

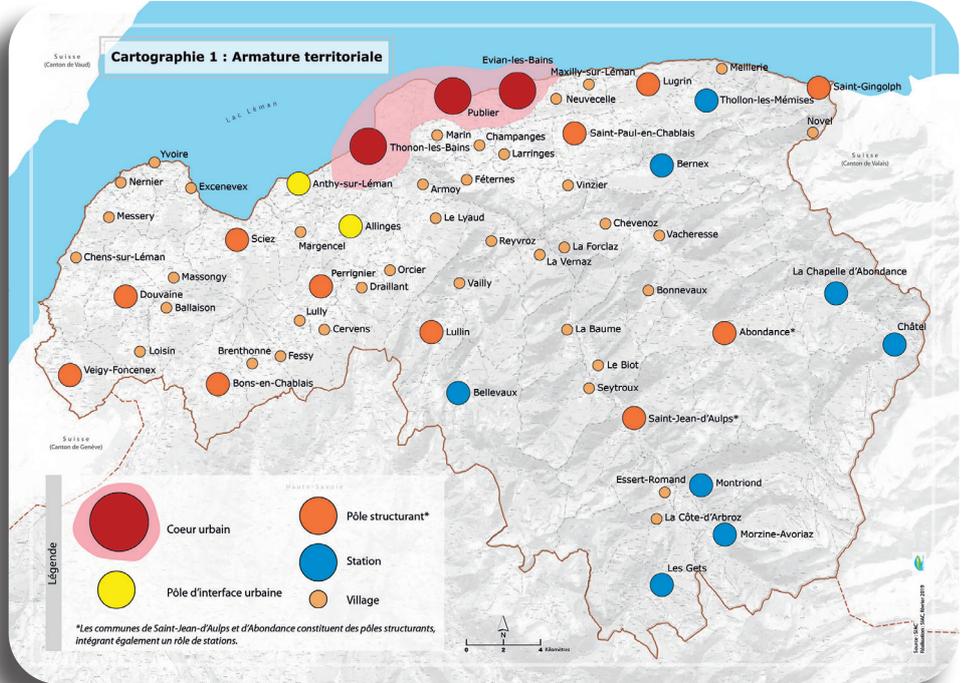
Les 3 défis du SCoT du Chablais

1. Structurer le territoire en lien avec l'armature territoriale et le projet multimodal

L'armature territoriale doit guider les réflexions communales et supra-communales de type PLU(i).

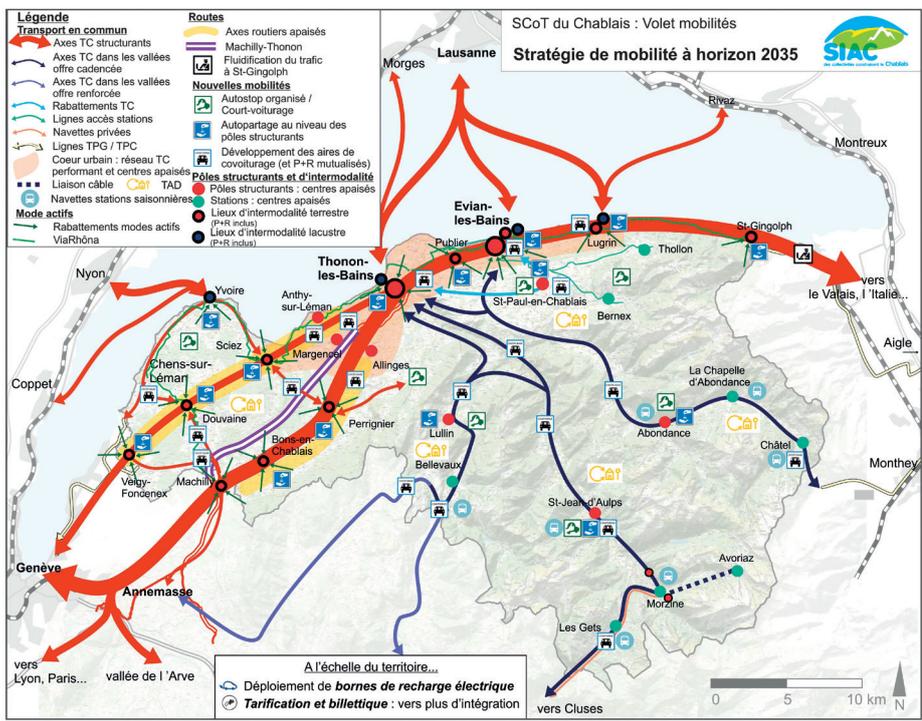
Il s'agira pour chaque collectivité :

