



# SCoT

Schéma de **Co**hérence  
Territoriale du Chablais

## DOO

Document d'Orientation et d'Objectifs

&

## DAAC

Document d'Aménagement  
Artisanal et Commercial



## Note de lecture :

Les propositions de rédaction sont issues des échanges du Groupe de Travail SCoT constitués pour la révision du SCoT.

Ce document a été présenté lors de la conférence des maires le 17 novembre 2018 et une réunion publique le 24 novembre 2018.

Ce document a été soumis aux élus du Comité Syndical le 6 décembre 2018 pour arrêt.

Il a ensuite fait l'objet d'un complément dans le chapitre « littoral » afin d'être compatible avec le code de l'Urbanisme modifié consécutivement à l'approbation de la loi dite ELAN le 24 novembre 2018.

Ce document ainsi complété a été soumis aux élus du Comité Syndical pour arrêt le jeudi 14 février 2019.

Les 11 chapitres du DOO sont déclinés en trois niveaux de lecture :

### > Principes généraux de mise en œuvre :

Un texte introductif qui synthétise les principaux effets recherchés par la mise en œuvre des prescriptions (« l'esprit du SCoT »).

### > Les prescriptions :

Les orientations précises qui constituent les éléments de régulation du SCoT. Leur application est nécessaire à l'atteinte des objectifs du SCoT.

Les prescriptions ont une valeur opposable dans un rapport de compatibilité. Les documents d'urbanisme locaux, Plans de Déplacements Urbains, Programmes Locaux de l'Habitat, *etc.* doivent respecter le sens général et ne pas contredire l'esprit et les principes du DOO.

### > Les recommandations :

Les orientations non opposables qui participent à atteindre les objectifs du SCoT.

Les recommandations incitent les collectivités à la mise en place d'outils réglementaires ou de dispositifs participant à l'atteinte des objectifs.

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) constitue un document à part entière. Il est proposé à la fin du document (page 69).

Cartographie 1 : Armature territoriale

Cartographie 2 : Zones d'activités prioritaires

Cartographie 3 : Armature paysagère

Cartographie 4 : Armature écologique

Cartographie 5 : Espaces agricoles stratégiques

Cartographie 6 : Stratégie de mobilité des personnes horizon 2035

Cartographie 7 : Déclinaison de la loi littoral (coupures d'urbanisation, espaces remarquables, espace proche des rives)

Cartographie 8 : Localisation des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés des communes littorales

## Sommaire :

<b>1. Renforcer l'armature territoriale soutenant la structuration du Chablais</b> .....	6
<b>2. Poursuivre la limitation de la consommation foncière en privilégiant le renouvellement urbain</b> .....	9
2.1. Lutter contre l'étalement urbain résidentiel .....	10
2.2. Gérer de façon économe les espaces à vocation économique.....	14
<b>3. Développer la mixité de l'habitat et prévoir des logements pour tous</b> .....	19
3.1. Promouvoir la mixité d'habitat .....	19
3.2. Favoriser les logements aidés .....	20
3.3. Renouveler et réhabiliter l'immobilier de loisirs et les résidences secondaires .....	20
3.4. Améliorer le parc de logements.....	21
<b>4. Valoriser et préserver les paysages du Chablais, atouts et socles de l'attractivité du Chablais</b> .....	22
4.1. Préserver et valoriser les paysages et les patrimoines emblématiques du Chablais : orientations générales .....	23
4.2. Requalifier les paysages en mutation .....	23
4.3. Maintenir et valoriser de la qualité des fronts paysagers .....	24
4.5. Valoriser les paysages emblématiques de montagne.....	24
4.6. Préserver et requalifier les fenêtres paysagères .....	24
4.7. Préserver l'effet de coupure de fond de vallée .....	24
4.8. Recomposer et valoriser les axes paysagers vitrines.....	24
<b>5. Concilier la protection de l'environnement, la préservation des richesses écologiques, la valorisation et l'aménagement</b> .....	25
5.1. Préserver les fonctionnalités écologiques .....	26
5.2. Préserver la ressource en eau.....	28
A - Enjeu quantitatif .....	28
B – Enjeu qualitatif.....	29
5.3. Préserver les sols et sous-sols.....	30
5.4. La ressource énergétique, émissions de GES et qualité de l'air .....	30
5.5. Déchets .....	31
5.6. Risques .....	31
<b>6. Valoriser l'économie agricole et forestière en préservant les espaces et reconnaissant leur multifonctionnalité</b> .....	33
6.1. Orientations applicables à l'ensemble des espaces agricoles .....	33
6.2. Orientations applicables aux espaces agricoles stratégiques et aux alpages.....	33
6.3. Orientations relatives aux fonctionnements des exploitations agricoles et forestières .....	34
<b>7. S'engager pour le désenclavement multimodal du Chablais</b> .....	35
7.1. Réaliser les infrastructures nécessaires au désenclavement du Chablais .....	36
7.2. Accompagner la mise en service des projets d'infrastructures par des choix d'aménagement maîtrisés.....	37
7.3. Favoriser l'intermodalité pour tous et pour tous les déplacements .....	37
7.4. Garantir les liens fonctionnels et favoriser la proximité en articulant davantage urbanisme et déplacements ....	37
7.5. Développer le transport de marchandises multimodal intégré aux projets urbains.....	38
7.6. Accélérer le déploiement des réseaux de télécommunications filaires et hertziens pour garantir la couverture sur tout le territoire tout en optimisant et mutualisant les équipements .....	39

<b>8. Organiser la complémentarité commerciale entre centralités et périphéries</b> .....	40
8.1. Orientations générales.....	43
8.2. Objectif de revitalisation des centralités commerciales.....	43
8.3. Objectif de maîtrise de la production de grandes surfaces en zone commerciale périphérique.....	44
<b>9. Volet loi littoral</b> .....	46
9.1 Protéger et préserver les espaces sensibles du littoral chablaisien .....	46
A. Les espaces remarquables .....	46
B. La bande de 100 mètres .....	47
C. Les coupures d’urbanisation .....	47
9.2 Maitriser et développer durablement l’urbanisation des communes littorales .....	48
A. Urbanisation des agglomérations, villages et autres secteurs urbanisés.....	48
B- Espaces proches des rives.....	50
<b>10. Volet loi Montagne</b> .....	51
10.1. Préserver les patrimoines emblématiques du massif chablaisien bâti, naturel, agricole et pastoral .....	51
10.2. Maitriser l’urbanisation et développer durablement le massif.....	51
10.3. Requalifier et valoriser l’immobilier de loisirs .....	52
10.4. Conforter et développer les stations de montagne en intégrant l’adaptation au changement climatique .....	52
<b>11. Conforter et promouvoir les équipements structurants de service public</b> .....	65
11.1. Réaliser les infrastructures nécessaires au désenclavement multimodal du Chablais et maximiser leur complémentarité .....	65
11.2. Structurer et développer les équipements lacustres et nautiques .....	66
11.3. Développer un équipement scolaire structurant .....	66
<b>Document d’aménagement artisanal et commercial (DAAC)</b> .....	69

## 1. Renforcer l'armature territoriale soutenant la structuration du Chablais

### Principes généraux de mise en œuvre

L'armature territoriale du SCoT est le socle du Document d'Orientation et d'Objectifs. L'organisation de l'armature territoriale se construit en continuité de l'armature du précédent SCoT. Elle est renforcée pour permettre un maillage appuyé autour de pôles structurants en devenir, notamment du fait du désenclavement du Chablais et de l'arrivée de nouvelles infrastructures multimodales.

L'armature territoriale telle que décrite ci-dessous est le support aux autres prescriptions du SCoT.

**P1.** Les documents d'urbanisme locaux traduisent les enjeux de l'armature territoriale tels que définis dans le DOO en ajustant les objectifs de développement aux vocations de chacun des pôles (démographie, services, équipements -dont le transport- et formes urbaines). Ils participent à conforter et structurer l'armature urbaine du territoire du SCoT autour 5 niveaux tels que définis ci-dessous :

> **Le cœur urbain** - 3 communes : Evian-les-Bains, Thonon-les-Bains, Publier. Le Chablais est polarisé par les aires urbaines des deux villes principales que sont Thonon et Evian. Pôle urbain principal du Chablais en termes de population, d'activités, d'équipements et de services, le cœur urbain, intégrant Publier, joue un rôle moteur dans la structuration de l'armature du SCoT. Le cœur urbain est identifié en tant que centre régional à l'échelle de l'Agglomération franco-valdo-genevois. Le maintien d'une dynamique d'accueil de population résidente en lien avec la présence de services structurants est un enjeu du SCoT.

> **Les pôles d'interface urbaine** - 2 communes : Allinges, Anthy-Sur-Léman.

Du fait de leur mitoyenneté avec le cœur urbain et de leur desserte par un axe structurant, les pôles d'interface urbaine assument des dynamiques de développement importantes en termes d'accueil d'activités et de nouvelles populations. L'enjeu de maintien de ces dynamiques d'accueil en lien avec la valorisation d'un cadre de vie attractif est un des objectifs du SCoT. Anthy-sur-Léman présente un tissu urbain quasiment continu avec celui de Thonon-les-Bains qu'il convient de prendre en compte, et Allinges présente un enjeu particulier de production de logements sociaux qu'il est nécessaire d'accompagner.

> **Les pôles structurants** - 11 communes : Abondance, Bons-en-Chablais, Douvaine, Lullin, Lugrin, Perrignier, Saint-Gingolph, Saint-Jean d'Aulps, Saint-Paul-en-Chablais, Sciez-sur-Léman, Veigy-Foncenex.

Les onze pôles structurants constituent des bourgs importants et polarisants et assurent le maillage équilibré du territoire en matière d'accès à une base de services et d'équipements intermédiaires pour leurs populations résidentes et celles des communes environnantes. L'enjeu du SCoT est le maintien de cet équilibre territorial autour de ces pôles et la valorisation de leur fonction urbaine (niveau de service, niveau d'accueil et de densité).

> **Les stations** - 8 communes : Bellevaux, Montriond, La Chapelle d'Abondance, Châtel, Les Gets, Morzine-Avoriaz, Bernex, Thollon-les-Mémises.

Les stations ont un rôle principalement lié à l'activité touristique principalement hivernale qui influe sur leur fonctionnement. Leur niveau de services et d'équipements est caractérisé par la saisonnalité. L'enjeu du SCoT est de pérenniser l'attractivité touristique des stations, de permettre leur développement toutes saisons et d'accompagner leur mutation potentielle. L'enjeu lié à l'augmentation du parc des résidences secondaires est important en lien avec la capacité des stations à fixer la population résidente.

> **Les villages** - 38 communes : Armoy, Ballaison, Bonnevaux, Brenthonne, Cervens, Champanges, Chens-sur-Léman, Chevenoz, Draillant, Essert-Romand, Excenevex, Fessy, Féternes, La Baume, La Côte d'Arbroz, La Forclaz, Larringes, La Vernaz, Le Biot, Le Lyaud, Loisin, Lully, Marin, Margencel, Massongy, Maxilly-sur-Léman, Meillerie, Messery, Nernier, Neuvecelle, Novel, Orcier, Reyvroz, Seytroux, Vacheresse, Vailly, Vinzier, Yvoire.

Le rôle de proximité joué par les villages est important en termes de lien social et de satisfaction des besoins quotidiens et essentiels. Les villages participent à la qualité du cadre de vie chablaisien. L'enjeu du SCoT pour les villages est de maîtriser l'étalement urbain et de privilégier la restructuration du tissu bâti pour l'accueil de population.

**P2.** Les choix d'aménagement du territoire développent un maillage hiérarchisé autour des différents niveaux de l'armature urbaine, en développant une complémentarité et la mutualisation.

**P3.** Les documents d'urbanisme locaux traduisent la complémentarité des pôles entre eux en matière d'accueil de populations, d'équipements, de services et d'activités. Ces possibilités seront légitimement plus importantes dans le cœur urbain, les pôles structurants, les pôles d'interface urbaine et les stations, puis, dans une moindre mesure, dans les villages de l'armature.

**P4.** Les équipements et services publics essentiels à la population doivent être maintenus voire développés dans l'ensemble des communes quel que soit leur niveau d'armature (services santé, sécurité et scolaire). Ils seront localisés.



## 2. Poursuivre la limitation de la consommation foncière en privilégiant le renouvellement urbain.

### Principes généraux de mise en œuvre

L'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace naturel et agricole par l'urbanisation est inscrit dans le PADD. Cet objectif pose un défi important de mise en œuvre du SCoT qui aborde les projets de planification en trois étapes de réflexion successives. D'abord, il est demandé aux rédacteurs de PLU et PLUi de définir une enveloppe urbaine selon une méthode opposable au plus près du bâti (prescription N°5), puis, de rechercher au maximum les potentiels urbanisables au sein de cette enveloppe urbaine (prescription N°6 et 7). Enfin, si elle ne peut être évitée, l'ouverture à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine, de fait consommatrice d'espaces agricoles et naturels, doit être justifiée et doit être abordée comme une exception.

Chaque PLU(i) ou charte intercommunale devra justifier d'un besoin d'ouverture à l'urbanisation par un projet d'accueil et de développement. Conformément au code de l'Urbanisme, par l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt, les projets de planification locale (réglementaires ou contractuels) justifient les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

La gestion économe de l'espace visant la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers apparaît donc comme l'enjeu déterminant de mise en œuvre du SCoT. En programmant la division par deux de la consommation d'espaces observée ces dix dernières années, le DOO engage un changement de paradigme ambitieux dans la façon de concevoir la planification. En effet, si le prisme du nombre de logements à produire était dominant dans le premier SCoT, il s'agit désormais de raisonner en termes d'enveloppe foncière maximale, en laissant une gestion relativement souple aux collectivités dans leur mise en œuvre.

Suivant un objectif général de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, une enveloppe foncière pour l'urbanisation de 750 hectares *maximum* inscrite dans le PADD est définie et répartie telle que suit :

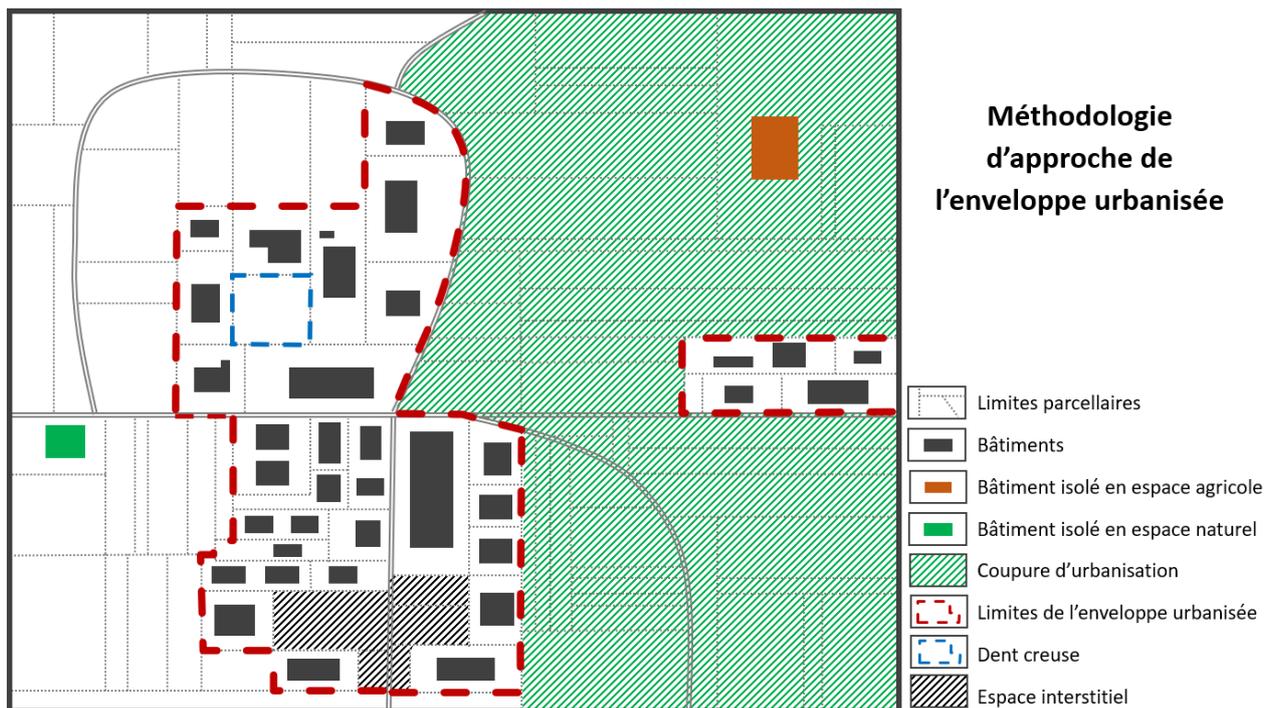
- 514 hectares pour le résidentiel (répartis par EPCI et niveau d'armature) ;
- 84 hectares pour les zones d'activités (répartis par EPCI) ;
- 28 hectares pour les équipements et tourisme (notamment UTN) (répartis par EPCI) ;
- 124 hectares pour les infrastructures (notamment l'autoroute Machilly/Thonon).

Les principes et les objectifs de mobilisation de ces enveloppes sont définis dans les chapitres suivants. Ces enveloppes chiffrées constituent un cadrage, un repère et en aucun cas un objectif à atteindre absolument.

## 2.1. Lutter contre l'étalement urbain résidentiel

**P5.** Les documents d'urbanisme locaux définissent les limites des enveloppes urbanisées au plus proche du bâti existant. En cas de discontinuité, la délimitation recherche le tracé délimitant l'enveloppe minimale de l'espace urbanisé :

- Les limites pourront s'éloigner ponctuellement et légèrement du bâti pour intégrer une parcelle ou un espace interstitiel, lorsque cela est justifié par une restructuration de l'enveloppe urbanisée ;
- De la même manière, lorsqu'un espace interstitiel de petite taille est enclavé au sein de l'enveloppe urbanisée, il peut être intégré à cette enveloppe urbaine.



**P6.** Les documents d'urbanisme locaux favorisent, au besoin par une étude de densification, les capacités d'urbanisation au sein de leurs enveloppes urbanisées en programmant :

- L'utilisation des espaces déjà construits par la densification, la restructuration, la réhabilitation voire le renouvellement urbain ;
- L'utilisation optimale des espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbanisée.

