



COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES  
DU VAL DES USSES

## Syndicat Mixte du SCoT Ussets et Rhône Réunion publique – PADD

**CC Semine, Éloïse, Espace Animations**  
**Jeudi 18 juin 2015**

---

Nombre de participants : 44

Durée : 2h00

La réunion est animée par :

- Paul RANNARD, Président du Syndicat mixte du SCoT<sup>1</sup> Ussets et Rhône et Président de la Communauté de Communes de la Semine,
- Ange SARTORI, Urbaniste et Gérant de l'Agence des Territoires, Cabinet d'urbanisme qui suit le SCoT,
- Sébastien Alcaix, Chargé de Mission Urbanisme au Syndicat mixte Ussets et Rhône.

→ Le déroulé de la présentation est consultable sur le site internet du SCoT.

### Les questions et les réactions :

→ **L'État impose de limiter la consommation foncière mais dans des campagnes comme les nôtres, il y a moins de pression immobilière : est-ce vraiment aux campagnes d'économiser l'espace ? Ne serait-ce pas plutôt aux grandes villes ?**

Si la gestion économe des espaces peut paraître paradoxale dans un territoire disposant de potentiels importants, elle constitue néanmoins un enjeu essentiel pour le territoire des Ussets et Rhône.

Bénéficiant de la proximité des agglomérations d'Annecy et de Genève, le territoire des Communautés de Communes de la Semine, du Pays de Seyssel et du Val des Ussets connaît une forte attractivité en termes de développement économique et démographique. Reposant sur des mobilités accrues, vivre à la campagne tout en travaillant dans les agglomérations voisines s'est imposé comme un choix possible. Or ce modèle de développement s'avère être non pérenne et coûteux et pose de réels problèmes dans les territoires ruraux (consommation

---

<sup>1</sup> Une table des sigles est disponible en fin de document.



COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES  
DU VAL DES USSETS

trop facile de terres agricoles, disfonctionnements écologiques, coût du développement des réseaux et des équipements...).

La gestion économe de l'espace et donc une réduction de la consommation foncière au regard de ce qui a été pratiqué durant les dernières décennies peuvent apparaître comme des notions brutales mais elles apportent les réponses à de nombreux problèmes auxquels les habitants et acteurs du territoire sont confrontés. Dans un territoire à forts enjeux comme l'est celui du SCoT Ussets et Rhône, réduire la consommation d'espace est une obligation.

→ **Comment s'assurer que l'économie d'espace ne se traduise pas par des excès en matière de densification du bâti (exemple : 2 maisons sur 1 000 m<sup>2</sup>) ?**

En parallèle de la gestion économe de l'espace, il est nécessaire de réfléchir aux formes d'habitat. Comme les nouvelles générations prônent des pratiques et des aspirations nouvelles, les communes doivent être en mesure de proposer de nouveaux types de logement. À ce titre, le développement de l'habitat intermédiaire est une solution envisagée. Néanmoins, et afin de prévenir tout excès, il est nécessaire de travailler sur l'intimité des logements relevant de l'habitat intermédiaire : comment vivre plus près les uns des autres sans vivre les uns sur les autres ?

→ **Donner la priorité à l'urbanisation des pôles centres ne risque-t-il pas de favoriser le développement de Frangy et des Seyssel au détriment de toutes les autres communes ?**

Identifiées comme pôles centres du SCoT, les communes de Frangy, de Seyssel Ain et de Seyssel Haute-Savoie ont plus de devoirs envers les autres communes que des avantages. Elles ont la charge d'assurer un niveau d'équipement suffisant et elles sont également les premières concernées par la diversification de l'offre de logement.

En outre, le SCoT Ussets et Rhône prône la complémentarité entre les territoires qui le composent. Ainsi favorise-t-il également le développement de lieu de vie au sein des différents pôles complémentaires. L'organisation de pôles intermédiaires assure le maintien des communes les plus petites qui, sans effort de mutualisation des équipements dans des pôles supérieurs (complémentaires ou centres), ne peuvent répondre aux attentes de plus en plus grande des habitants. Si le SCoT n'organisait pas le développement des communes selon un degré de centralité, les plus petites communes se videraient.



COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES  
DU VAL DES USSES

→ **Est-ce qu'un diagnostic des terres agricoles a été réalisé afin de mettre en place une gestion économe et pertinente du foncier sauvegardant en priorité les terres agricoles de qualité ?**

Une étude a été menée dans ce sens lors de la phase diagnostic du SCoT. De plus, comme le territoire, bien que fortement impacté par les logiques métropolitaines, ne relève pas du périurbain d'une agglomération, des marges de manœuvre existent pour le choix des terres agricoles à ouvrir à l'urbanisation.