- d'orienter ses réflexions sur la croissance démographique, la production d'habitat, la localisation des équipements et services, l'organisation des transports, et de trouver sa place dans l'armature territoriale définie dans le SCoT
- d'intégrer également les enjeux particuliers d'accessibilité et de mobilité en lien avec ces polarités
- de hiérarchiser le développement en fonction des niveaux de l'armature territoriale dans les PLU (i)

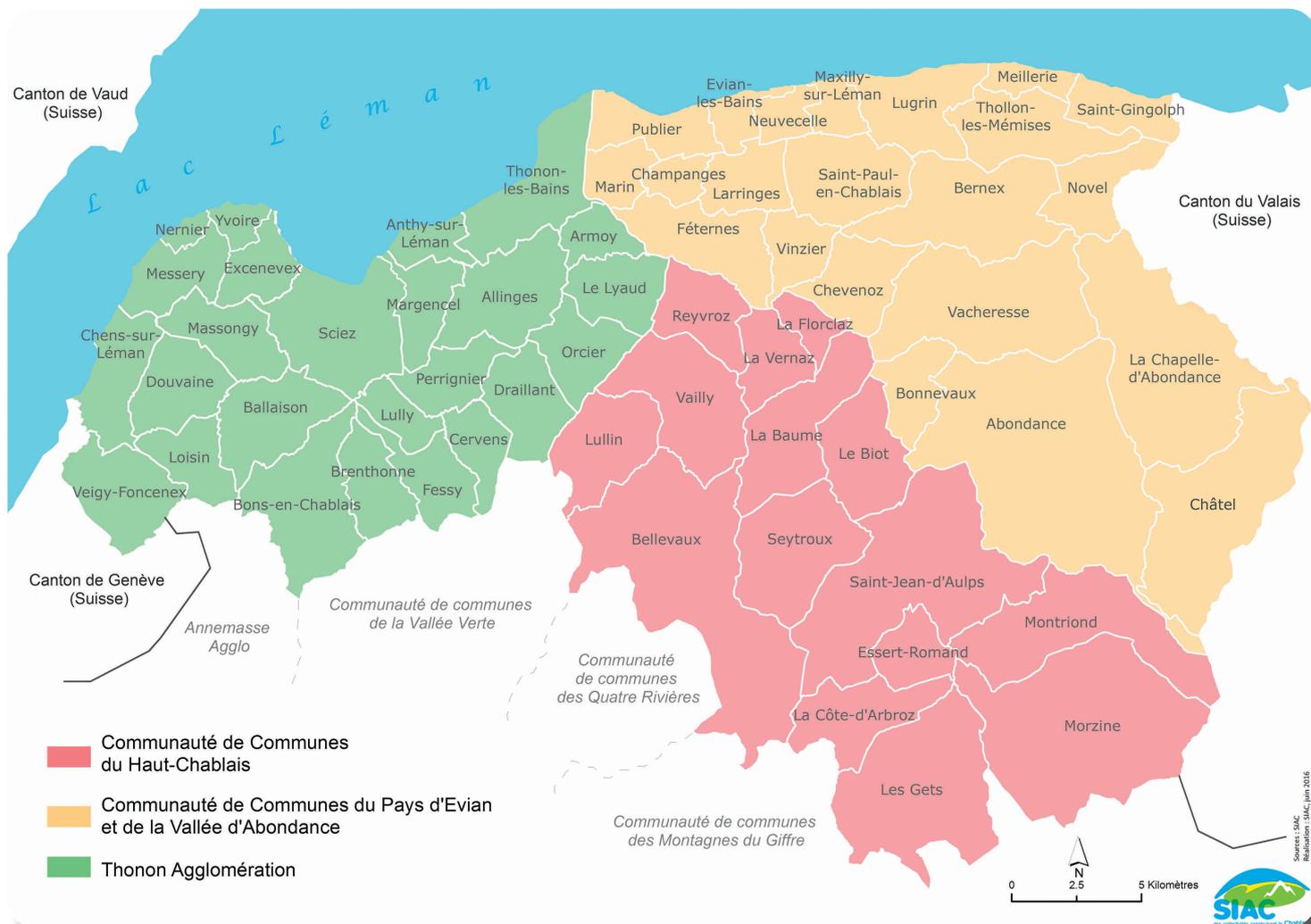


Le désenclavement multimodal, sujet essentiel dans l'aménagement du Chablais.

Afin de renforcer le lien entre urbanisme et transport, le SCoT a inscrit la réalisation de quatre grandes infrastructures : le Léman Express, l'autoroute Machilly-Thonon, un transport à haut niveau de service de Genève à Thonon-les-Bains, et la réouverture du RER Sud Léman, en ayant à l'esprit deux priorités :