**P7.** Les dents creuses et espaces interstitiels de plus de 2 500 m<sup>2</sup> constituent des espaces stratégiques pour la densification de l'enveloppe urbaine et participent à l'atteinte des objectifs du SCoT. A ce titre, les superficies ouvertes à l'urbanisation concernant les dents creuses à partir de 2 500 m<sup>2</sup> seront considérées dans le décompte de l'enveloppe foncière. Une étude de densification permet de préciser, au besoin, les secteurs qui doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement permettant d'apprécier les objectifs de densité, la typologie de logements, les accès, et la desserte par les transports en commun, etc.

**P8.** Après avoir évalué les capacités d'optimisation de l'enveloppe urbanisée, les documents d'urbanisme locaux peuvent prévoir, si le besoin est justifié, l'extension de leur enveloppe urbaine. Toutes les superficies ouvertes à l'urbanisation en extension seront considérées dans le décompte de l'enveloppe foncière. Ces extensions font l'objet d'un projet d'ensemble et d'orientations d'aménagement.

**P9.** L'extension de l'urbanisation doit être justifiée et motivée dans les documents d'urbanisme locaux au regard notamment de perspectives de développement cohérentes avec l'armature territoriale.

**P10.** Le SCoT attribue à chaque EPCI et par niveau d'armature des enveloppes foncières maximales pour le développement résidentiel. Dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ou à défaut d'une Charte de mise en œuvre du SCoT approuvée par l'ensemble des communes de l'intercommunalité, les enveloppes sont définies par commune et redistribuées, en respect des conditions suivantes :

- Ne pas dépasser l'enveloppe maximale accordée au niveau de l'EPCI ;
- Respecter les principes de l'armature territoriale du SCoT.

Pour les communes non couvertes par un document d'urbanisme local compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale ou une Charte de mise en œuvre du schéma révisé, l'instruction des autorisations d'urbanisme prend en compte les objectifs et orientations du Schéma de Cohérence Territoriale dans le cadre de l'article R. 142-1 du code de l'Urbanisme.

	<b>Cœur urbain</b>	<b>Pôles Structurants</b>	<b>Pôles d'interface urbaine</b>	<b>Stations</b>	<b>Villages</b>	<b>Total EPCI</b>
<b>Thonon Agglo</b> <i>Répartition d'hectares permettant l'accueil de population, en prenant en compte les taux de variations actuels, en lien avec les bassins d'emplois, les équipements et les grands axes de transport.</i>	38 ha	119 ha	28 ha	-	144 ha	<b>329 ha</b>
<b>CCHC</b> <i>Répartition d'hectares intégrant la volonté forte de développement de résidences principales.</i>	-	15 ha	-	29 ha	31 ha	<b>75 ha</b>
<b>CCPEVA</b> <i>Répartition d'hectares prenant en compte la tendance d'évolution de la population et intégrant l'enjeu de limitation de la production de résidences secondaires.</i>	23 ha	24 ha	-	10 ha	53 ha	<b>110 ha</b>

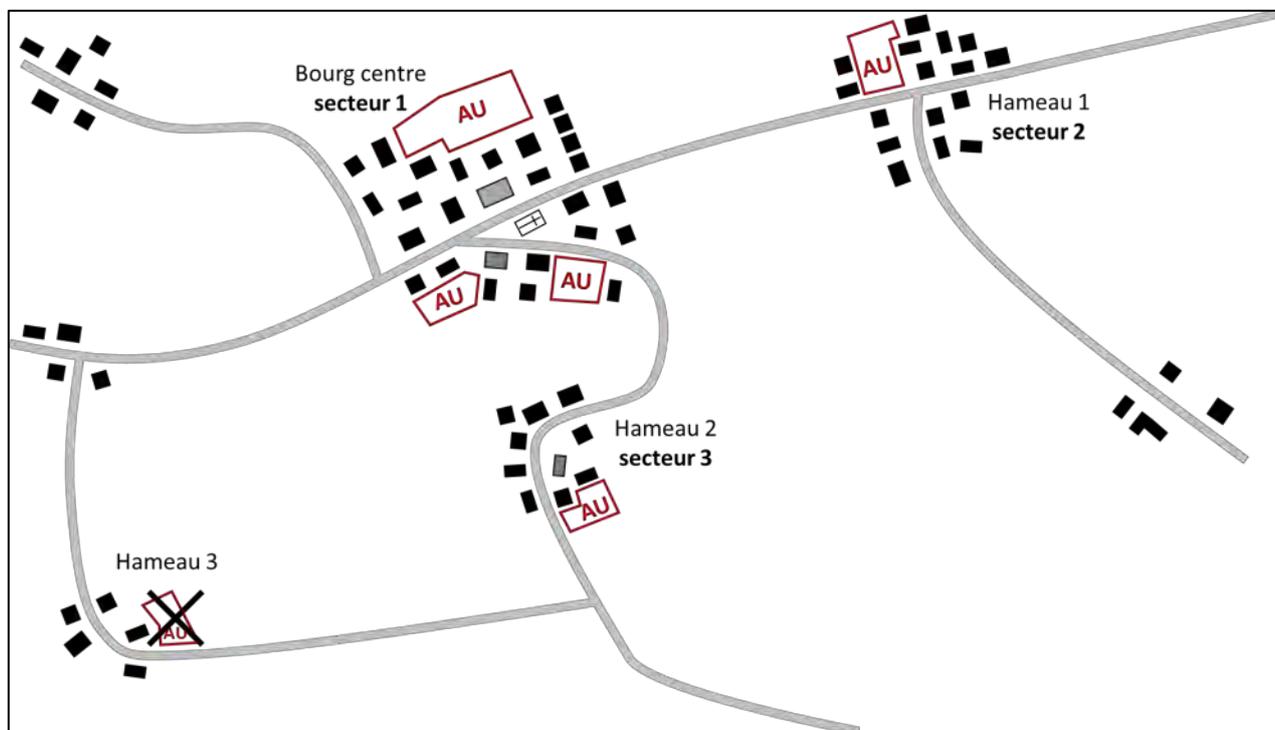
R1. Il est recommandé que les documents d'urbanisme locaux intègrent **un phasage de l'ouverture à l'urbanisation** correspondant à la temporalité du SCoT :

- 1° Phase : Entre la date d'approbation du SCoT jusqu'à 10 ans après ;
- 2° Phase : De 10 ans après l'approbation du SCoT jusqu'à 20 ans après.

Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation doit respecter les enveloppes foncières maximales.

Une projection au-delà de l'horizon temporel d'une dizaine d'années ne peut se justifier que pour inscrire dans le document des secteurs stratégiques pour des projets complexes ou nécessitant une stratégie foncière et opérationnelle à long terme.

P11. Lorsqu'elles sont nécessaires et justifiées et afin d'éviter la dispersion des enveloppes urbaines, les extensions concernent, par commune, trois secteurs de développement au maximum. Un secteur peut intégrer plusieurs zones à urbaniser. Ces secteurs sont reconnus comme structurants (actuellement ou à l'avenir) à l'échelle communale. Le chef-lieu, bourg centre ou centralité principale doit constituer l'un de ces trois pôles de développement. Un secteur de développement n'est pas une zone « à urbaniser ».



**P12.** Les documents d'urbanisme locaux délimitent à leur échelle les secteurs d'extension. Ils correspondent à la notion « d'agglomérations » ou de « villages » pour les communes soumises à la loi Littoral, et à la notion de « bourgs », de « villages » ou de « hameaux » pour les autres communes.

**P13.** Les secteurs ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme locaux intègrent des objectifs de densité et de typologie d'habitat en lien avec la prescription n°30. Ces objectifs sont définis par niveau d'armature :

<b>Niveau d'armature</b>	<b>Densité moyenne minimale globale</b>
Cœur urbain	65 lgts/ha
Pôles structurants	40 lgts/ha
Pôle d'interface urbaine	40 lgts/ha
Station	30 lgts/ha
Village	20 lgts/ha

Concernant le cas particulier de la commune d'Anthy-sur-Léman, pôle d'interface urbaine située sur le littoral lémanique, la densité devra être adaptée aux principes de la loi littoral et modulée en fonction de la distance au littoral et de la morphologie des tissus bâtis.

Les densités définies par secteurs devront tenir compte de leur situation, de leurs conditions d'accès aux services de mobilité et des enjeux environnementaux et agricoles.

De manière générale, ces densités doivent être appliquées dans un principe d'optimisation de l'usage du sol tout en préservant un cadre de vie de qualité et en intégrant des réflexions sur la nature en ville (limitation de l'imperméabilisation, végétalisation etc.).

**R2.** Les documents d'urbanisme locaux peuvent définir des OAP pour les secteurs de renouvellement urbain (opération sur bâti existant), les objectifs de densité seront intégrés aux objectifs moyens globaux à atteindre en termes de densité à l'échelle des secteurs d'extension de la commune.

**R3.** La maîtrise foncière et immobilière par les collectivités est recommandée comme un outil de gestion et de requalification des zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle. En ce sens, le SCoT recommande la mise en œuvre d'une stratégie de maîtrise du foncier.

## 2.2. Gérer de façon économe les espaces à vocation économique

### Principes généraux de mise en œuvre

Entre 2014 et 2016, les élus du Chablais ont travaillé en concertation avec les acteurs économiques du territoire à la rédaction d'une stratégie économique prospective « Chablais 2040 ». Il est paru important d'affirmer par cette démarche un positionnement économique clair permettant au territoire de mieux préserver et faire-valoir ses intérêts dans un bassin lémanique auquel il est de plus en plus intégré. La mise en œuvre du SCoT est une des réponses à la mise en œuvre de cette stratégie économique notamment sur le volet foncier économique.

L'offre foncière et immobilière à destination des entreprises est aujourd'hui insuffisante et peu diversifiée. Si le développement de cette offre n'est pas le seul vecteur de développement économique, il est aujourd'hui indispensable de rééquilibrer le rapport entre actifs et emplois, en soutenant les entreprises endogènes. Le développement de l'offre immobilière et foncière doit reposer sur :

- la quantité tout en privilégiant des solutions d'aménagement économes en foncier ;
- la diversité pour s'adapter aux différentes demandes ;
- la qualité tant environnementale et paysagère qu'en termes de services aux entreprises.

Afin de permettre la création et le développement des entreprises locales, voire l'implantation d'entreprises extérieures, la mise en place d'une offre immobilière et foncière adaptée est primordiale. Le territoire se caractérise en effet par des disponibilités actuelles et futures faibles ainsi qu'une offre peu diversifiée et peu qualitative.

S'agissant de l'enjeu de limitation de consommation d'espace par l'urbanisation, la logique d'urbanisation des zones d'activités répond à la même que pour le résidentiel : d'abord en définissant le potentiel de développement sans extension par la mobilisation des dents creuses voire de l'immobilier disponible, puis en programmant en le justifiant et en le rationalisant, l'extension des zones dans la limite de l'enveloppe foncière attribuée pour chaque EPCI.

**Note de lecture : Le chapitre qui suit traite principalement des zones d'activités économiques à vocation artisanale, industrielle ou tertiaire hors implantation commerciale traitée dans le volet commercial du DOO et le DAAC.**

### Définitions des types d'espaces concernés

**Zones d'activités économiques :** ce sont des secteurs urbanisés ou à urbaniser destinés à accueillir majoritairement des activités artisanales, tertiaires, industrielles et logistiques. Certaines de ces zones peuvent accueillir des activités commerciales en cohérence avec les orientations du DAAC.

**Zones d'activités prioritaires :** ce sont des zones d'activités économiques de rayonnement supra-communautaire regroupant des entreprises pourvoyeuses d'emplois et/ou moteurs économiques locaux. Elles se caractérisent par une haute qualité de services, d'équipements et de réseaux (qualité existante ou à atteindre). Le SCoT identifie vingt et une zones d'activités prioritaires dont le développement, s'il est justifié, est privilégié par la densification ou l'extension en cohérence avec les orientations du DOO. Quatre zones d'activités prioritaires sont également identifiées dans le DAAC en tant que zones commerciales périphériques sur tout ou partie de leur périmètre.

**Zones économiques de proximité :** ce sont des zones d'activités économiques de petite superficie (moins de 4 hectares) destinées à accueillir préférentiellement des entreprises artisanales permettant d'apporter une réponse à des besoins locaux (développement d'activités déjà installées ou création de nouvelles activités).

**Zones commerciales périphériques :** ce sont des zones d'activités destinées à accueillir des nouvelles implantations commerciales supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surfaces de vente. Les dix zones commerciales périphériques sont localisées et

encadrées dans le DAAC. En dehors de ces dix zones commerciales périphériques, aucune nouvelle implantation commerciale en zones d'activités économiques n'est souhaitée.

**P14.** Les collectivités gestionnaires des zones d'activités programment le développement des zones en cohérence avec les emplois qu'elles concentrent et les besoins pour l'économie locale.

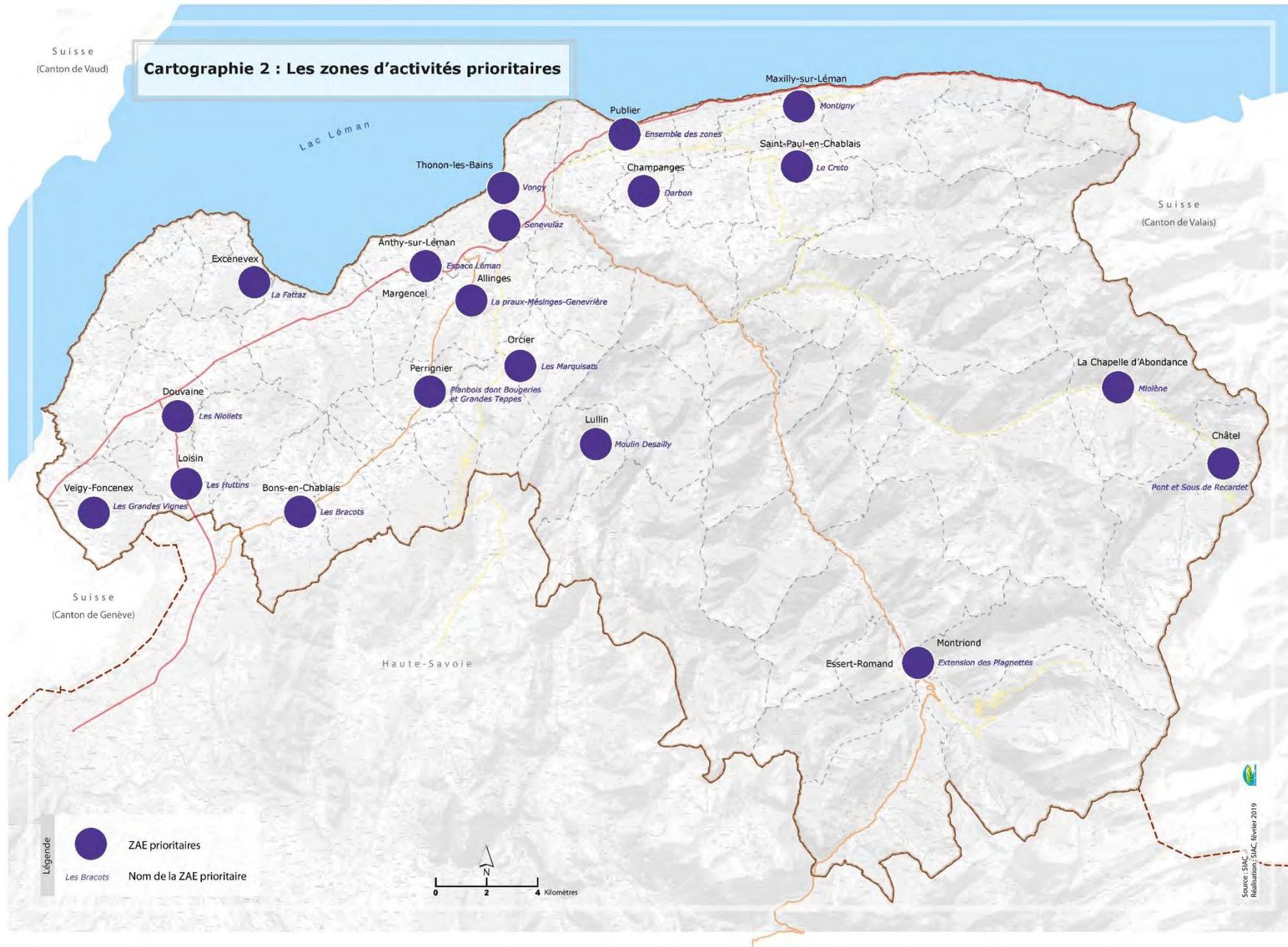
**P15.** Le développement de l'offre d'accueil des entreprises, qu'il soit programmé en renforcement, en extension ou en création de zones d'activités, doit être mis en œuvre dans le cadre de programmations intercommunales. Le développement doit privilégier la mutualisation des moyens, d'infrastructures et d'équipements.

**P16.** Les documents d'urbanisme locaux identifient les enveloppes bâties des zones d'activités existantes et y permettent les constructions à vocation économique prioritairement. Les constructions à usage de logement n'ont pas vocation à y être autorisées et le cas échéant, elles doivent être justifiées par la nécessité de présence permanente sur le site.

**P17.** Le SCoT identifie les zones prioritaires qui ont un effet vitrine, une bonne accessibilité et bénéficient d'un fort rayonnement territorial et d'un fort potentiel d'accueil d'entreprise.