→ **Quels types de logement seront proposés, à l'avenir, dans les communes du SCoT Usse et Rhône ?**

Le temps de la maison individuelle construite sur une vaste parcelle est révolu. La diversification de l'offre de logement se traduira par le développement du logement intermédiaire ou semi-collectif, par la construction de maisons jumelées ou groupées et dans une moindre mesure par un renforcement de l'habitat collectif (du R+1 au R+3). Cela étant, des logements individuels verront toujours le jour mais sur des parcelles limitées.

La diversification de l'offre de logement est une nécessité puisqu'elle permet de garantir le renouvellement générationnel et la mobilité résidentielle en proposant des logements pour tous les âges de la vie.

Dans un contexte de ralentissement annoncé de la croissance démographique et de remise en cause du modèle de développement fondé sur une mobilité accrue, garantir l'attractivité du territoire du SCoT Usse et Rhône est un véritable enjeu pour les années à venir. À cette fin, la diversification de l'offre de logement est un levier d'action essentiel qui doit aller de paire avec la promotion d'un habitat intermédiaire de qualité. Le SCoT Usse et Rhône se positionne aussi pour répondre au marché.

La diversification de l'offre de logement permet également une diversification sociale de la population : si le SCoT ne développe pas un projet d'avenir fondé notamment sur la diversification de l'offre de logement, la question de la capacité à se loger, sur le territoire des Usse et Rhône, des enfants et petits-enfants des générations actuelles se pose. Il estime qu'il est du devoir des élus actuels d'aménager des zones pour l'habitat intermédiaire et collectif.

→ **Comment se prémunir contre les aberrations en termes de hauteur de bâtiment ou de terrassement excessif ?**

Le PLU fixe une hauteur maximale à laquelle les aménageurs sont contraints. Le PLU fixe également un CES (Coefficient d'Emprise au Sol) mais n'établit plus de COS (rapport entre surface de plancher et surface de la parcelle). Néanmoins, c'est au PLU d'apporter des éléments règlementaires pour réguler les nouvelles constructions selon la règle suivante :



COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES  
DU VAL DES USSES

« c'est aux constructions de s'adapter au terrain et non l'inverse ». Le SCoT, quant à lui, donne des orientations générales.

→ **Quelle est la différence entre un PADD standard et le PADD du SCoT Usse et Rhône ?**

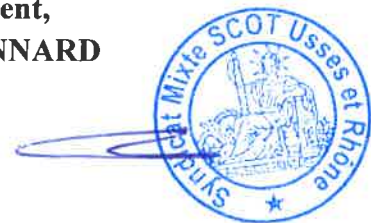
La présentation de ce soir est une synthèse et ne permet pas d'entrer dans le détail. Le PADD sera prochainement disponible sur le site internet du SCoT Usse et Rhône et sa lecture mettra en lumière les spécificités du projet politique sur le territoire des Usse et Rhône.

Les textes de lois imposent de traiter un certain nombre de thématiques (comme celle du développement durable) afin de promouvoir de nouveaux modes de développement pour les années à venir. Si le SCoT Usse et Rhône ne prenait pas en compte ces thématiques, il ne pourrait pas être validé.

De plus, il ne faut pas nier l'existence du contexte régional et refuser les similitudes avec les territoires voisins comme les Communautés de Communes du Pays de Cruseilles, du Pays Bellegardien ou de Fier et Usse.

Néanmoins le PADD du SCoT Usse et Rhône se distingue par l'existence de particularités notables, au premier rang desquelles figure le pôle de la Croisée. Donner du sens à un carrefour autour duquel sept communes mutualisent ensemble leurs équipements et leurs services est une véritable innovation. Ainsi, le pôle de la Croisée constitue une véritable opportunité pour l'avenir des territoires ruraux. Une nouvelle fois, le SCoT Usse et Rhône se distingue.

**Fait à Chêne-en-Semine,  
Le Président,  
Paul RANNARD**





COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES  
DU VAL DES USSETS

### Table des sigles :

CC	Communauté de Communes
CES	Coefficient d'Emprise au Sol
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local d'Urbanisme
R+1	Rez-de-chaussée plus un étage
R+3	Rez-de-chaussée plus trois étages
SCoT	Schéma de Cohérence Territorial
SM	Syndicat Mixte