- développer le lien urbanisme-transport afin de permettre aux habitants de bénéficier de plusieurs possibilités de déplacement
- intégrer la question des déplacements et de l'accessibilité dans la définition des futures zones d'urbanisation dans les PLU(i), (proximité d'infrastructures de transport, accès piétons et cyclables, localisation, principes de voiries, densification adaptée...). Ces secteurs seront prioritaires et proposeront un haut niveau de qualité urbaine



Le périmètre du SCOT

62 communes

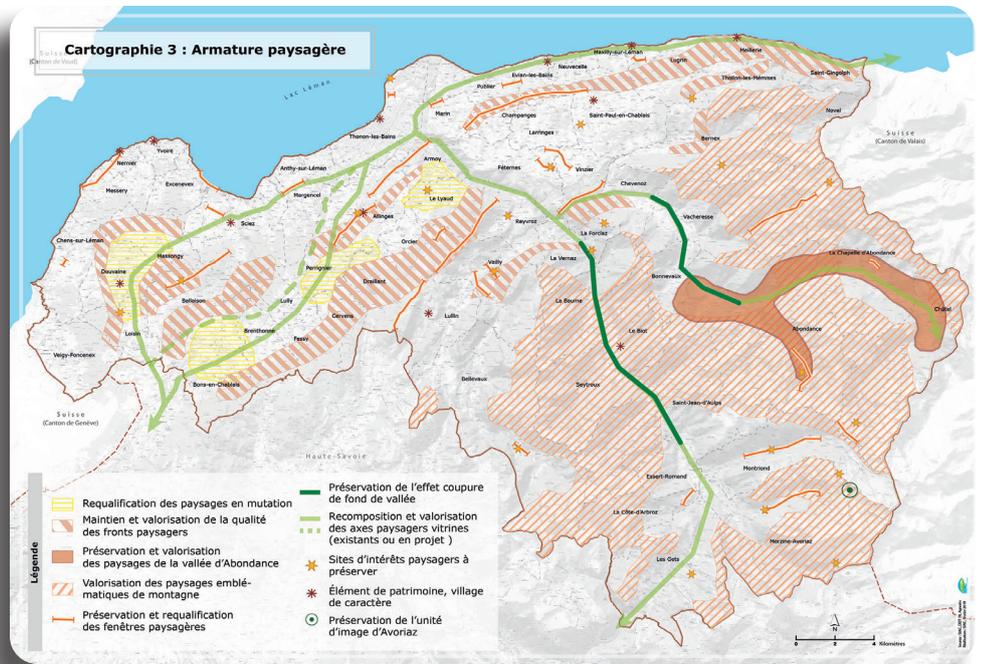
3 intercommunalités

Les 3 défis du SCoT du Chablais

2. Promouvoir le capital nature comme facteur d'attractivité et vecteur de développement

La carte de l'armature paysagère constitue le socle commun du territoire. Sa prise en compte doit s'effectuer tout au long des réflexions. Il s'agira pour chaque collectivité :