**P18.** Les zones prioritaires sont les suivantes :

EPCI	ZAE prioritaires
Thonon Agglomération (13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La Piaux – ALLINGES</li> <li>▪ Mézinges – ALLINGES</li> <li>▪ Genevrière – ALLINGES</li> <li>▪ Espace Léman – ANTHY-SUR-LEMAN, MARGENCEL, THONON-LES-BAINS <i>(en partie zone commerciale périphérique du DAAC)</i></li> <li>▪ Les Bracots – BONS-EN-CHABLAIS</li> <li>▪ Pôle économique – DOUVAINNE <i>(en partie zone commerciale périphérique du DAAC)</i></li> <li>▪ La Fattaz - EXCENEVEX</li> <li>▪ Les Huttins - LOISIN</li> <li>▪ Les Marquisats – ORCIER</li> <li>▪ Pôle économique – PERRIGNIER</li> <li>▪ Vongy – THONON-LES-BAINS</li> <li>▪ Grandes Vignes – VEIGY (projet)</li> <li>▪ Senevulaz – THONON-LES-BAINS</li> </ul>
CCPEVA (6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pôle économique – PUBLIER <i>(en partie zone commerciale périphérique du DAAC)</i></li> <li>▪ Darbon – CHAMPANGES</li> <li>▪ Recardet – CHÂTEL</li> <li>▪ Miolène – LA CHAPELLE D'ABONDANCE</li> <li>▪ Montigny – MAXILLY-SUR-LEMAN</li> <li>▪ La Créto – ST PAUL-EN-CHABLAIS</li> </ul>
CCHC (2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Moulin Dessailly – LULLIN</li> <li>▪ Extension ZAE des Plagnettes – MONTRIOND, ESSERT-ROMAND</li> </ul>



**P19.** Les opérations visant la densification des zones d'activités sont privilégiées. Les documents d'urbanisme locaux permettent de densifier et d'optimiser l'enveloppe bâtie et aménagée des zones d'activités existantes qu'elles soient prioritaires ou non. La réhabilitation des friches pour l'accueil d'entreprise doit également être privilégiée

**P20.** Les zones à vocation d'activités à urbaniser en extension sont localisées en priorité en renforcement des zones d'activités prioritaires listées et dans la limite des enveloppes foncières de 84 ha. Ces extensions peuvent être permises, en cas de besoin, à l'aide d'études de densification préalables.

**P21.** S'il est justifié à l'échelle intercommunale que les zones prioritaires identifiées dans le SCoT sont saturées et ne peuvent pas être plus densifiées, le document d'urbanisme local concerné peut étendre une zone d'activités existante non listée comme prioritaire dans le SCoT dans la limite de l'enveloppe foncière. Enfin, sous réserve qu'aucun espace ne peut accueillir de nouvelles activités, les documents d'urbanisme locaux peuvent créer des nouvelles zones d'activités prioritaires dans la limite de l'enveloppe foncière de 84 ha et en cohérence avec les orientations du SCoT en matière de préservation des espaces naturels et agricoles répartis par territoires intercommunaux :

<b>Thonon Agglomération</b>	<b>58.00 ha</b>
<b>Communauté de Communes du Haut-Chablais</b>	<b>11.00 ha</b>
<b>Communauté de Communes Pays d'Evian Vallée d'Abondance</b>	<b>15.00 ha</b>

Ces enveloppes ne correspondent pas à un objectif à atteindre mais un repère pour répondre à l'objectif de limitation de l'artificialisation des espaces naturels et agricoles. Ces enveloppes concernent l'ensemble du foncier dédié au développement des activités économiques en zones d'activités, prioritaires ou non, ou zones de proximité.

**P22.** Les documents d'urbanisme locaux peuvent étendre et créer des zones de proximité pour permettre l'installation de nouvelles constructions à usage économique en veillant à :

- Privilégier les projets non consommateurs d'espace agricole ou naturel (en densifiant ou en requalifiant les friches) ;
- Respecter dans le cadre de l'enveloppe foncière attribuée à l'EPCI ;
- Ne pas dépasser l'enveloppe foncière pour l'accueil d'activités (4 hectares sont considérés comme une surface totale maximale pour admettre un statut de zone de proximité) ;
- Justifier par une évaluation à l'échelle intercommunale, qu'aucune offre ne correspond à la demande ;
- Justifier d'un besoin local pour l'implantation ou le développement d'une activité artisanale.

**P23.** Les zones d'activités qui ne sont pas repérées en tant que zones prioritaires ou zones commerciales périphériques et qui ne correspondent pas à la typologie des zones de proximité ne sont pas privilégiées pour le développement en extension des activités économiques.

**P24.** Les documents d'urbanisme locaux prennent en compte les 10 sites commerciaux périphériques identifiés par le DAAC à l'échelle du SCoT, en-dehors de ces sites, l'implantation de nouvelles activités commerciales en zone d'activités n'est pas souhaitée.

**P25.** Les projets d'aménagement ou de requalification de zones intègrent une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle de plusieurs entreprises permettant, par exemple, la mutualisation d'équipements, d'accès et de stationnements.

**P26.** Les projets de densification, d'extension et *a fortiori* de création des zones d'activités font l'objet d'une attention particulière quant à l'accessibilité tous modes et les aménagements liés à la mobilité. En ce sens, les projets :

- Analysent l'impact des flux de transports internes et externes liés aux activités de la zone et contribuent à l'amélioration de l'accessibilité ;
- Renforcent l'accessibilité en transports en commun, en prévoyant des aménagements adaptés ;
- Développent des liaisons sécurisées et continues, et proposent un traitement qualitatif des infrastructures de modes actifs (piéton, cycle) vers et à l'intérieur de la zone ;
- Proposent des solutions de stationnement et de voirie peu consommatrices d'espace : stationnement mutualisé, parking souterrain, en toit-terrasse ou en ouvrage, aire de retournement mutualisée, etc.

**P27.** Les projets de densification, d'extension et *a fortiori* de création des zones d'activités veillent à leur intégration architecturale et paysagère. Ils limitent également au *maximum* leurs impacts sur l'environnement. En ce sens, les projets doivent :

- Contribuer à la préservation de la ressource en eau, à la gestion des eaux de pluie en réduisant les surfaces imperméabilisées et en favorisant l'infiltration et la rétention des eaux pluviales sur la zone (noues, bassins en surface ou enterrés, toitures végétalisées, etc.). Les projets de création ou d'extension de zones d'activités devraient être conditionnés à la possibilité de traitement des eaux usées par un système d'assainissement performant. La capacité du milieu à recevoir des rejets après épuration sans porter atteinte au maintien ou à la restauration de son bon état doit être également pris en compte ;
- Favoriser l'enherbement et la végétalisation des bassins de rétention des eaux pluviales pour une meilleure intégration paysagère et une augmentation de la biodiversité ;
- Etendre en profondeur plutôt que le long des axes de communication ;
- Améliorer l'intégration paysagère des bâtiments et des aires de stationnement (réduction de l'impact visuel, hauteurs, volumes, etc.) ainsi que la qualité architecturale des bâtiments ;
- Favoriser la performance environnementale et le potentiel pour la production d'énergie des toitures (végétalisées, panneaux photovoltaïques, etc.) ;
- Favoriser l'interconnexion des zones d'activités avec le tissu urbain, en limitant l'usage de clôture et en favorisant les continuités végétalisées (haies, fossés, parterres végétalisés, etc.) ;
- Prévoir des dispositifs de valorisation des déchets en privilégiant, par des dispositifs adéquats, la valorisation et le tri des déchets à la source.

**R4.** La maîtrise foncière et immobilière par les collectivités est recommandée comme un outil de gestion et de requalification des zones d'activités.

### 3. Développer la mixité de l'habitat et prévoir des logements pour tous

#### Principes généraux de mise en œuvre

La mixité de l'habitat répond à l'enjeu essentiel de permettre à tous les types de population de se loger sur le territoire, tout en répondant à l'évolution des parcours résidentiels.

La production de logements doit donc dans un premier temps permettre d'intégrer les dynamiques d'accueil de population, tout en offrant une diversité de typologies de logements adaptées aux populations.

La donnée quantitative du nombre de logements à produire en réponse aux besoins d'accueil de population sur le territoire est répartie par EPCI dans la logique intercommunale du SCoT. Ce nombre de logements constitue un cadrage, un repère et en aucun cas un objectif à atteindre. La production de logements programmée à échelle du document d'urbanisme local devra répondre à une logique de projet, un accueil de population estimé induisant un besoin en logements et de fait, un besoin en surfaces justifié.

	<b>Repère du nombre de logements à produire en réponse aux besoins liés à l'évolution démographique à l'horizon 2040 : environ 27 600 logements <i>minimum</i> à l'échelle du Chablais</b>
<b>Thonon Agglomération</b>	<b>17 000 logements</b>
<b>CCPEVA</b>	<b>7 000 logements</b>
<b>CCHC</b>	<b>3 600 logements</b>

**P28.** Les documents d'urbanisme locaux garantissent les conditions de réalisation du nombre de logements nécessaire à l'accueil de population en tenant compte des équilibres de l'armature territoriale et en mettant en œuvre les conditions réglementaires et foncières adaptées.

**P29.** Les documents d'urbanisme locaux privilégient l'optimisation du parc existant, la réhabilitation du parc de logements anciens. Ces opérations peuvent générer, en cas de restructuration, des potentialités de logements supplémentaires, les documents d'urbanisme locaux prennent en compte ce potentiel dans l'estimation du nombre et des typologies de logements nécessaires.

#### 3.1. Promouvoir la mixité d'habitat

**P30.** Afin de limiter la consommation d'espace dans les communes soumises à une forte pression démographique, les documents d'urbanisme locaux visent une production maximale de maisons individuelles dans la nouvelle production de logements, à hauteur de :

- 20 % maximum dans le cœur urbain, les pôles structurants, les stations ;
- 30 % maximum dans les pôles d'interface urbaine ;
- 40 % maximum dans les villages.

**P31.** Favoriser le développement de l'habitat intermédiaire en accord avec les formes bâties, en particulier en milieu rural.

**P32.** En accord avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace, de densité et de mixité de l'habitat, les secteurs d'extension et les tènements stratégiques de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de surface ont vocation à programmer de l'habitat collectif, intermédiaire ou individuel groupé. Ils n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat individuel même si sa programmation peut être évaluée au cas par cas, justifiée par le contexte local.

**P33.** Les Programmes Locaux de l'Habitat et les Documents d'Urbanisme Locaux devront intégrer les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et les schémas régionaux et départementaux pour les publics spécifiques.

### **3.2. Favoriser les logements aidés**

**R5.** Couvrir l'ensemble du territoire par des Plans Locaux de l'Habitat permettant la mise en œuvre de stratégies à l'échelle intercommunale.

**P34.** Les communes des niveaux d'armature suivants : Cœur urbain, pôles structurants et pôles d'interface urbaine prévoient dans les documents d'urbanisme locaux la production de logements aidés par des dispositions réglementaires et foncières adaptées. Les objectifs de production tendent vers les 25 % du parc résidentiel programmé. Les logements aidés programmés devront permettre d'atteindre les objectifs de la loi SRU pour les communes concernées. Pour les stations de Morzine-Avoriaz, Les Gets et Châtel, un objectif de production d'une part minimale de logements aidés devra être intégré dans les documents d'urbanisme locaux.

**P35.** Intégrer dans les documents d'urbanisme locaux un objectif de production de logements sociaux pour les communes susceptibles d'atteindre plus de 3 500 habitants dans les années à venir. Cet objectif doit permettre d'anticiper les objectifs chiffrés réglementaires.

**P36.** Prévoir les dispositions permettant d'imposer à toute opération d'habitat de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la réalisation d'une part minimale de logements sociaux (le seuil de 25 % pouvant être considéré comme le minimum exigible). Ces dispositions pourront être envisagées pour toute opération d'habitat considérée comme significative à l'échelle de la commune et notamment les opérations supérieures à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3.3. Renouveler et réhabiliter l'immobilier de loisirs et les résidences secondaires**

**P37.** Intégré au parc de logement total, le parc de résidences secondaires et de loisirs répond aux mêmes logiques d'implantation et de développement :

- D'abord par la réhabilitation ;
- Puis la densification des enveloppes urbaines ;
- Enfin en extension des enveloppes urbaines existantes (dans les limites des enveloppes foncières) ;
- Application des densités globales minimales fixées par niveau armature.

- R6. Le DOO recommande de privilégier l'hébergement hôtelier et les structures de « lits chauds ».
- R7. Le déploiement et l'animation de dispositifs de réhabilitation et de gestion, à destination des propriétaires bailleurs, à l'échelle des stations de montagne et du littoral sont recommandés dans un objectif de maintien de la capacité d'accueil marchande par le renouvellement et la diversification de l'offre d'hébergement.
- R8. Les collectivités sont incitées à mettre en place et animer des dispositifs et des outils permettant de maîtriser du parc de logements et d'hébergement touristique (« chaud ») et d'éviter que le parc mute trop vite de résidence principale à secondaire (outils de maîtrise du foncier et de l'immobilier *via* des procédures DPU et expropriation, dispositif d'acquisition type « La Foncière » - EPFL, taxe sur résidences secondaires, taxe sur foncier non bâti).

### 3.4. Améliorer le parc de logements

- R9. Afin d'améliorer la qualité de l'habitat, notamment en termes de performances énergétiques et de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre, et de promouvoir les opérations privées d'habitat social, les intercommunalités réfléchiront à l'opportunité de développer des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en lien avec l'ANAH.

#### 4. Valoriser et préserver les paysages du Chablais, atouts et socles de l'attractivité du Chablais

##### Principes généraux de mise en œuvre

Les effets du SCoT sur la qualité des paysages du Chablais découlent de la mise en œuvre de l'ensemble des prescriptions du DOO. Dès l'élaboration des documents d'urbanisme locaux ou de la conception des programmes d'infrastructures ou d'équipements, il est attendu que la recherche de la qualité paysagère, urbaine et architecturale soit mise au cœur de la conception des projets, et ce, quelle que soit leur fonction (résidentielle, économique ou commerciale).

A l'échelle des grands paysages emblématiques du Chablais, l'enjeu du SCoT est de permettre leur valorisation depuis les axes paysagers vitrines en maintenant voire en requalifiant des points de vues remarquables et fenêtres paysagères sur le lac ou les massifs.

A l'échelle de paysages quotidiens, un des enjeux essentiels de la mise en œuvre du SCoT est d'éviter la banalisation des paysages chablaisiens. Les entrées de villes et villages sont des secteurs particulièrement sensibles aux mutations du fait notamment de l'urbanisation (nappes de lotissement, zones commerciales, etc.).

Des espaces aux sensibilités paysagères particulières sont localisés. Les prescriptions qui s'y rapportent sont néanmoins valables pour l'ensemble du territoire.

**Note de lecture :** les orientations sont localisées par une cartographie de l'armature paysagère proposée en annexe

#### 4.1. Préserver et valoriser les paysages et les patrimoines emblématiques du Chablais : orientations générales

**P38.** Les documents d'urbanisme locaux participent à l'amélioration de la connaissance des patrimoines naturels et bâtis en s'appuyant sur un diagnostic paysager.

**P39.** Les documents d'urbanisme locaux œuvrent pour requalifier, reconquérir et restaurer les paysages dégradés.

**P40.** Les choix d'aménagement doivent favoriser la cohérence et l'harmonie dans les formes urbaines, tant en matière de typologie de construction que de volumétrie. Les documents d'urbanisme locaux maintiennent perceptibles les caractéristiques emblématiques du territoire en évitant les modèles de développement urbain standardisés. Ils préservent les éléments végétaux typiques et significatifs tant pour leur valeur paysagère qu'environnementale (vergers, haies, arbres isolés remarquables, etc.).

**P41.** Les documents d'urbanisme locaux repèrent, pour les préserver et les valoriser, les éléments de patrimoine emblématique du territoire et en particulier les sites d'intérêts paysagers et les éléments ou villages de caractères localisés. Pour cela, ils mettent en place des règles assurant la conservation de leur caractère et en évitant les atteintes aux volumétries et aux typologies bâties. Les périmètres immédiats des sites emblématiques et les principaux points de vue, vers et depuis ces sites, font l'objet d'une attention particulière.

**P42.** Les choix d'aménagement préservent la qualité paysagère et patrimoniale des géosites.

**R10.** Il est recommandé de se doter d'outils de gestion pour lutter contre la fermeture des paysages et veiller aux grands équilibres paysagers entre espaces ouverts et fermes (maintenir la qualité des limites franches et les transitions entre espaces urbanisés, agricoles et forestiers).

**R11.** Il est recommandé d'intégrer dans les règlements des documents d'urbanisme locaux des dispositions permettant les projets architecturaux contemporains et innovants.

**R12.** Les documents d'urbanisme locaux se reporteront utilement à la charte architecturale et paysagère du Chablais pour définir leurs orientations d'aménagement à l'échelle des documents locaux d'urbanisme et des opérations d'aménagement.

#### 4.2. Requalifier les paysages en mutation

**P43.** Les documents d'urbanisme locaux intègrent l'enjeu de requalification des silhouettes villageoises et des entrées de ville en particulier dans les secteurs localisés par la carte de l'armature paysagère comme particulièrement sensibles, traversés par un axe structurant ou impactés par un phénomène récent d'urbanisation en nappe. Pour ce faire, ils peuvent développer des choix d'aménagement visant la restructuration des tissus bâtis issus du développement rapide de l'enveloppe.

**P44.** Les documents d'urbanisme locaux identifient des limites franches à préserver voire reconquérir, entre espace urbain, agricole ou forestier :

- Soit en s'appuyant sur des limites physiques claires, qu'elles soient artificielles (une route, un front bâti, etc.) ou naturelles (une haie, un cours d'eau, une rupture de pente, etc.) ;
- Soit en restaurant ou en créant des limites plus lisibles dans un objectif de « restauration » ou de « consolidation » des franges de l'urbanisation.

**R13.** Les opérations de requalification de bourgs soignent les traversées, privilégier la sobriété des aménagements et mobiliers urbains, leur intégration au regard de l'urbanisation existante et assure la bonne intégration paysagère des enseignes, pré-enseignes et publicités. Pour cela, l'élaboration des règlements locaux de publicité est attendue comme vecteur privilégié de cette gestion.

### 4.3. Maintenir et valoriser de la qualité des fronts paysagers

P45. Les choix d'aménagement évitent la dégradation des grandes lignes de forces du paysage et des fronts paysagers notamment ceux identifiés sur la carte de l'armature paysagère qui constituent les grands paysages emblématiques du Chablais.

P46. Les choix d'aménagement maintiennent voire améliorent les principaux points de vue, vers et depuis, les fronts paysagers.

### 4.5. Valoriser les paysages emblématiques de montagne

P47. Les paysages emblématiques de montagne ont un rôle vitrine pour le territoire et sont aussi le support d'activités touristiques et récréatives, les choix d'aménagement respectent la haute valeur paysagère et environnementale de ces espaces. Les choix d'aménagement préservent voire renforcent la qualité architecturale et paysagère des stations de montagne.

