établie pour maîtriser et fixer des limites claires d'urbanisation et assurer le bon fonctionnement du site

## Impacts du projet sur l'environnement

### 1. Les effets sur les milieux naturels

Le projet ne nuit pas à l'environnement dans le sens où il ne s'implante pas sur un réservoir de biodiversité, une ZNIEFF. S'il s'ancre sur des boisements, ceux-ci étaient déjà enserrés dans le tissu urbain existant et ne représentent pas un réservoir de biodiversité

De plus l'OAP garantit la fin de la structuration de cette extension avec un objectif de densité retenu pour limiter la consommation foncière et des mesures pour une insertion paysagère de qualité.

Des dispositions propres à la gestion des eaux pluviales sont introduites dans le règlement du PLU. Les eaux usées relèveront de l'assainissement collectif.

Une compensation pour les défrichements sera mise en œuvre notamment sur le crassier existant à proximité du site en bordure de l'autoroute. Des boisements seront plantés sur le crassier.

### 2. Les effets sur le relief et la topographie

Le dimensionnement de la zone limite les impacts sur la topographie, puisque l'OAP s'inscrit sur des terrains plats

### 3. Les effets sur les risques naturels

La future zone 1AUX se situe en dehors de tout secteur de risque identifié dans le PPR.

## Impacts du projet sur la desserte

Le nombre d'accès sur le domaine public sera limité dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation avec la reprise de dessertes existantes.

Le secteur d'extension est situé à 500m de la halte ferroviaire de Chedde soit moins de 10 minutes à pied.

# Conclusion

---

**L'implantation de cette zone d'extension de la Zone d'Activités Economiques des Egratz correspond à une volonté municipale d'assurer une urbanisation recentrée autour des polarités identifiées.**

**La ZAE des Egratz, polarité identifiée dans le PADD, a connu une structuration urbaine relativement distincte du reste du territoire passerand.**

**Aujourd'hui, ce secteur économique est arrivé à saturation et se repositionne dans une perspective de maintenir ces équipements et son dynamisme local. L'extension vise donc clairement un accueil d'activités nouvelles et une urbanisation adaptée dans le but d'assurer à Chedde une poursuite cohérente tout en s'inscrivant dans les traces d'une histoire industrielle des plus spécifiques. La commune souhaite en outre pouvoir répondre aux besoins identifiés en nombre sur le territoire (environ une quinzaine par an) et ne pouvant plus désormais trouver réponse sur le territoire.**

**Le site des Egratz est un site privilégié pour répondre à ces enjeux forts retenus par la municipalité. Situé dans la continuité immédiate de l'urbanisation de la ZAE des Egratz, à proximité des équipements publics existants (SITOM), des commerces et services, ce tènement reste de mise pour le projet de PLU en cours d'élaboration. A la fois bien situé à l'échelle de la plaine de Passy, connecté à des infrastructures de transport performant, le site des Egratz prend sens au regard de la limite naturelle boisée dans lequel il vient s'insérer. Entre urbanisation et boisement, ce site permet de combler un espace stratégique. Il se justifie également par la volonté concomitante de vouloir préserver les espaces agricoles à enjeux par ailleurs sur le territoire.**

**Le projet de qualité qui y est envisagé est à la hauteur des caractéristiques mises en évidence dans le diagnostic.**

**Respectueux de par la prise en compte des secteurs d'habitat à proximité, avec une maîtrise des hauteurs, sécurisant via la gestion des accès, intégré grâce aux diverses protections paysagères qui permettent le maintien des éléments marquants du paysage local, l'extension de la ZAE des Egratz offre un potentiel de développement économique structuré pour le territoire communal.**

**Le développement de la ZAE des Egratz permettra donc de consolider le développement économique de PASSY et s'inscrit dans les choix politiques du futur PLU, avec une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, agricoles et paysagers ainsi qu'avec une structuration du maillage urbain.**

**La préservation des sites et des paysages est assurée puisque :**

- **Les espaces naturels à enjeux ne sont pas mis en péril**
- **Le secteur présente des enjeux paysagers dont le projet tient compte**