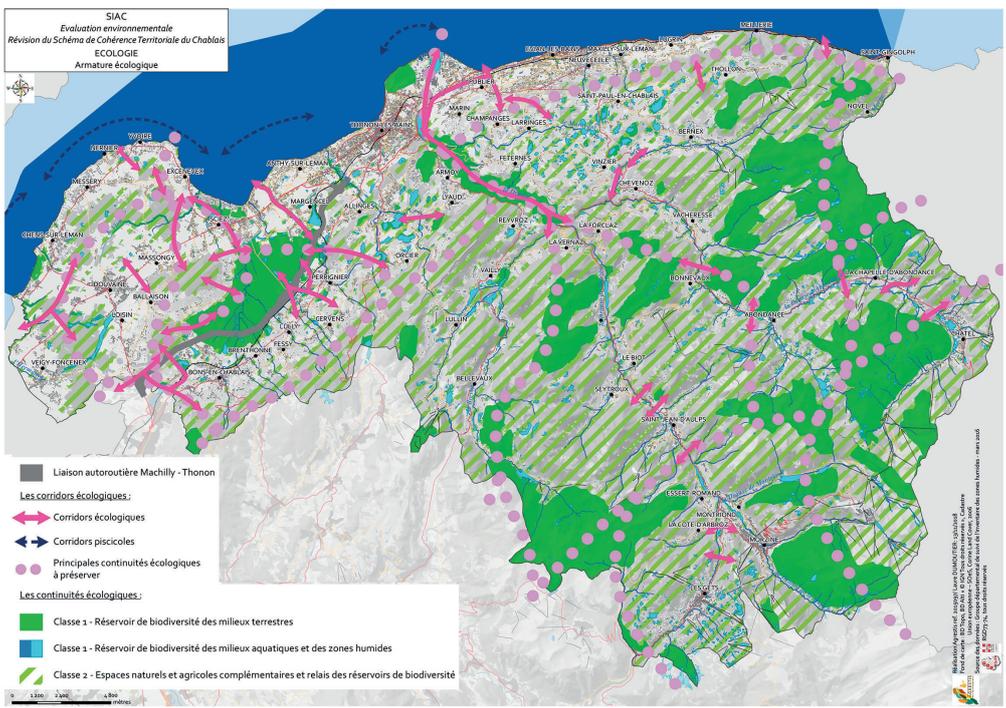
- de rechercher la qualité paysagère, urbaine et architecturale dès l'élaboration des documents d'urbanisme locaux
- de concevoir des projets en intégrant les principes d'un urbanisme durable (qualité des constructions et des espaces publics) quelle que soit leur fonction (résidentielle, économique ou commerciale)



L'armature écologique constitue un préalable dans la réflexion territoriale.

Les espaces naturels ne sont pas une contrainte mais une chance pour le territoire. Le Chablais bénéficie de patrimoines naturels et environnementaux riches mais sensibles aux mutations.

Il s'agira pour chaque collectivité :