P48. Les choix d'aménagement affirment les caractéristiques de l'implantation historique des villages notamment ceux de la vallée d'Abondance particulièrement spécifique. Les Documents d'Urbanisme Locaux intégreront un volet patrimonial, en définissant autant que de besoin des orientations d'aménagement sur la thématique.

P49. Les documents d'urbanisme locaux conservent autant que possible le caractère naturel des lacs et plans d'eau de montagne (renvoi à la prescription n°123). Pour les plans d'eau non mentionnés dans le SCoT, les documents d'urbanisme locaux identifieront les plans d'eau d'importance locale pour lesquels la dérogation à l'article 121-12 du Code de l'Urbanisme n'est pas possible.

P50. L'unité d'image d'Avoriaz doit être conservée en valorisant l'esprit originel de la station d'Avoriaz lors de tous nouveaux projets d'aménagement.

### 4.6. Préserver et requalifier les fenêtres paysagères

P51. Les documents d'urbanisme locaux précisent et préservent les 28 fenêtres paysagères localisées qui constituent un *minima*. Ces fenêtres paysagères permettent des points de vue emblématiques et à ce titre ils peuvent faire l'objet de valorisation par des aménagements légers. Ces aménagements doivent avoir un impact visuel limité et préserver les vues.

### 4.7. Préserver l'effet de coupure de fond de vallée

P52. De manière générale, les documents d'urbanisme locaux évitent l'étalement linéaire de l'urbanisation le long des axes de communication notamment ceux desservant les fonds de vallées.

P53. Les choix d'aménagement permettent de maintenir les points de vue lointains des fonds de vallées vers les versants.

### 4.8. Recomposer et valoriser les axes paysagers vitrines

P54. Les choix d'aménagement préservent ou permettent d'améliorer la qualité paysagère des axes et itinéraires stratégiques notamment dans les entrées et traversées de bourgs qu'ils parcourent.

P55. Dans leur conception, les infrastructures intègrent la qualité paysagère en maintenant les points de vue vers les éléments emblématiques du paysage qu'ils permettent, et en limitant au *maximum* leurs propres impacts paysagers.

## 5. Concilier la protection de l'environnement, la préservation des richesses écologiques, la valorisation et l'aménagement

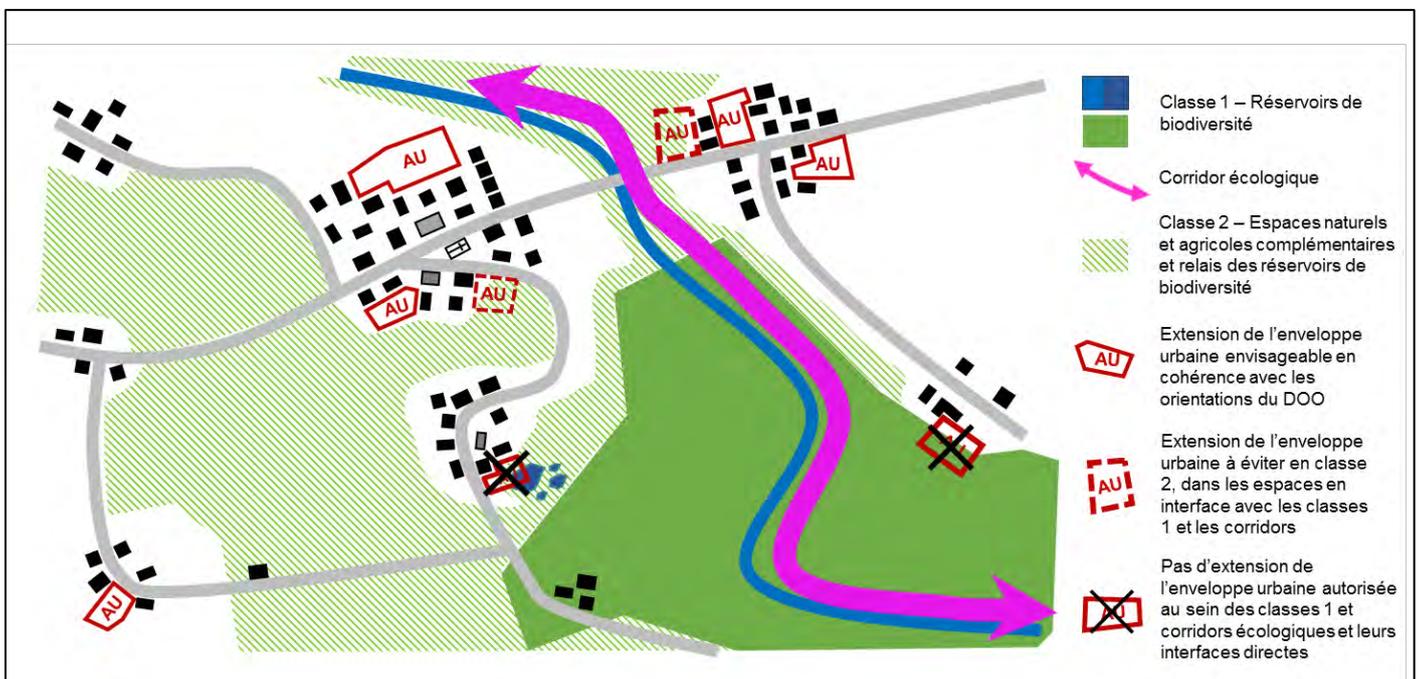
### Principes généraux de mise en œuvre

Le territoire du Chablais bénéficie de patrimoines naturels et environnementaux riches et sensibles aux mutations. Les choix d'urbanisme et d'aménagement intègrent le principe d'évitement, de réduction voire, en dernier recours, de compensation de leurs impacts résiduels sur les milieux et les ressources.

Afin de conserver le fonctionnement écologique des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques localisés, les possibilités d'urbanisation et les choix d'aménagement sont adaptées aux enjeux environnementaux :

- Par des zonages adaptés en fonction des niveaux de sensibilité des milieux, habitats et espèces ;
- Par la traduction règlementaire des prescriptions du SCoT pour chaque zone.

La préservation de la ressource en eau est une préoccupation majeure. Les futurs aménagements et choix d'urbanisme doivent systématiquement intégrer la capacité de la ressource à alimenter de nouveaux développements.



## 5.1. Préserver les fonctionnalités écologiques

**P56.** Les documents d'urbanisme locaux précisent les limites des zones localisées sur la carte d'armature écologique. Les périmètres retenus doivent être justifiés sur la base d'une analyse argumentée.

**P57.** Les « zones humides » localisées sur cette carte d'armature écologique constituent une information et valent uniquement présomption d'existence de zones humides au sens L. 211-1 du code de l'Environnement. L'existence de telles zones humides et de leur bassin d'alimentation est précisée dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.

**P58.** Les secteurs dits de « classe 1 » à savoir les réservoirs de biodiversité des milieux terrestres, aquatiques et des zones humides sont à protéger strictement pour leur richesse en matière de biodiversité. Les nouveaux aménagements, équipements, ouvrages et constructions ne sont pas autorisés au sein des secteurs de classe 1 et à leur interface directe. Seuls sont acceptés :

- Les projets d'aménagements et de requalification des bâtiments existants, les aménagements et équipements légers destinés à l'activité agricole ;
- Les projets d'aménagement permettant la gestion de l'alimentation en eau potable et des eaux usées, le passage des réseaux gaz et électriques, ainsi que les ouvrages et installation liés à la gestion des risques naturels ou la valorisation des espaces naturels.

S'ils sont autorisés les aménagements justifient des moyens mobilisés pour éviter ou réduire leurs incidences défavorables sur le fonctionnement écologique voire, en dernier recours, les compenser (application de la séquence Eviter-Réduire-Compenser).

Les projets structurants d'infrastructures (autoroute, doublement du pont de la Dranse) inscrits dans le SCoT peuvent être admis en espace de classe 1 pour leur caractère d'intérêt communautaire. S'ils nécessitent l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau, le projet fera l'objet d'une évaluation environnementale prévue à l'article R. 122-17 et annexe R. 112-2 du code de l'Environnement.

Pour préserver la fonctionnalité des espaces de classe 1, les documents d'urbanisme locaux doivent préserver une frange non bâtie d'une largeur suffisante à l'interface des espaces de classe 1 ou des corridors écologiques.

**P59.** Les corridors écologiques sont considérés comme des espaces dits de classe 1. Ils font l'objet d'une protection stricte. Les documents d'urbanisme locaux affinent leurs limites pour préserver voire renforcer leur fonctionnalité.

**P60.** Les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau doivent être identifiés dans les documents d'urbanisme locaux, en s'appuyant principalement sur les études réalisées à l'échelle des bassins versants ou des études localisées. Les milieux naturels dans ces espaces doivent être maintenus libres de toute construction et de tout remblai. En absence de définition des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, leurs rives naturelles doivent être maintenues libres de toute construction et de tout remblai en maintenant non aménagée une bande végétalisée hors zone urbaine suffisamment large pour garantir le bon fonctionnement. La largeur minimale de cette bande est définie dans les documents d'urbanisme locaux.

Néanmoins, dans les espaces de bon fonctionnement peuvent être autorisés, les installations de production d'énergie renouvelable (microcentrales), les ouvrages piscicoles, les travaux de restauration des milieux et de gestion des risques, la réhabilitation du patrimoine lié à l'eau, notamment les moulins, sous réserve de ne pas nuire au fonctionnement du cours d'eau.

**P61.** Les secteurs dits de « classe 2 » à savoir les espaces naturels et agricoles complémentaires et relais des réservoirs de biodiversité doivent être reconnus pour leur rôle « support » des déplacements de la faune sauvage et leur caractère sensible aux impacts de l'urbanisation.

L'extension de l'urbanisation dans les espaces de classe 2 est à éviter, sauf si le document d'urbanisme apporte la démonstration qu'il est impossible de prévoir l'extension de l'urbanisation ailleurs sur des espaces de moindre enjeu. La justification doit alors intégrer une analyse argumentée des incidences environnementales démontrant que les mesures sont prises pour éviter et réduire les impacts potentiels.

Les aménagement et constructions sont autorisés dans ces espaces, sous réserve :

- Qu'ils préservent ou restaurent la continuité de ces espaces avec ceux identifiés en « classe 1 » (qui intègre les corridors écologiques) ;
- Qu'ils évitent d'accroître la fragmentation de ces espaces, en assurant en particulier leur perméabilité aux déplacements de la faune sauvage dans la continuité des « corridors écologiques ».

## 5.2. Préserver la ressource en eau

### A - Enjeu quantitatif

**R14.** La réalisation ou la mise à jour de Schémas Directeurs d’Alimentation en Eau Potable à l’échelle de chaque EPCI est recommandée. Ces schémas doivent permettre notamment d’améliorer la connaissance de la ressource disponible, des besoins et de l’adéquation entre les deux.

**P62.** Les documents d’urbanisme locaux calibrent leur perspective de développement en cohérence avec la disponibilité actuelle et future de la ressource en eau :

- En quantité suffisante en cohérence avec les besoins hydrologiques, biologiques et écologiques des milieux aquatiques pour garantir leur bon fonctionnement naturel et leur bon état écologique ;
- De qualité satisfaisante pour les différents usages.

**R15.** La réalisation d'une étude d'identification et de délimitation des zones de sauvegarde est recommandée à l'échelle des masses d'eau stratégiques pour l'alimentation en eau potable listées par le SDAGE : « Formations glaciaires et fluvio-glaciaires du Bas-Chablais, terrasses Thonon et Delta de la Dranse » et "Calcaires jurassiques du Mont Forchat". Les documents d’urbanisme locaux s’appuieront utilement sur cette étude pour délimiter et préserver les zones de sauvegarde à leur échelle.

**R16.** Afin de préserver et de maintenir l’équilibre quantitatif du bassin versant et la non-dégradation des milieux aquatiques, la mise en place d’actions pour optimiser les prélèvements existants des différents usages est encouragée. La réalisation de schémas de conciliation des usages par unité hydrographique adaptée ou de Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) réalisé à l’échelle du Chablais ou de bassin versant adapté est recommandé. Ces schémas pourraient utilement s’appuyer sur des outils de connaissance et de suivis.

**R17.** Afin de poursuivre l’amélioration du rendement des réseaux d’alimentation en eau potable, les collectivités ou syndicats compétents doivent viser un taux de rendement au moins égal à 65 % (en compatibilité avec le SDAGE RMC). Les réseaux atteignant déjà ce niveau maintiennent l’effort d’amélioration continue.

## B – Enjeu qualitatif

**P63.** Les documents d'urbanisme locaux préservent les zones humides pour leur rôle dans la gestion de la ressource en eau (phénomène de rétention notamment).

**P64.** Les documents d'urbanisme locaux protègent strictement les périmètres de protection de captage et pour cela mettent en œuvre les moyens réglementaires et fonciers, nécessaires à cette protection.

**P65.** Les projets d'aménagement intègrent à leur conception la bonne gestion des eaux pluviales. Ils limitent au maximum l'imperméabilisation des sols et privilégient l'infiltration des eaux de ruissellement en tenant compte des contraintes géotechniques. Les ouvrages de rétention ou de collecte des eaux pluviales favorisent leur restitution au milieu naturel récepteur le plus proche.

**R18.** La réalisation de schéma directeur des eaux pluviales à l'échelle supra-communale par les collectivités compétentes est recommandée.

**R19.** Tout projet d'aménagement devrait être conditionné par la possibilité de traitement des eaux usées par un système d'assainissement performant et par la capacité du milieu à recevoir des rejets après épuration sans porter atteinte au maintien ou à la restauration de de son bon état (objectifs de qualité des eaux, intégration des mesures de gestion des profils de baignade existants).

### 5.3. Préserver les sols et sous-sols

**P66.** Les opérations d'aménagement ou de construction considèrent la qualité naturelle des sols et leurs capacités ou fonctions écologiques, économiques ou sociales. La protection des sols passe notamment par la limitation des opérations tendant à l'exhaussement ou à l'affouillement des sols naturels.

**P67.** Le recyclage des déchets inertes (déblais de démolitions, chantiers) doit être privilégié pour toute opération de construction ou d'aménagement.

**P68.** Lorsque les besoins la justifient, l'extension des carrières existantes est privilégiée à la création de nouvelles carrières.

**P69.** Les créations ou extensions de carrières doivent être réalisées au plus proche des besoins afin de limiter les distances des transports de matériaux.

**P70.** En cas de création de nouvelle carrière, une distance minimale de 200 mètres doit être respectée entre la carrière et les premières habitations. Les extensions de carrières existantes devront respecter une zone tampon suffisante pour limiter les nuisances vis-à-vis des habitations.

**P71.** L'exploitation de nouvelles carrières ou l'extension de carrières existantes est exclue des espaces dits de classe 1 : Réservoirs de biodiversité des milieux terrestres, aquatiques et des zones humides et des corridors écologiques identifiés.

**P72.** La création ou l'extension en espace agricole stratégique doit être évitée au maximum. Si elle ne peut être évitée, elle est conditionnée à la renaturation et la compensation.

### 5.4. La ressource énergétique, émissions de GES et qualité de l'air

**P73.** Le développement des secteurs desservis par les réseaux de chaleur existants ou en projet est privilégié. Le développement des systèmes de production de chaleur collectif dans les opérations de constructions ou d'aménagement est favorisé.

**R20.** Il est recommandé que les documents d'urbanisme locaux permettent et privilégient des formes d'habitat compactes, bioclimatiques, intégrant les systèmes de productions d'énergies renouvelables tout en assurant la qualité architecturale et paysagère de la construction. Les choix d'urbanisme prennent en compte la réduction des îlots de chaleur urbains et la problématique de la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre.

**R21.** Le développement d'éco-quartiers et des approches environnementales de l'urbanisme est privilégié pour une approche globale de réduction des impacts.

**R22.** Le développement de la production et de l'utilisation des énergies renouvelables locales est encouragé (filiale bois énergie, photovoltaïque, méthanisation, etc.), sous réserve de la préservation des intérêts paysagers. La géothermie n'est pas privilégiée au regard des ressources en eau souterraines existantes et des périmètres de protection des captages s'étendant sur l'ensemble des bassins versants. La géothermie susceptible d'impacter les nappes n'est pas privilégiée au regard des ressources en eau souterraines existantes et des périmètres de protection des captages s'étendant sur l'ensemble des bassins versants.

**R23.** La haute performance énergétique sur les projets d'équipements structurants identifiés par le SCoT est recherchée et privilégiée (utilisation des énergies renouvelables, développement du photovoltaïque en toiture, bâtiments HQE, etc.).

## 5.5. Déchets

**P74.** Les documents d'urbanisme locaux favorisent l'optimisation de la collecte des déchets en identifiant les secteurs d'implantation stratégiques des bornes de recyclage des déchets et des points d'apport volontaire. Il est recommandé d'utiliser des outils adaptés de type OAP ou emplacements réservés.

**R24.** Soutenir et renforcer les filières de recyclage et de valorisation des déchets.

**R25.** Les documents d'urbanisme locaux peuvent identifier dans les programmées d'aménagement d'ensemble des emplacements pour permettre le compostage de quartier afin de développer les filières locales de traitement et valorisation des déchets organiques.

**P75.** Les installations et plateforme de stockage de déchets inertes n'ont pas vocation à être implantées dans les espaces préservés du SCoT, les espaces dits de classe 1 : Réservoirs de biodiversité des milieux terrestres, aquatiques et des zones humides et sur les corridors écologiques et les espaces agricoles stratégiques.

**P76.** Inciter l'identification à l'échelle des EPCI des sites (existants ou en projet) permettant le stockage de matériaux inertes ouverts à toutes les entreprises du territoire, pour garantir un maillage équilibré répondant aux besoins locaux :

- Privilégier les espaces déjà dégradés ou sans enjeux environnementaux, paysagers ou agricoles ;

- Privilégier les possibilités de coupler des installations à une plate-forme de transit, tri et recyclage.

L'implantation des ISDI peut être envisagée sur des espaces agricoles difficilement exploitables pour permettre une amélioration de leur usage et fonctionnalité agricole. Ces implantations ne devront toutefois pas se réaliser aux dépens des enjeux environnementaux et paysagers des sites.