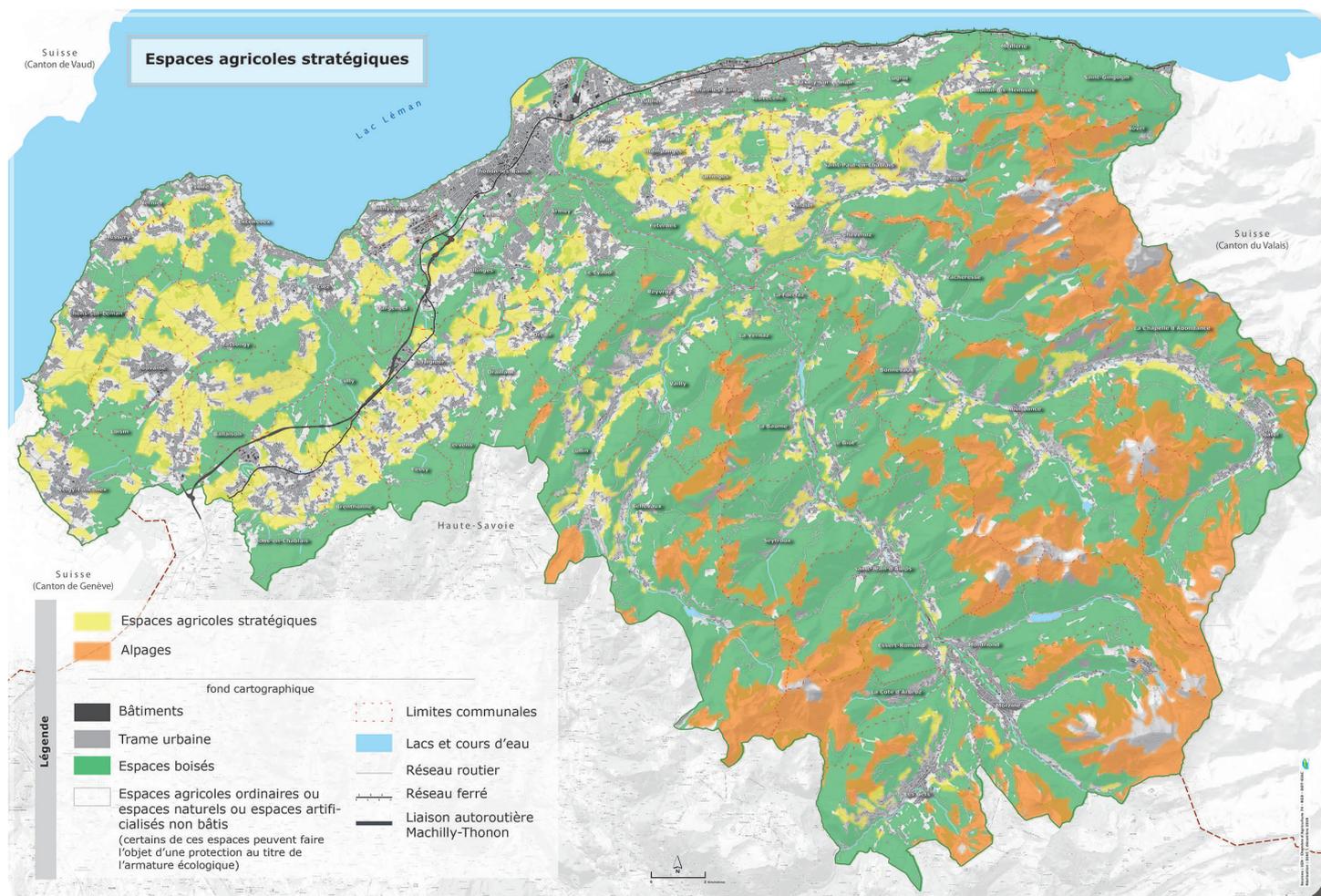


- d'intégrer le principe d'évitement, de réduction voire, en dernier recours, de compensation des impacts résiduels des choix d'urbanisme et d'aménagement sur les milieux et les ressources
- d'intégrer la carte d'armature écologique du SCoT, et la retraduire à l'échelle locale et parcellaire

Les espaces agricoles stratégiques constituent la base de réflexion dans l'élaboration des plans de zonage des PLU(i).

Ces espaces ont vocation à être maintenus et à conserver un caractère agricole. Afin de permettre le développement et la pérennisation des exploitations. Il s'agira :

- de préserver les accès agricoles, des angles d'ouvertures pour les bâtiments d'exploitation, et des zones tampons suffisantes avec les secteurs urbanisés
- de définir des espaces agricoles classés en A, où des besoins d'installations sont existants, et préserver les autres en zone Ap. (paysager, non constructible)



Les 3 défis du SCoT du Chablais

3. Créer un urbanisme plus durable, agréable à vivre, économe en foncier

La limitation de la consommation d'espace constitue le principe de base du SCoT. Cette limitation prévoit une division par deux des tendances de consommation passées. L'élaboration des PLU(i) doit constituer une démarche de projet en n'abordant pas la question foncière comme le seul enjeu pour les communes ou les intercommunalités, mais comme une résultante du projet.

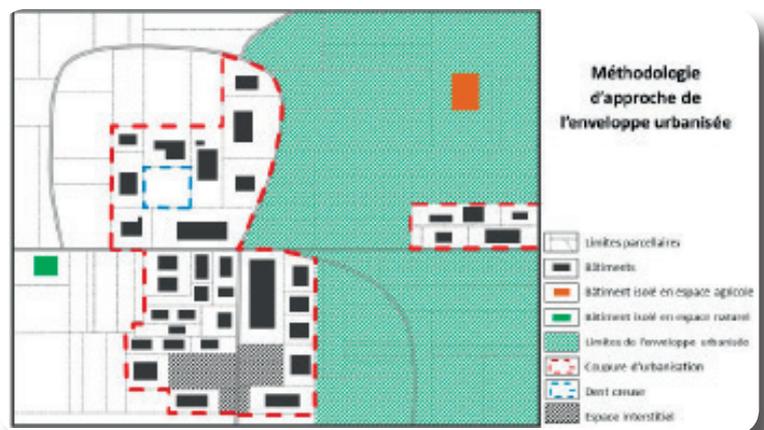
Les perspectives de développement déterminées dans les PLU(i) doivent être corrélées avec les possibilités d'optimisation des tissus bâtis existants, et des potentialités de développement au sein des enveloppes urbaines.

L'approche de la consommation d'espace doit se faire en trois étapes

1^{ère} étape : définir une enveloppe urbaine selon la méthodologie prescrite par le SCoT

L'enveloppe urbaine, sa définition suivant la méthode du SCoT, son optimisation et sa densification adaptée, constitue un élément clé des PLU.

De manière générale, les zones urbaines (U) sont tracées au plus proche du bâti. Les parcelles non bâties, en bordure des tissus urbanisés, qui seraient classés en U, constituent des extensions.



2^{ème} étape : rechercher des potentialités de développement au sein de cette enveloppe et des tissus bâtis

Il s'agira :

- de mener une étude des potentiels de densification afin d'évaluer les vides au sein de l'enveloppe urbaine qui doivent prioritairement être mobilisés
- de considérer les surfaces de plus de 2500 m² à l'intérieur de l'enveloppe urbaine comme stratégiques,
- de définir des OAP sur ces espaces stratégiques qui valorisent le cadre de vie et les principes de nature en ville (densité, typologie d'habitat, forme urbaine...)

3^{ème} étape : la définition mesurée d'extensions si elle est justifiée et ne peut être évitée

Il s'agira :

- de limiter et justifier les extensions de l'enveloppe urbaine qui ne concerneront que trois secteurs au maximum par commune
- de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ces extensions
- de considérer ces extensions comme des exceptions

Les documents d'urbanisme doivent respecter des plafonds de surface définis dans le SCoT. Les surfaces de plus de 2500 m² au sein des enveloppes ainsi que les extensions seront comptabilisées au titre du SCoT.

La mixité de l'habitat et des logements pour tous

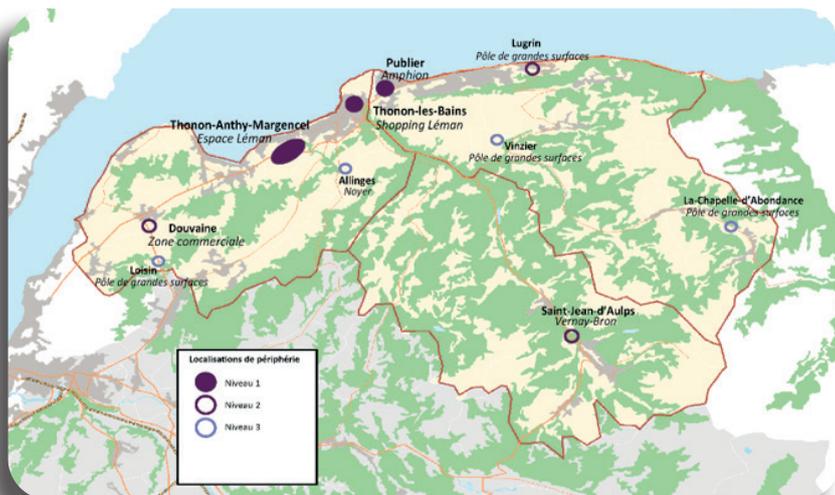
Les secteurs d'habitat constituent une chance pour le développement de tissus mêlant densité, mixité, diversité des fonctions et qualité de cadre de vie. Il s'agira :