## 5.6. Risques

Les prescriptions suivantes doivent faire le lien avec :

- La préservation des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau (Prescription 59) ;
- L'infiltration des eaux pluviales (Prescription 64) ;
- La préservation des zones de Classe 1 « milieu aquatiques et zones humides » (Prescription 55 et 57).

**P77.** En application d'un PPR inondation en vigueur, les documents d'urbanisme locaux interdisent toute nouvelle urbanisation dans les zones de risques forts, et limiter l'urbanisation et l'accroissement de la population dans les zones de risques moyens. Dans les zones où un aléa est identifié, ils veillent à ce que les aménagements et les modes de gestion de l'espace (couverture du sol, drainage, etc.) n'aggravent pas les risques d'inondation et n'en provoquent pas de nouveaux. Enfin, les documents d'urbanisme locaux assurent la protection des éléments naturels qui contribuent à limiter le ruissellement et à prévenir les risques d'inondation (haies, boisements, bosquets, prairies). En cas d'absence de PPR, les Documents d'Urbanisme Locaux devront prendre en compte les études existantes et notamment les cartographies des aléas afin d'éviter toute exposition ou aggravation des risques.

**P78.** Dans les zones présentant un risque lié aux glissements de terrain, le rôle de protection de la forêt sera, le cas échéant, renforcé par une gestion adaptée.

**P79.** Afin de limiter les risques liés aux inondations, mouvements de terrain et avalanches, diverses actions peuvent être mises en place. Ces risques, peuvent être limités par une gestion renforcée de l'aléa et par une limitation des enjeux.

**R26.** Les DUL devront privilégier l'implantation des nouveaux logements ou équipement d'intérêt collectif accueillant du public hors des zones exposées aux bruits, et hors des zones exposées à des émergences sonores qui dépasseraient les seuils réglementairement admissibles. Les Documents d'Urbanisme Locaux prévoiront des mesures permettant l'isolement acoustique des constructions.

## 6. Valoriser l'économie agricole et forestière en préservant les espaces et reconnaissant leur multifonctionnalité

### Principes généraux de mise en œuvre

Espaces agricoles et forestiers représentent des espaces stratégiques pour une économie à haute valeur ajoutée pour le territoire (AOC, filière courte, etc). Il est donc essentiel de conserver la fonctionnalité des espaces et d'en garantir l'accès pour leur bonne exploitation.

Le rôle de l'espace agricole et forestier dans la structuration et la valorisation des paysages emblématiques du Chablais est aussi reconnu. Support d'activités récréatives et touristiques « vitrines », le développement des activités agricoles et forestières doit pouvoir se faire en cohérence avec la qualité environnementale et paysagère de ces espaces.

L'objectif de mise en œuvre du SCoT est de limiter l'extension des espaces artificialisés sur un maximum de 550 hectares d'espace agricole. Ce chiffre n'est pas un objectif à atteindre mais un repère pour le suivi de la consommation d'espace dans les 20 années de mise en œuvre du SCoT.

### 6.1. Orientations applicables à l'ensemble des espaces agricoles

**P80.** Les documents d'urbanisme locaux évitent la fragmentation, par les constructions, l'aménagement ou l'artificialisation, des espaces agricoles :

- En privilégiant les nouvelles constructions agricoles à proximité des sièges d'exploitation agricole ;
- En privilégiant le caractère majoritairement non constructible des espaces agricoles via la mise en place possible de zones agricoles paysagères ou préservées.
- En mettant en œuvre autant que de besoin des outils de protection agricole et de maîtrise du foncier sur les secteurs soumis à des pressions particulières.

**P81.** Les documents d'urbanisme locaux reconnaissent la vocation prioritairement et majoritairement agricole des espaces agricoles. En ce sens, la constructibilité des espaces agricoles devra être limitée au maximum aux usages en lien direct avec l'activité agricole.

**P82.** Le développement d'activités complémentaires et accessoires de l'activité agricole (gîtes, local de vente) est préférentiellement localisé dans les volumes bâtis préexistants. En cas d'impossibilité, elle se fait dans le respect des règles applicables, accolé au bâti agricole existant, les constructions nouvelles devant s'harmoniser avec l'existant et l'environnement. Les travaux et aménagements ne devront pas contrevenir à la qualité des espaces à enjeux environnementaux et paysagers ou caractérisés par la présence de patrimoine bâti remarquable.

### 6.2. Orientations applicables aux espaces agricoles stratégiques et aux alpages

**Note de lecture :** Les espaces agricoles stratégiques et les alpages sont localisés sur la cartographie des espaces agricoles stratégiques figurant en annexe.

**P83.** Les documents d'urbanisme locaux traduisent à leur échelle la localisation des espaces agricoles stratégiques cartographiés au SCoT. Ces espaces agricoles stratégiques cartographiés sont un *minimum*. Les documents d'urbanisme locaux peuvent en localiser d'autres, complémentaires.

**P84.** Les espaces agricoles stratégiques et les alpages sont des espaces à préserver. Ils ne sont pas voués à une extension de l'urbanisation qui n'y est pas souhaitée. Toutefois, dans le cas où les documents d'urbanisme locaux envisageraient l'urbanisation ou la construction d'un espace agricole stratégique, celles-ci se font sans contraindre l'activité agricole en place, en cohérence avec les orientations du DOO, être réduite au maximum, être justifiée quant à l'impossibilité de l'éviter et compenser.

### **6.3. Orientations relatives aux fonctionnements des exploitations agricoles et forestières**

**P85.** Les documents d'urbanisme locaux conservent et permettent les voies d'accès aux parcelles agricoles et aux massifs forestiers existantes ou programmées. En cas d'urbanisation nouvelle, les aménagements prévus calibrent les voiries pour permettre le passage et les manœuvres des véhicules d'exploitations agricoles et forestiers.

**P86.** Pour préserver les possibilités d'extension des exploitations existantes et éviter d'exposer des tiers aux nuisances, les documents locaux d'urbanisme délimitent, dans la mesure du possible, des zones tampon entre les bâtiments d'exploitation agricole et les zones constructibles par les tiers, *en sus* des obligations de recul légales et réglementaires.

**P87.** Les documents d'urbanisme locaux maintiennent un angle d'ouverture suffisant (de l'ordre de 120°) pour permettre un lien direct entre bâtiment d'exploitation et les parcelles exploitées et éviter l'enserrement des exploitations par l'urbanisation.

**P88.** Les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre, au besoin, l'installation sur le siège d'exploitation d'un local de surveillance, justifié par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation nécessitant une présence permanente. Celui-ci sera aménagé préférentiellement dans les volumes bâtis préexistants ou, quand une nouvelle construction est nécessaire, accolé aux bâtiments agricoles.

## 7. S'engager pour le désenclavement multimodal du Chablais

### Principes généraux de mise en œuvre :

Quatre projets structurants induisent une évolution des usages et des habitudes de déplacements : Le Léman Express, L'autoroute concédée Machilly-Thonon, la mise en place d'un transport à haut-niveau de service de Genève à Thonon-les-Bains et la réouverture du RER Sud-Léman. S'ils peuvent fortement contribuer aux changements de comportement, ils ne peuvent résoudre à eux seuls toutes les questions de mobilité sur le territoire.

Il y a donc une nécessité d'agir en parallèle sur les autres modes de transports collectifs, le transport lacustre, les modes actifs pour les courts déplacements, le covoiturage, *etc.*, afin de faire évoluer les pratiques de mobilité vers plus de transports partagés.

Les objectifs de parts modales reposent sur une diminution de la part modale des déplacements en tant que conducteur de véhicules particuliers de 51 à 43 %, ce qui constitue un objectif de report modal ambitieux, nourri par des actions concomitantes sur toutes les autres solutions de mobilité (transports publics routiers, ferroviaires et lacustres, covoiturage, marche à pied, vélo, autopartage, *etc.*).

La mise en œuvre d'une stratégie de mobilité volontariste en faveur des transports en commun et des modes alternatifs à la voiture individuelle est souhaitée afin de :

- Capter la demande future de déplacements grâce aux transports en commun, au covoiturage et aux modes actifs ;
- Inciter à l'utilisation de modes de transports compétitifs et complémentaires ;
- Limiter l'augmentation des déplacements en voiture individuelle, afin de réduire les émissions de GES et de polluants ;
- Réduire les temps et les besoins de déplacements et d'accès au territoire tous modes.

Afin de répondre aux enjeux de mobilité et d'assurer l'inscription des nouveaux projets structurants dans les pratiques des habitants du territoire, la concertation et la communication avec le public sera essentielle.

Dans ce cadre et dans le cas particulier du projet de réouverture de la ligne ferroviaire du RER Sud-Léman, en parallèle de l'application du SCoT, une concertation avec garant sera organisée à l'issue des études socio-économiques sur le projet. Un travail de communication avec information régulière à la population sera également mis en place.

Le développement des déplacements doux est essentiel aux différentes échelles de territoire, et notamment au sein des tissus urbains. Les tracés cyclables et inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée devront être pris en compte ainsi que la véloroute Sud-Léman. De la même manière le projet de THNS devra être intégré.

**Note de lecture :** les orientations de la stratégie multimodale sont cartographiées dans un document proposé en annexe.

## 7.1. Réaliser les infrastructures nécessaires au désenclavement du Chablais

**P89.** Les documents d'urbanisme locaux permettent le développement du réseau de transport structurant du Chablais et préserver la faisabilité des infrastructures notamment en préservant :

- Les emprises foncières nécessaires à la réalisation de l'autoroute Machilly-Thonon ;
- Les emprises foncières nécessaire au THNS sur la RD 1005 ;
- L'emprise foncière du RER Sud Léman Evian-les-Bains–Saint Gingolph dans la perspective de son rétablissement ;
- Les emprises foncières permettant le développement des embarcadères, notamment à Lugrin – Tourronde, Thonon-les-Bains et Yvoire ;
- Les espaces nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration des infrastructures ferroviaires et notamment au doublement de la ligne ferroviaire entre Annemasse et Evian-les-Bains.

## 7.2. Accompagner la mise en service des projets d'infrastructures par des choix d'aménagement maîtrisés

P90. Les documents d'urbanisme locaux doivent coordonner urbanisation et densité avec l'offre de transport en commun sur tout le territoire :

- En identifiant des sites stratégiques de densification autour des arrêts des axes de transports en commun structurants : gares du Léman Express, arrêts du THNS, gares et haltes du RER Sud Léman, embarcadères, en référence notamment aux études d'intensification urbaine autour des gares à l'échelle du pôle métropolitain ;
- En priorisant le développement des projets urbains denses en lien avec les axes de transport en commun ;
- En conditionnant tout aménagement ou extension de sites commerciaux périphériques par une desserte à moins de 500 mètres par une ligne de transport en commun ;
- En menant des réflexions globales sur des périmètres pertinents tracés autour des infrastructures structurantes dans lesquels les projets urbains devront être travaillés en intégrant les logiques de reports modaux.

P91. L'offre en covoiturage doit être développée en lien avec les axes routiers principaux *via* l'adaptation de parkings existants, le maillage de mobilité douce ou la création d'espaces de stationnement.

## 7.3. Favoriser l'intermodalité pour tous et pour tous les déplacements

P92. Prévoir dans les documents d'urbanisme locaux, autour des lieux d'intermodalité, les équipements accès et dessertes nécessaires aux pratiques intermodales afin de réduire la contrainte de la rupture de charge : stationnements vélo, dessertes autobus, stations d'autopartage, aires de covoiturage, P+ R, *etc.* La priorité devra être donnée à l'accessibilité tous modes des stations (train, bus, car, bateau) et à la proximité des stationnements (vélos, autopartage, taxis, voitures), intégrant la prise en compte des personnes à mobilité réduite.

P93. Prévoir dans les documents d'urbanisme des cheminements modes doux aussi directs et qualitatifs que possible entre les lieux d'intermodalité stratégiques du territoire, lorsque ceux-ci sont situés à moins de 2 km l'un de l'autre en distance directe (par exemple entre les gares et les embarcadères de Thonon-les-Bains et d'Evian-les-Bains).

P94. Développer les parkings relais à proximité des infrastructures de transport majeures, en réservant les espaces dans les documents d'urbanisme et limiter leur consommation d'espace en préférant les parkings en structure.

P95. Systématiser la création de stationnement des deux roues à proximité des services, équipements, gares *etc.*

## 7.4. Garantir les liens fonctionnels et favoriser la proximité en articulant davantage urbanisme et déplacements

P96. Développer les liaisons douces et le maillage entre quartiers, ainsi que la perméabilité des tissus bâtis, notamment en évitant les enclaves et les impasses et en assurant le lien entre les tissus urbains anciens et récents.

P97. Les opérations d'aménagement devront donc créer des conditions favorables au développement des circulations douces, notamment vers les pôles générateurs de déplacements et arrêts de transport en commun proches, afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

## 7.5. Développer le transport de marchandises multimodal intégré aux projets urbains

### Principes généraux de mise en œuvre

En cohérence avec la stratégie de mobilité, l'objectif de mise en œuvre du SCoT est la réduction des flux routiers générés par le transport de marchandises. Cette rationalisation passe, entre autre, par une meilleure articulation entre les projets urbains et les aménagements nécessaires au fonctionnement du secteur de la logistique : aménagement de voirie, équipement, zone multimodale, etc., notamment pour la problématique de la distribution urbaine.

**P98.** Les documents d'urbanisme locaux privilégient le développement des pôles économiques et commerciaux à proximité des infrastructures et axes structurants.

**P99.** Les documents d'urbanisme locaux préservent les embranchements ferroviaires déjà existants ainsi que tous les espaces pouvant représenter un potentiel pour le transport logistique alternatif au mode routier, qu'ils soient localisés près des voies ferrées et/ou du lac.

**R27.** Il est recommandé d'améliorer les conditions d'accueil des poids lourds et chauffeurs en transit par l'aménagement d'un équipement adapté.

**R28.** Il est recommandé d'intégrer dans les documents d'urbanismes la création d'espaces mutualisés réservés aux livraisons.

**R29.** Il est recommandé d'intégrer aux projets de développement économique une réflexion globale quant à l'organisation et la rationalisation des flux routiers de marchandises.

## 7.6. Accélérer le déploiement des réseaux de télécommunications filaires et hertziens pour garantir la couverture sur tout le territoire tout en optimisant et mutualisant les équipements

### Principes généraux de mise en œuvre

Le développement des services numériques permet d'accroître la qualité de vie des habitants, de renforcer l'attractivité du territoire. Ce développement sera permis par l'amélioration de la couverture numérique du territoire. Cela passera notamment par le soutien aux projets connectivité en mobilité, ou encore de télémédecine.

- R30. La mise en œuvre du SCoT s'appuie notamment sur le déploiement souhaité de la 5G et, en particulier dans les pôles urbains denses et les principales stations, d'un réseau basse fréquence dédié à l'Internet des objets.
- R31. Le développement d'un Wi-Fi intégral et unifié dans les hyper-centres, sur le réseau ferré (gares, wagons), le long des autoroutes, des berges et des stations balnéaires lacustres est souhaité en tant qu'il est un élément incitatif à l'utilisation des transports en commun. De plus, les opérateurs assureront l'interopérabilité des réseaux hertziens pour que les usagers disposent d'une connectivité en mobilité sans interruption.
- R32. Les collectivités veilleront à faire appliquer aux opérateurs la loi récente sur la mutualisation des points hauts pour supprimer les zones blanches GSM sur le territoire.
- R33. Les collectivités veilleront au développement des projets d'espaces de coworking dans les lieux adaptés et desservis par les transports en commun (zones d'activités prioritaires, tiers lieux, etc.). Les expérimentations liées à la télémédecine, fermes connectées, smart territoire, seront également soutenue dans le sens où elles participent au désenclavement du territoire.

## 8. Organiser la complémentarité commerciale entre centralités et périphéries

**Note de lecture :** Ce chapitre traite de l'implantation commerciale et décline les orientations générales liées au développement commercial. Il est complété par le DAAC qui précise les orientations et conditions d'implantations aux seins des localisations préférentielles que sont les centralités commerciales et les zones commerciales périphériques.

### Les champs d'application du chapitre

Les commerces concernés par les prescriptions suivantes sont les commerces de détail et les activités artisanales inscrites au registre du commerce et des sociétés **directement impactées par les équipements commerciaux** (notamment l'artisanat alimentaire et l'artisanat d'art destiné à la vente aux particuliers ainsi que les prestataires de services à caractère commercial). Le chapitre s'applique également aux points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique soumis à autorisation au titre de l'article L. 752-3 du code de l'urbanisme de commerce.