- de répondre à l'enjeu essentiel de mixité sociale et de parcours résidentiel, afin de permettre à tous les habitants de se loger sur le territoire
- de limiter la production de maisons individuelles dans les documents d'urbanisme en n'en planifiant pas, ni sur les secteurs stratégiques couverts par les OAP, ni sur les extensions urbaines
- d'intégrer des objectifs de densité moyenne minimale globale définis dans le SCoT et de typologie sur les secteurs ouverts à l'urbanisation

Les zones d'activités et commerciales

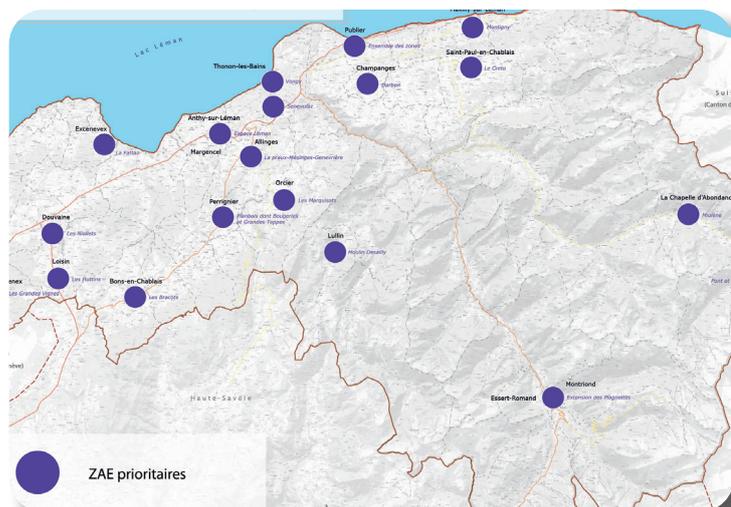
Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT du Chablais, comprend la localisation des centralités et des secteurs d'implantation périphérique soumis à des enjeux et des objectifs spécifiques à certains de ces secteurs. Il s'agira pour chaque collectivité :

- de revitaliser et re-centraliser les commerces dans les centres bourgs
- de limiter les commerces dans les zones périphériques qui n'ont pas vocation à s'étendre et plus particulièrement les commerces alimentaires



Le développement des activités doit être prioritairement prévu dans les zones recensées dans le DOO, afin d'en limiter la dispersion. L'urbanisation de ces zones répond à la même logique que pour le résidentiel.

Il s'agira pour chaque collectivité :



- de limiter la consommation d'espace
- de définir le potentiel de développement sans extension par la mobilisation des dents creuses voire de l'immobilier disponible
- de programmer si nécessaire et en le justifiant et en le rationalisant, l'extension des zones prioritaires du SCoT dans la limite de l'enveloppe foncière attribuée pour chaque EPCI

La qualité urbaine et paysagère, une priorité pour le SCoT

Il s'agira :

- de définir des limites franches de l'urbanisation et qualifier les façades urbaines
- de structurer les traversées de villes et villages, les entrées de villes
- de valoriser les espaces publics, la perméabilité des tissus bâtis

Les OAP déclinées dans les PLU(i) sont des outils privilégiés au service de la qualité urbaine et paysagère.

Zoom sur la Loi littoral

16 communes du SCoT, riveraines du lac Léman sont soumises à l'application de la loi littoral.

Le SCoT localise les limites des espaces proches des rives, les périmètres des coupures d'urbanisation, les périmètres des espaces remarquables. Il localise également les agglomérations, les villages et les autres secteurs déjà urbanisés. Les documents d'urbanisme locaux devront traduire localement ces localisations.

Zoom sur la Loi montagne

40 communes sont concernées pour tout ou partie par l'application de la loi Montagne.

Deux principes majeurs sous-tendent les dispositions réglementaires issues de la loi et sont à prendre en compte dans les documents d'urbanisme et de planification territoriale : la localisation de l'urbanisation nouvelle en continuité et la préservation des terres agricoles, pastorales et forestières, des espaces et paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.