Ne sont pas concernés par ce chapitre, les commerces de gros, les activités non commerciales et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie, la restauration, les services recevant l'accueil d'une clientèle (tels que les professions libérales, médicales, stations-services, stations de lavage), les activités agricoles et artisanales (sauf celles prises en compte dans le présent chapitre) avec point de vente (showroom), dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 20 % de la surface de plancher globale dédiée à l'activité. Afin de prendre en compte le contexte particulier des stations et des fronts de neige, les services de location de matériels et services liés à la pratique des sports de pleine nature ne sont pas concernés par le DAAC lorsque leur surface est inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

Sont considérées comme des « nouvelles implantations » commerciales :

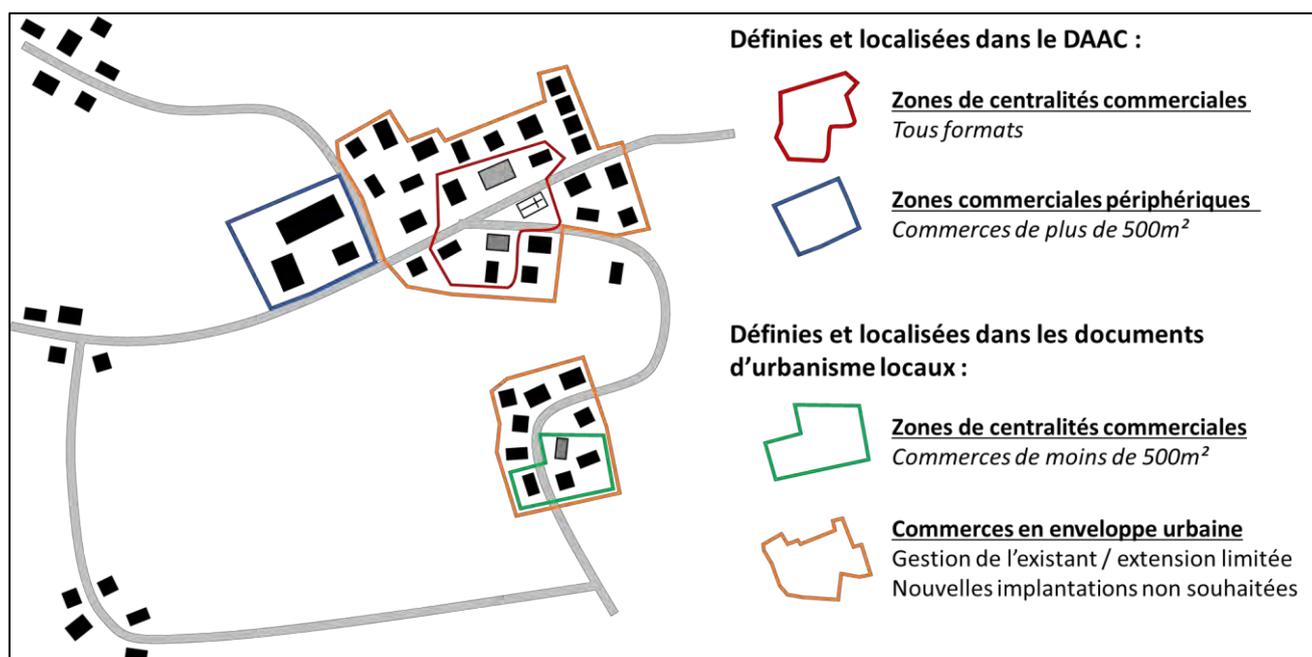
- La création de nouveaux magasins de commerce de détail, d'activités artisanales précitées ou d'ensembles commerciaux ;
- Le changement de destination d'un bâtiment initialement non commercial vers des activités commerciales ;
- Les déplacements de magasins avec ou sans extension ;
- La transformation sans changement de destination d'un bâtiment à usage commercial situé en dehors des localisations préférentielles (centralités commerciales ou zones commerciales périphériques) ;
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial d'une localisation préférentielle, impliquant une évolution de la typologie d'achat (décrite en suivant).

## Définitions

**Commerces d'importance** : sont considérés comme des commerces d'importance, les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit environ 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher), et les ensembles commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Ces commerces d'importance ont un impact significatif sur l'aménagement du territoire. En ce sens, tout nouveau projet d'implantation, qu'il s'agisse d'une création ou d'une extension, est soumis à des conditions visant à améliorer la qualité des équipements commerciaux et limiter leur impact sur l'environnement, ces conditions sont précisées dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

**Zone de centralité commerciale** : ce sont des secteurs préférentiels pour l'implantation de commerces. Ils correspondent à des secteurs urbanisés caractérisés par un tissu urbain dense et présentant une diversité des fonctions : résidentiels, économiques (commerces, services, tertiaire, etc.) et secteurs d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs, etc.). Ces zones sont des secteurs privilégiés pour l'implantation de nouvelles surfaces commerciales.

**Zones commerciales périphériques** : ce sont des secteurs préférentiels pour l'implantation de commerces. Ils correspondent à des zones d'activités destinées à accueillir des nouvelles implantations commerciales supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surfaces de vente. Les dix zones commerciales périphériques sont localisées et encadrées dans le DAAC. En dehors de ces dix zones commerciales périphériques, aucune nouvelle implantation commerciale en zones d'activités économiques n'est souhaitée.



## Les typologies d'achat :

Le DOO et le DAAC distinguent les typologies d'achats par fréquence d'achat :

- **Fréquence d'achat régulière et quotidienne** : Les types d'achats concernés sont les boulangeries, les boucheries – charcuteries, les tabacs – presses, les fleuristes, l'alimentation, les services, etc.
- **Fréquence d'achat régulière et hebdomadaire** : Il s'agit des supermarchés, hypermarchés et l'alimentaires spécialisés, etc.
- **Occasionnelle « légère »** : Les types d'achats concernés sont l'habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, etc.
- **Occasionnelle « lourde »** : Il s'agit des grandes surfaces spécialisées en bricolage et jardinage.
- **Exceptionnelle** : Les types d'achats mobilier, électroménager, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), concessionnaires automobiles, etc.

## 8.1. Orientations générales

**P100.** Les documents d'urbanisme locaux prévoient des dispositions pour privilégier les nouvelles implantations commerciales dans les centralités commerciales et limitent l'implantation en périphérie à celles localisées dans les DAAC. En dehors des centralités et des périphéries, les nouvelles implantations et extensions d'unités commerciales de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente ne sont pas souhaitées. Plus particulièrement les documents d'urbanisme locaux veillent à éviter les nouvelles implantations commerciales :

- Sur des secteurs hors centralités situés en bord de route à fort trafic, liés à des logiques de captage des flux routiers ;
- Dans les zones d'activités ou secteurs de zones d'activités qui ne font pas partie des localisations de périphérie.

**P101.** En dehors des centralités et des zones périphériques identifiées au DAAC, les nouvelles implantations et extensions de commerces « d'importance » ne sont pas souhaitées.

## 8.2. Objectif de revitalisation des centralités commerciales

**P102.** Les documents d'urbanisme locaux délimitent des centralités commerciales au sein desquelles l'implantation des surfaces commerciales est privilégiée. Tous les documents d'urbanisme locaux, quel que soit leur niveau d'armature, peuvent définir une ou plusieurs centralités commerciales.

**P103.** Les documents d'urbanisme locaux favorisent la concentration et la continuité de l'offre commerciale dans les centralités : dimensionnement limité, secteurs actuellement marchands à densifier commercialement, à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant. Les documents d'urbanisme locaux favorisent l'implantation de commerces de proximité dans ces secteurs.

**P104.** Dans les centralités commerciales localisées dans le DAAC, les surfaces maximales autorisées ne sont pas plafonnées. En dehors des centralités commerciales localisées dans le DAAC, dans le tissu urbain des enveloppes urbaines, les surfaces commerciales de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit environ 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ne sont pas souhaitées.

**R34.** Dans les centralités commerciales, les documents d'urbanisme peuvent mettre en place des règles d'urbanisme favorables au développement commercial :

- Protection des linéaires commerciaux stratégiques ;
- Règles de stationnement peu contraignantes notamment pour les petits commerces ;
- Hauteur sous plafond suffisante pour permettre l'implantation des commerces ;
- Règles d'alignement homogènes pour structurer un front bâti, pas de recul par rapport à la voie ;
- Réglementation sur les aspects extérieurs favorisant la qualité des enseignes et devantures et le développement d'une identité propre à chaque centralité ;
- Réglementation et aménagements garantissant la diversité des modes d'accès, le traitement qualitatif de l'espace urbain, un mobilier urbain adapté, etc.

### 8.3. Objectif de maîtrise de la production de grandes surfaces en zone commerciale périphérique

**P105.** Les commerces « d'importance » tels que définis en introduction du chapitre ont vocation à être prioritairement localisés dans les centralités ou dans les 10 zones commerciales périphériques listées ci-dessous :

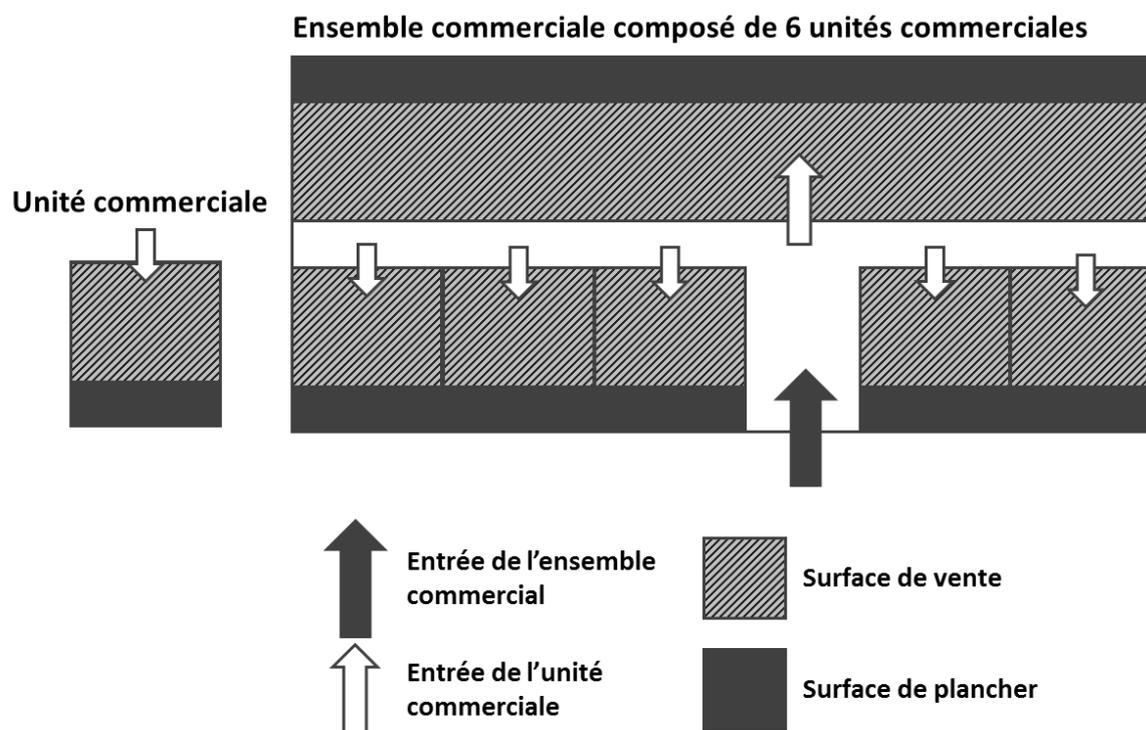
- Thonon-les-Bains/Anthy-sur-Léman/Margencel : Espace Léman
- Thonon-les-Bains : Shopping Léman
- Publier : Amphion
- Allinges : Noyer
- Douvaine : Zone commerciale
- La Chapelle d'Abondance : Pôle de grande surface
- Lugrin : Pôle de grande surface
- Saint-Jean-d'Aulps : Vernay-Bron
- Loisin : Pôle de grande surface
- Vinzier : Pôle de grande surface

En dehors de ces 10 zones commerciales périphériques et des centralités commerciales localisées dans le DAAC, l'implantation de commerces d'importance n'est pas souhaitée.

Les zones commerciales périphériques identifiées n'ont pas vocation à s'étendre mais à prioritairement se développer dans leur enveloppe bâtie existante.

**P106.** Les zones commerciales périphériques ne sont pas des secteurs préférentiels pour implanter des commerces répondant à des logiques de proximité, aux achats hebdomadaires (dont alimentaires) et occasionnels légers.

**P107.** Les zones commerciales périphériques n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations d'unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 500 m<sup>2</sup> et d'ensembles commerciaux<sup>1</sup> (au sens de l'article L. 752-3 du code de Commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de moins de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les ensembles commerciaux de ce type existants en périphérie (galeries marchandes) peuvent s'étendre de manière limitée, uniquement dans un objectif de modernisation des équipements commerciaux existants.



**P108.** Les documents d'urbanisme locaux peuvent néanmoins rendre possible en zone commerciale périphériques des nouvelles implantations et extensions inférieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente dans le cadre de la requalification de friches industrielles. Sont considérées comme des friches industrielles, les espaces bâtis laissés à l'abandon, à la suite de l'arrêt d'une activité industrielle ou de sa délocalisation. Le bâtiment sera considéré comme une friche au sens du SCoT s'il est inoccupé depuis plus de deux ans.

<sup>1</sup> L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

## 9. Volet loi littoral

### Principes généraux de mise en œuvre :

Seize communes du SCoT, riveraines du lac Léman sont soumises à l'application de la loi littoral : Anthy-sur-Léman, Chens-sur-Léman, Evian-les-Bains, Excenevex, Lugrin, Margencel, Maxilly-sur-Léman, Meillerie, Messery, Nernier, Neuvecelle, Publier, Saint-Gingolph, Sciez-sur-Léman, Thonon-les-Bains et Yvoire.

Cette loi de 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral repose sur un double principe d'équilibre entre les différentes fonctions et usages des espaces littoraux et de gestion économe de l'espace, traduit par le principe d'aménagement en profondeur.

Territoire exceptionnel par la qualité de ses milieux et la diversité des paysages qu'il donne à voir, le littoral chablaisien apparaît aujourd'hui comme un territoire fragile et convoité qui supporte de nombreuses fonctions urbaines résidentielles, économiques, touristiques et dispose d'une valeur environnementale reconnue.

Le SCoT du Chablais traite des enjeux littoraux de manière globale et transversale en se basant sur la connaissance fine des éléments à préserver (environnement, paysages, espaces agricoles et naturels, coupures d'urbanisation), puis en définissant une stratégie claire précise et territorialisée sur les possibilités et les conditions d'aménagement (urbanisation et activités liées au lac).

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

La requalification des anciens hébergements touristiques représente un enjeu important. En lien avec les services de l'État, les possibilités de réhabilitation doivent pouvoir être étudiées au cas par cas et sous condition d'un projet global. Dans ce cadre, l'évolution d'usage des anciens hébergements touristiques devrait également pouvoir être étudiée en particulier pour des projets hôteliers. Concernant les modifications sur les bâtiments, elles doivent également pouvoir être évaluées, au cas par cas, sur la base de projets globaux.

### 9.1 Protéger et préserver les espaces sensibles du littoral chablaisien

Le lac Léman, confronté à une pression anthropique et à des conflits d'usages, présente des enjeux environnementaux et paysagers particulièrement importants qu'il convient de préserver par la mise en œuvre de protections et d'aménagements adaptés.

#### A. Les espaces remarquables

**Note de lecture** : Les espaces remarquables sont localisés dans une cartographie figurant en annexe.

Ils abritent des espèces faunistiques ou floristiques jugées prioritaires ou déterminantes qui y réalisent tout ou partie de leur cycle de vie, ils correspondent aussi à des ouvertures paysagères qui participent de la qualité du littoral. Un principe général d'inconstructibilité s'y applique. Les activités et équipements permis dans les espaces naturels remarquables sont listés par l'article R. 121-5 du code de l'Urbanisme.

**P109.** Les espaces remarquables localisés doivent être reconnus pour leur intérêt environnemental et paysager et à ce titre maintenus non urbanisés. Les documents d'urbanisme locaux les délimitent à leur échelle et justifient d'un règlement adapté au regard des enjeux en matière de préservation de la biodiversité et des paysages lacustres.

## **B. La bande de 100 mètres**

Elle se caractérise par des interactions fonctionnelles et visuelles fortes entre les espaces urbains et les berges et accueille des activités et usages liés à l'eau diversifiés. La constructibilité en dehors des enveloppes urbaines et la gestion des bâtiments existants y sont contraints.

**P110.** Dans les parties urbanisées des agglomérations et des villages, l'urbanisation des dents creuses situées dans la bande des cent mètres est possible, sous réserve de ne pas augmenter significativement la densité des constructions, de respecter les caractéristiques du tissu urbain existant en matière d'emprise au sol, de volumétrie et de hauteur. Les documents locaux d'urbanisme prennent les dispositions nécessaires pour définir des fenêtres paysagères sur les panoramas remarquables du littoral chablaisien et assurer leur protection, notamment en cas de construction dans la bande des cent mètres. Par ailleurs, les documents locaux d'urbanisme veillent à assurer la continuité des cheminements piétons existants ou projetés, et notamment la servitude de marchepied.

**P111.** Lorsqu'en application des dispositions de l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme, une construction ou une installation est autorisée dans la bande littorale, en dehors des espaces urbanisés, les localisations ou solutions techniques permettant de limiter les impacts environnementaux ou visuels sont privilégiées.

**R35.** Les documents d'urbanisme locaux, dans un souci de préservation des ouvertures sur le lac, peuvent prendre les dispositions adéquates pour préserver, en dehors des espaces urbanisés, une bande inconstructible significative au-delà de la bande des cent mètres, pour des raisons de préservation des paysages, des fenêtres paysagères ou de sensibilité des milieux.

## **C. Les coupures d'urbanisation**

**Note de lecture :** Seize coupures d'urbanisation sont localisées dans la cartographie figurant en annexe.

Elles couvrent des espaces non construits ou faiblement urbanisés à dominante naturelle ou agricole situés entre deux ou plusieurs enveloppes urbanisées, pouvant occuper une fonction de corridor écologique ou un lien paysager et visuel avec le lac. Un principe général d'inconstructibilité s'y applique.

**P112.** Les documents d'urbanisme locaux délimitent à leur échelle les coupures d'urbanisation définies par le SCoT et justifient leur traduction au regard des enjeux en matière de préservation de la biodiversité, des espaces agricoles ou des paysages lacustres.

**P113.** Les documents d'urbanisme locaux délimitent des coupures d'urbanisation d'intérêt local, notamment dans les secteurs d'urbanisation linéaire ou diffuse et en entrée de ville.

**P114.** Dans les coupures d'urbanisation, les documents d'urbanisme locaux préservent la vocation majoritairement agricole ou naturelle des coupures d'urbanisation. Les terrains de camping situés dans ces espaces, et antérieurs aux dispositions de la loi Littoral, peuvent réaliser des travaux d'entretien, de réfection ou des extensions limitées des bâtiments situés à l'intérieur du camping, sans extension du site.

## 9.2 Maitriser et développer durablement l'urbanisation des communes littorales

### A. Urbanisation des agglomérations, villages et autres secteurs urbanisés

L'urbanisation dans les espaces littoraux est privilégiée en densification des agglomérations, des villages et des autres secteurs déjà urbanisés. Selon les principes généraux de préservation des espaces littoraux, les villages localisés sur les cartographies et situés en espace proche des rives n'ont pas vocation à s'étendre.

Néanmoins, l'urbanisation en extension en continuité des enveloppes urbaines des agglomérations et villages, si elle est justifiée, s'inscrit dans les conditions décrites précédemment dans le DOO (notamment dans le chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation foncière en privilégiant le renouvellement urbain).

Les prescriptions du présent chapitre déterminent les critères d'identification des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés du littoral lémanique que le SCoT localise par une cartographie et une liste figurant dans l'atlas cartographique du DOO. Les critères inscrits au SCoT sont cumulatifs sans qu'aucun d'entre eux ne soit prédominant aux autres.

**P115.** Il appartient aux documents d'urbanisme locaux de délimiter à leur échelle les enveloppes urbaines des secteurs localisés selon les critères proposés par le SCoT. Les documents d'urbanisme locaux déterminent ces enveloppes urbaines selon la méthodologie du SCoT (prescription n°5).

**P116.** La continuité de l'urbanisation s'apprécie au cas par cas. Les documents d'urbanisme locaux justifient si besoin la notion de continuité urbaine par exemple sur une analyse des ruptures topographiques, fonctionnelles (route, voie ferrée, etc.) ou des coupures d'urbanisation localisées au SCoT et celles délimitées localement dans les documents d'urbanisme locaux. Les voies de desserte intérieures aux zones urbanisées et les parcs urbains peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, ils ne constituent donc pas nécessairement des ruptures de l'urbanisation.

#### **Les agglomérations au sens de la loi littoral :**

Dans les communes littorales, les documents d'urbanisme locaux favorisent les opérations de densification au sein des agglomérations. Ils peuvent néanmoins prévoir des zones à urbaniser en extension des agglomérations dans les conditions décrites dans l'ensemble du DOO.

Selon les critères déterminés dans le SCoT, chaque centre-bourg, chef-lieu ou centralité principale concerné par l'application de la loi littoral est considéré comme une agglomération. La zones d'activité Espace Léman-Marclaz, le secteur urbanisé de Bonnaitrait sur la commune de Sciez et celui d'Amphion sur la commune de Publier sont également considérés comme des agglomérations.

**P117.** L'agglomération est considérée à partir d'un ensemble bâti à caractère urbain composé d'un noyau bâti d'une densité relativement importante qui peut comprendre un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre. Le tissu urbain de l'agglomération présente une continuité. Les quatre critères cumulatifs d'identification d'une agglomération sont les suivants :

- Densité de constructions particulièrement significative à l'échelle de la commune voire supra-communale ;
- Densité de population ou d'activités ;
- Continuité du bâti avec des variations de densité possible;
- Centralités principales : fonction polarisante.

L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune.

### **Les villages au sens de la loi littoral :**

En cohérence avec les objectifs de gestion économe de l'espace, l'urbanisation en extension et en continuité des villages littoraux localisés dans le SCoT doit être abordée au regard d'une évaluation du besoin local. En espace proche des rives, cette extension ne peut qu'être limitée, ce caractère limité s'appréciant au regard de l'implantation, de l'importance, de la densité et de la destination des constructions.

**P118.** Le village est considéré à partir d'un noyau de constructions organisées assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Moins important que l'agglomération, le village se distingue d'un autre secteur urbanisé par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, par exemple une place de village, quelques commerces de proximité ou service de transport collectif, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie. Les cinq critères cumulatifs d'identification d'un village sont les suivants :

- Densité de constructions secondaire à l'échelle de la commune voire supra-communale et structuration des espaces bâtis ;
- Continuité du bâti ;
- Densité de population significative à l'échelle de la commune ;
- Centralité secondaire : fonction polarisante et équipements collectifs ;
- Caractère historique.

L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune.

### **Les autres secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral :**

**P119.** Un autre secteur déjà urbanisé est considéré à partir d'un groupe de constructions, regroupé et structuré, distinct de l'agglomération ou du village. Il est desservi par les réseaux et présente les signes d'une organisation urbaine. Les cinq critères cumulatifs d'identification d'un autre secteur déjà urbanisé sont les suivants :

- Densité de l'urbanisation et continuité distincte d'une urbanisation diffuse ;
- Structuration de l'espace par des voies de circulation ;
- Structuration de l'espace par la présence de réseaux (assainissement collectif, électricité, eau, etc.) ;
- Equipement ou lieu collectif ;
- Morphologie du tissu urbain et organisation du tissu bâti.

L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune.

## B- Espaces proches des rives

**Les espaces proches des rives sont localisés.** Ils couvrent l'ensemble des espaces urbanisés, naturels ou agricoles caractérisés par une ambiance lacustre et qui sont le support d'interactions fonctionnelles et visuelles privilégiées avec le lac. L'urbanisation en continuité et en extension le long des rives doit être évitée pour être privilégiée en profondeur tout en conservant un caractère « limité ».

En dehors des espaces urbanisés, toute construction est constitutive d'une extension de l'urbanisation. La notion d'extension limitée de l'urbanisation s'apprécie localement à partir des critères suivants comparativement aux caractéristiques de l'urbanisation existante :

- L'importance du projet ;
- La densité ;
- L'implantation ;
- La nature du projet.

**P120.** Les documents locaux d'urbanisme proposent une délimitation cartographique des espaces proches des rives reprenant à une échelle adaptée la représentation graphique retenue par le SCoT. Ils doivent délimiter à leur échelle les espaces proches des rives localisés par le SCoT. Cinq critères sont proposés pour identifier les espaces proches des rives :

- La distance par rapport aux rives ;
- Le caractère urbanisé ou non urbanisé du terrain ;
- La présence de co-visibilité depuis et vers le lac ;
- La présence d'un élément de rupture physique, visuel ou fonctionnel avec le lac ;
- Le relief et la configuration des lieux.

**R36.** L'extension de l'urbanisation en espace proche des rives respecte un critère de forme, elle doit être justifiée et motivée dans les documents d'urbanisme locaux. Les auteurs des PLU sont libres du support. Cependant, la réalisation d'orientation d'aménagement et de programmation est recommandée afin de traduire localement la notion d'extension limitée de l'urbanisation et définir les principes d'intégration urbaine, architecturale et paysagère des opérations d'aménagement au sein des espaces proches des rives.

## 10. Volet loi Montagne

### Principes généraux de mise en œuvre :

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

La loi de 1985 relative au développement et à la protection de la montagne est fondée sur la reconnaissance de la spécificité du territoire montagnard et la nécessité de rechercher un équilibre entre développement et protection du territoire. La loi Montagne instaure en particulier des modalités en matière d'aménagement, de protection et de gestion des espaces. 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 des espaces actuellement urbanisés dans une double logique de modération de la consommation des espaces et de maîtrise des phénomènes de mitage et d'étalement urbain. Ce principe est inscrit dans le SCoT comme un principe général à appliquer sur l'ensemble du territoire ;

- La préservation des terres agricoles, pastorales et forestières, des espaces et paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard. L'enjeu est également partagé à l'échelle de l'ensemble du Chablais. Ce chapitre insiste cependant sur la préservation des lacs de montagne ;

Enfin le chapitre inscrit deux projets soumis à la procédure particulière des autorisations d'Unités Touristiques Nouvelles Structurantes (UTN-S) pour deux projets : la création d'hébergements touristiques en entrée de station d'Avoriaz et le bouclage de la liaison téléportée Morzine-Les Prodains déjà inscrite dans le SCoT de 2012.

### 10.1. Préserver les patrimoines emblématiques du massif chablaisien bâti, naturel, agricole et pastoral

**P121.** Les secteurs d'alpages sont localisés comme espaces agricoles stratégiques à préserver. Le maintien voire le développement des activités agricoles en cohérence avec la préservation des paysages y sont privilégiés. Les équipements liés à aux pratiques des sports et loisirs peuvent y être autorisés sous conditions d'éviter et réduire les impacts sur le fonctionnement des exploitations agricoles, la fonctionnalité écologique des milieux et leurs caractéristiques paysagères.

**P122.** Les documents d'urbanisme locaux préservent en priorité la vocation pastorale des chalets d'alpage. Toutefois, lorsqu'elles sont justifiées par la préservation du patrimoine montagnard, des dérogations à ce principe peuvent être étudiées dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme (extension limitée). Les chalets concernés doivent alors être identifiés par les documents d'urbanisme locaux.

**P123.** Le SCoT identifie 11 plans d'eau inférieurs à 1 000 ha n'étant pas de faible importance à l'échelle du Chablais, et qui ne peuvent pas faire l'objet d'une dérogation au titre de l'article L. 122-12 du code de l'Urbanisme : les lacs de Montriond, du Jotty, des Plagnes, de Vallon, d'Arvouin, de Vonnes, d'Avoriaz, de Tavaneuse, de Fontaine, de Darbon, de la Beunaz.

### 10.2. Maîtriser l'urbanisation et développer durablement le massif

Les orientations relatives à l'application du principe d'urbanisation en continuité sont décrites dans le chapitre commun aux 62 communes du SCoT (Chapitre 2 : Poursuivre la limitation de la consommation foncière en privilégiant le renouvellement urbain).

**P124.** En dehors du cadre de la procédure de création de deux nouvelles UTN Structurantes, le SCoT ne prévoit pas de hameaux nouveaux ou de nouveaux groupes d'habitations en discontinuité.

### 10.3. Requalifier et valoriser l'immobilier de loisirs

L'enjeu est partagé à l'échelle des 62 communes du Chablais qu'elles soient sous influence montagnarde ou littorale. Plusieurs dispositifs coexistent sur le territoire pour initier la réhabilitation de l'immobilier de loisirs : ORIL, animation territoriale. Que ce soit par l'offre de lits « tièdes » ou « chauds », le SCoT se veut incitatif pour déployer à l'ensemble du territoire (littoral ou montagne) ces types de dispositifs.

**R37.** Les collectivités peuvent se saisir d'outils de maîtrise du foncier et de l'immobilier à leur disposition pour mener des opérations de requalification de l'immobilier de loisirs (DPU, expropriation, acquisition, etc.).

### 10.4. Conforter et développer les stations de montagne en intégrant l'adaptation au changement climatique

#### Principes généraux de mise en œuvre pour tous les équipements touristiques de montagne

Le développement des stations de montagne en tant qu'offre touristique structurante pour le Chablais est considéré comme essentiel. L'enjeu des futurs programmes d'équipements est l'adaptation au changement climatique et la diversification de l'offre touristique, notamment pour développer l'offre quatre saisons. Les stations poursuivront les réflexions quant à leurs possibilités de diversification.

En cohérence avec l'orientation générale du SCoT en matière de gestion économe de l'espace, les futurs programmes d'équipements devront privilégier des projets non-consommateurs d'espaces naturels et agricoles, en s'orientant vers la réhabilitation ou le renouvellement urbain.

**P125.** Les projets d'équipements devront préserver les caractéristiques paysagères et les fonctionnalités écologiques des sites d'implantation par des choix d'aménagement adaptés aux enjeux environnementaux (notamment en développant les performances énergétiques et environnementales des bâtiments) et pour cela, mesurer leur impact sur les ressources naturelles pour les éviter, les réduire voire les compenser.

La stratégie touristique relayée dans le SCoT pour les stations de montagne fait le choix de développer l'offre touristique d'envergure dans les altitudes les plus élevées pour « garantir » l'enneigement.

#### Les Unités Touristiques Structurantes

Deux projets sont soumis à procédure d'UTN structurantes sur la commune de Morzine-Avoriaz à environ 1 800 mètres d'altitude : projets d'hébergement touristique créant plus de 12 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et projet d'ascenseur valléen.

Les deux projets d'UTN-S sont liés car ils participent à l'aménagement de la station internationale d'Avoriaz. En effet, dans une perspective de diminution du besoin en déplacement en véhicule individuel, la résidence hôtelière et le village vacances devront être desservis par un transport en commun adapté à la consistance du projet que constitue l'ascenseur valléen Morzine-Avoriaz.

Dans un contexte touristique en mutation (changements climatiques, évolutions des demandes et des pratiques, etc.), l'offre touristique des stations doit pouvoir s'adapter en développant une offre sur l'ensemble de l'année.

Les deux projets d'UTN-S inscrits au SCoT (création d'hébergements collectifs et création d'un ascenseur valléen) sont liés et participent à l'évolution touristique du territoire vers une offre diversifiée vers les quatre saisons. Leur réalisation concomitante permettra au Chablais de valoriser de nouveaux atouts pour se tourner vers un tourisme d'avenir tout en restant à la pointe de l'innovation.

En effet, ces équipements sont autant tournés vers la saison estivale qu'hivernale :

- l'opérateur du village vacances s'engage à ouvrir son équipement également l'été ce qui est tout à fait nouveau pour Avoriaz et pourra faire effet d'entraînement pour d'autres opérateurs ;
- l'ascenseur valléen permettra une liaison rapide, moderne et écologique entre le centre-bourg de Morzine et la station d'Avoriaz y compris de juin à septembre. Il facilitera et encouragera les déplacements des touristes dans les deux sens grâce à sa gare aval multimodale et au tunnel urbain qui le reliera au pied du télécabine du Pléney. De plus, il intégrera et complétera plusieurs dispositifs et offres existants notamment les services multimodaux (location de VAE notamment).

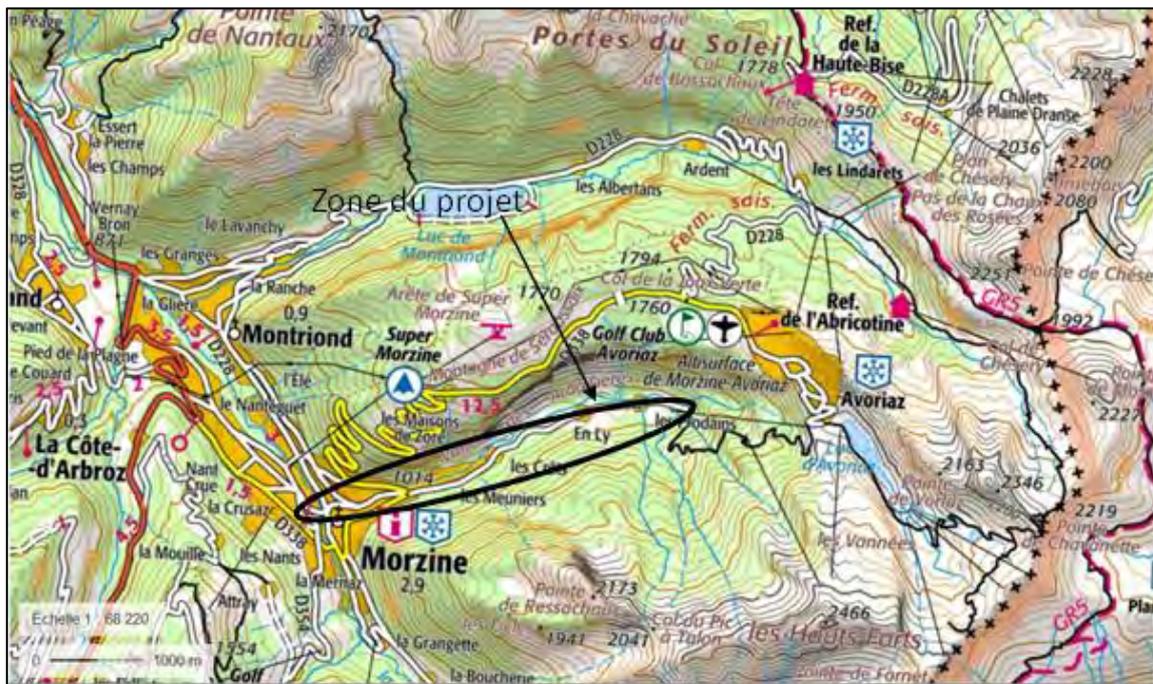
Ces équipements nécessiteront toutefois une évolution concomitante de l'offre hivernale qui sera tournée vers une amélioration qualitative du domaine skiable sans exclure des créations limitées de pistes nouvelles. Ces créations devront dès lors répondre à des exigences élevées de conception durable.

L'ascenseur valléen et sa gare de départ multimodale seront également des outils de développement durable pour la vallée. En effet, outre le fait de faciliter le déplacement entre les deux pôles touristiques que sont Morzine et Avoriaz, cet équipement moderne :

- permettra une diminution importante du nombre de navettes urbaines (- 30 %) ;
- limitera l'accès d'Avoriaz en voiture individuelle en proposant plus de 500 places de parking.

## A – Projet de liaison téléportée entre Morzine et les Prodains (UTN Structurante)

**Localisation :** Le projet est localisé entre le centre de Morzine (Quartier du Plan) et la gare existante du téléphérique des Prodains. Le site d'étude se trouve entre le centre-bourg de Morzine et la gare aval du TPH Prodains, traversant ou surplombant une grande partie de la vallée des Ardoisières. Il est entouré par de hauts versants majoritairement boisés et par la station d'Avoriaz à l'Est.



**Nature du projet :** Création d'une remontée mécanique n'ayant pas pour objet principal de desservir un domaine skiable ("ascenseur valléen") du centre de Morzine vers le hameau des Prodains.

Ce projet était inscrit dans le SCoT de 2012 ce qui a permis de réaliser la première tranche du projet : Prodains vers Avoriaz. L'UTN-S concerne donc la finalisation de la liaison par téléphérique du centre de Morzine vers Avoriaz.

Les domaines Pléney/Nyon et Avoriaz sont aujourd'hui reliés par les Prodains ou par Super Morzine (uniquement pour les skieurs en hiver et promeneurs en été), obligeant les visiteurs à emprunter une navette pour se rendre du Pléney à Avoriaz par les Prodains ou un petit train et une liaison en télécabine par Super Morzine. La liaison par Super Morzine est désormais vieillissante et saturée ; elle relie actuellement les deux domaines en 50 minutes. Le nouveau projet permet un gain de temps substantiel puisque les domaines seront à 15 minutes hiver comme été avec une liaison directe pour un public élargi (skieurs, promeneurs, piétons, vacanciers avec bagages, etc.).

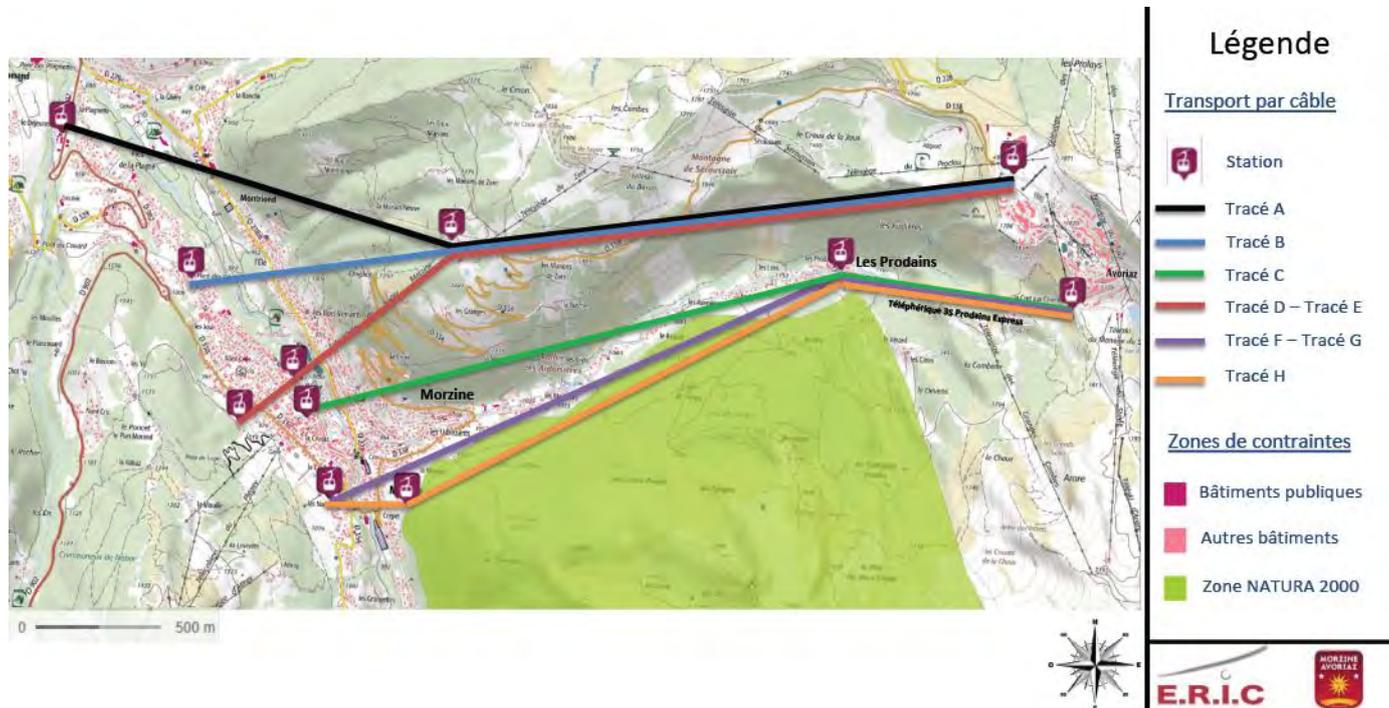
Ce projet vise à réduire le nombre de voiture individuelle montant de Morzine et Avoriaz en renforçant une alternative par transport en commun, en ce sens, le projet est inscrit dans la stratégie multimodale du Chablais. La réalisation du projet sera accompagnée d'une réglementation adéquate concernant la limitation de l'accès à la station d'Avoriaz par la route, afin de favoriser le report modal vers la liaison téléportée et de limiter les nuisances liées à l'accès routier à la station. Le projet vise également à la refonte des circulations des transports publics, tant pour les navettes internes de Morzine que pour les lignes interurbaines empruntant la route d'Avoriaz (en complément des voitures individuelles). Les études de circulation permettront de définir le réseau de bus urbains lorsque le téléporté sera en activité.

#### **Description :**

##### - Description du tracé

Les hypothèses de tracé sont basées soit sur une gare intermédiaire à Super Morzine avec une arrivée vers Proclou, soit une gare intermédiaire aux Prodains. La comparaison est établie par rapport à un tracé de référence et un type de transport (monocâble / 3S). Les tracés étudiés et non retenus ont mis en évidence des contraintes rédhibitoires telles que :

- Gare de départ trop excentrée et mauvaise connexion aux téléphériques existants ;
- Sites trop contraints ou aux emprises trop limitées pour la construction de parkings ;
- Contraintes de survol avec de nombreux bâtiments à déconstruire ou ne respectant pas le gabarit incendie ;
- Impact important sur la zone Natura 2000 (tracé D et E) ;
- Insertion jugée critique (impact visuel et sonore) avec des pylônes implantés dans le centre station ;
- Survol de bâtiments historiques (église).



Au vu des différents critères (bâtiments à déconstruire, bâtiments ne respectant pas le gabarit incendie réglementaire, bâtiments survolés à plus de 20 mètres, linéaire dans la zone Natura 2000, faisabilité/insertion) le tracé C a été retenu.



- Description de la gare de départ (centre de Morzine)

La gare aval a fait l'objet de variantes. L'implantation de cette gare est soumise à différentes contraintes : survols de bâtis, zone d'implantation du pylône 2. Quatre scénarios sont comparés :

- Scénario A : plus au nord avec gare aérienne ;
- Scénario B : au centre avec gare aérienne ;
- Scénario B' : au centre avec gare enterrée ;
- Scénario C : plus au sud avec gare enterrée.

Au vu des différents critères (faisabilité technique et insertion, acceptabilité du projet et foncier, flux et intermodalité, travaux, architecture urbaine, coûts) le scénario C a reçu la meilleure note et a été retenu.



L'implantation de la nouvelle gare de départ s'accompagnera d'un projet de renouvellement et requalification urbaine du quartier du Plan à Morzine intégrant la construction d'une gare multimodale, pôle d'échanges des différents moyens de transport au cœur du quartier du Plan avec une liaison par tunnel pour relier efficacement le téléphérique du Pléney. Cette gare comportera la gare de départ du téléphérique, une gare routière, des parkings, un tunnel piéton pour relier le Pléney. L'implantation retenue a donc pris en compte la requalification de l'environnement urbain du projet au regard des éléments suivants :

- Excellente connexion avec les équipements connexes (tunnel piéton et gare routière) ;
- Intégration urbaine très intéressante par sa position centrale et son impact visuel réduit ;
- Implantation en frange de zone réhabilitée et limitant les espaces type « dent creuse » ;
- Limite les contraintes de survol sur la partie habitée et réduit l'impact des nuisances sonores en zone.

L'implantation de la nouvelle gare multimodale du « Plan » intègre enfin un projet de tunnel piétons dit « Pléney-EMA ». Le projet de création de ce tunnel n'est pas en l'état considéré comme relevant d'une procédure UTN-Structurante mais participe du fonctionnement global du projet de déplacement et de circulation des usagers. Les études préalables ont permis de définir :

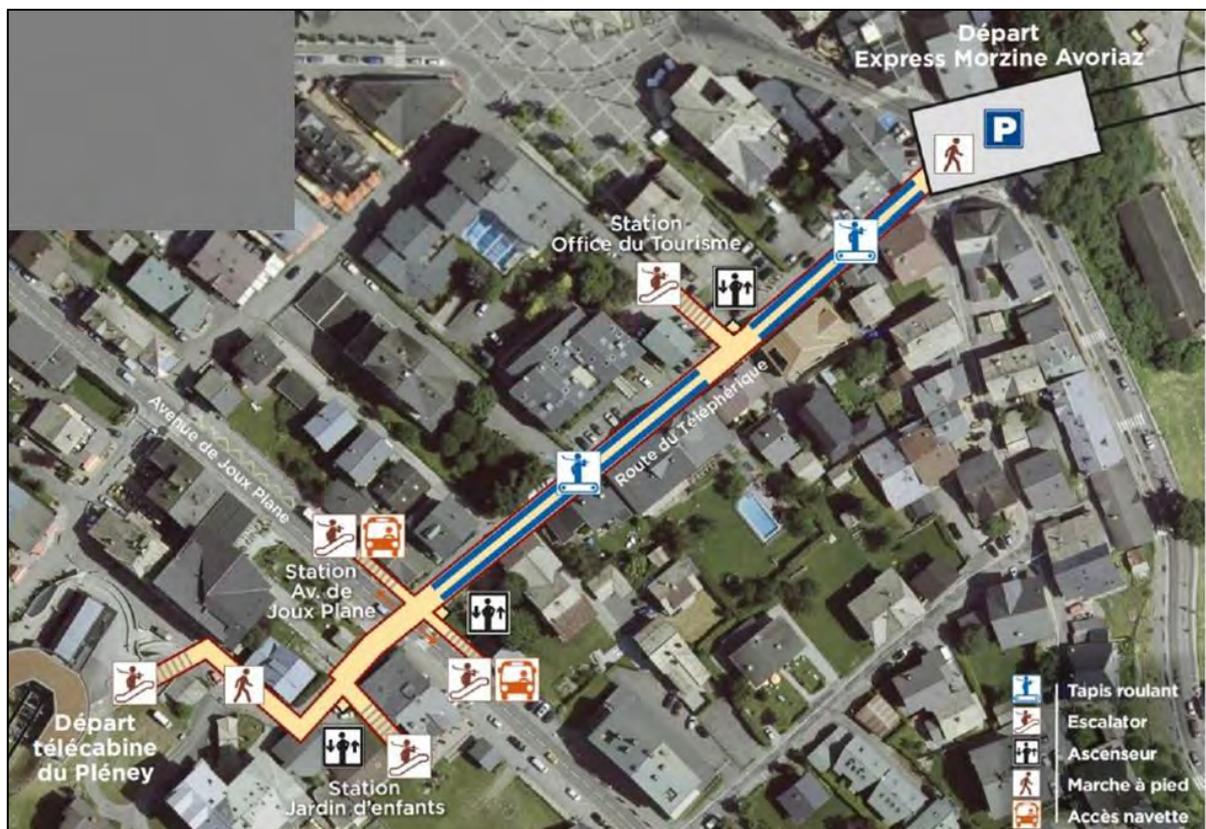
- Les limites des petits trains actuels (débit d'environ 500 personnes/heure) ;
- L'accès depuis le jardin d'enfants (sans ascenseur), l'avenue de Joux Plane et la place de l'office de tourisme ;
- Les débouchés au niveau des quais de chacune des remontées respectives.

Les enjeux techniques mis en évidence sont notamment :

- Le dévoiement des réseaux et notamment la partie busée du torrent du Baraty ;
- Les terrassements au droit des habitations avec des reprises de fondations en sous-œuvre ;
- Une solution technique privilégiée en béton préfabriqué et en voûte.

Pour information : description des capacités techniques du projet de tunnel piéton souterrain sous la route du Téléphérique et reliant le télécabine du Pléneyet le téléphérique EMA :

- Débit de la liaison : 1 500 personnes/heure ;
- Temps de trajet total : 7 min 52 s ;
- Longueur totale/Longueur tapis : 315 m / 172 m.



### - Description de la gare d'arrivée (Les Prodains)

Une fois le tracé retenu, la gare amont a fait l'objet de variantes (3). L'implantation de cette gare est soumise à différentes contraintes :

- Zone rouge au PPRN (risque fort avalanches, éboulements rocheux et torrentiel) ;
- Emprise de la station existante aux Prodains.

Concernant la prise en compte des risques forts, une étude complémentaire ajoute les précisions suivantes (Extrait de l'étude Geoformer – octobre 2018 : Evaluation du risque avalanche et torrentiel sur la gare amont et le pylône n° 4) : La gare amont et le pylône n° 4 du téléphérique 3S Express Morzine - Les Prodains projetée se situent en zone d'avalanche et torrentielle. Ils se situent en zone bleue de l'aléa avalanche poudreuse / aérosol et en zone rouge de l'aléa torrentiel de référence centennale. L'évaluation a montré, que la nouvelle gare amont ainsi que le pylône n° 4 n'aggraveront pas le risque avalanche et torrentiel de manière significative et mesurable sur le bâti existant. Une légère réduction du risque torrentiel en aval de la nouvelle gare amont peut même être constatée. En effet, la lave torrentielle est retenue en majeure partie par la gare amont. Le risque de la gare aval existante Les Prodains – Avoriaz ne sera pas aggravé de manière significative et mesurable par la construction de la nouvelle gare amont Morzine – Les Prodains. Uniquement un petit volume des laves torrentielles sera dévié par la nouvelle gare en direction de la gare aval existante. Ce mouvement des matériaux quasi parallèle à la façade n'exerce que de faibles pressions, pressions nettement inférieures à la pression d'impact de la situation de risque. La nouvelle infrastructure est à dimensionner sur les hauteurs définies pour reprendre les sollicitations définies dans les scénarios et situations de risque avalanche et torrentiel de référence centennale. Finalement, des ouvrages de protection contre les laves torrentielles dans le rez-de-chaussée de la gare aval existante par la sortie Est ainsi que devant la sortie Ouest de la nouvelle gare amont sont proposées. De plus, il est proposé de réaliser des socles en béton de 2.5 m de hauteur au pylône n°4 résistants aux laves torrentielles.

Trois scénarios sont comparés :

- Scénario A avec correspondance et un accès Nord-Sud au téléporté :

- Appareils indépendants ;
- Embarquement/débarquement au même niveau, 50 ml environ ;
- Correspondance avec passage couvert ;
- Ouvrage en zone bleue du PPRN.

- Scénario B : Avec correspondance réduite et un accès Nord au téléporté :

- Appareils indépendants ;
- Embarquement/débarquement au même niveau ;
- Correspondance courte quai à quai : 20 ml environ ;
- Ouvrage partiellement en zone rouge du PPRN.

- Scénario C : Avec transfert et accès nord et sud au téléporté :

- Appareil couplé à l'existant, transfert de cabines ;
- Embarquement/débarquement au même niveau ;
- Circulations verticales ;
- Ouvrage partiellement en zone rouge du PPRN.

Au vu des différents critères (faisabilité technique et insertion, acceptabilité du projet et foncier, flux et intermodalité, exploitabilité et maintenabilité, coûts) le scénario B a été retenu : Gare d'arrivée à l'arrière de la gare existante du « Prodains Express », en appareils indépendants avec un embarquement/débarquement court et au même niveau.

L'indépendance des appareils a été validée au regard :

- Des contraintes importantes de franchissement d'un câble continu ;
- D'une distance à parcourir courte (20 m) et sans dénivellation, avec un temps de correspondance moyen estimé à 55 s ;
- Des flux skieurs impactés (trajet direct Morzine–Avoriaz) jugés minoritaires par rapport à la majorité des skieurs journée ;
- Une exploitation facilitée, notamment en cas d'incident technique ;
- Une mise en concurrence des constructeurs rendue ainsi possible.

**Capacités :**

- Longueur horizontale : 3 847 m environ
- Dénivelé : 220 m
- Nombre de pylônes : 4
- Nombre de cabines : 27
- Capacité des cabines : 35 personnes
- Débit horaire final : 2 400 pers/h
- Vitesse en ligne : 7 m/s.

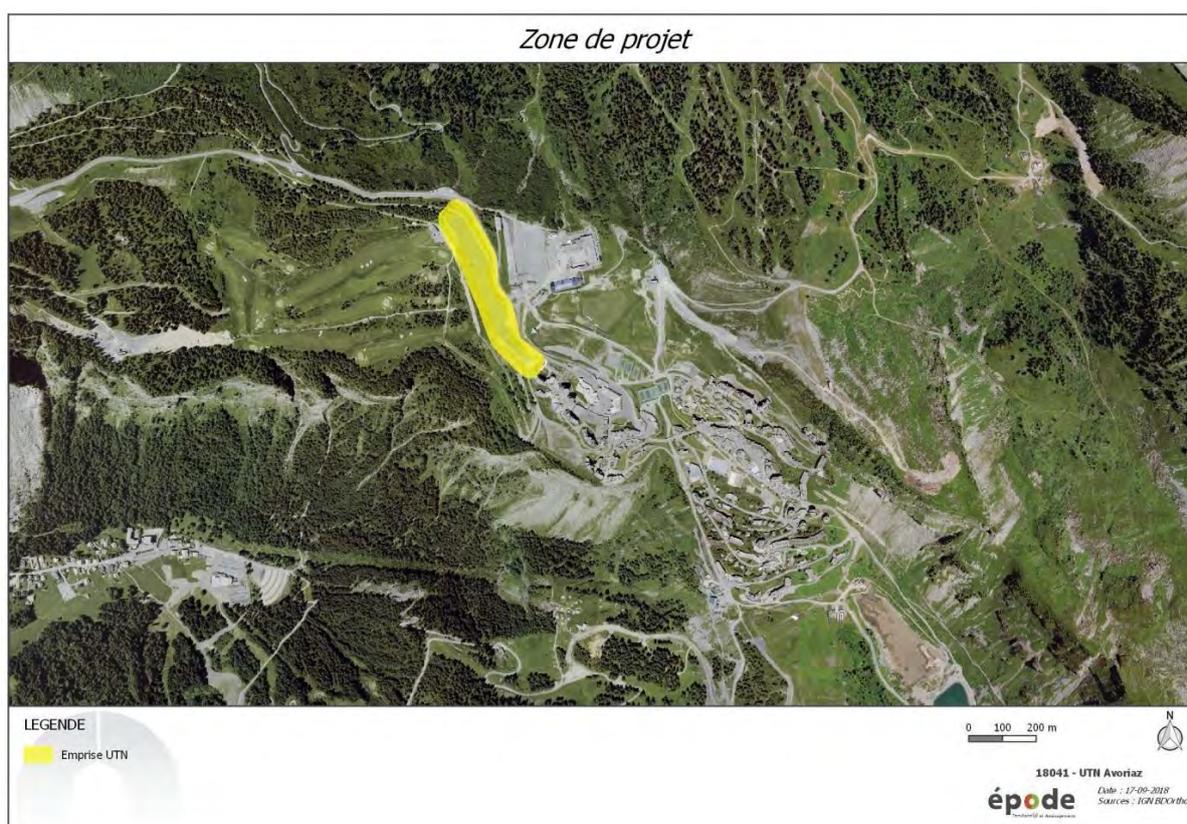
- Paysage et insertion du projet

La réalisation de cette liaison devra s'assurer de la bonne intégration paysagère des pylônes, pour porter le moins atteinte au paysage de la vallée, ainsi que de la valorisation paysagère des Prodains et des aménagements concernés.

## B – Projet de création d'hébergements touristiques sur la station d'Avoriaz (UTN-Structurante)

**Localisation :** L'Unité Touristique Nouvelle se situe sur le territoire de la commune de Morzine-Avoriaz, commune station de l'armature territoriale.

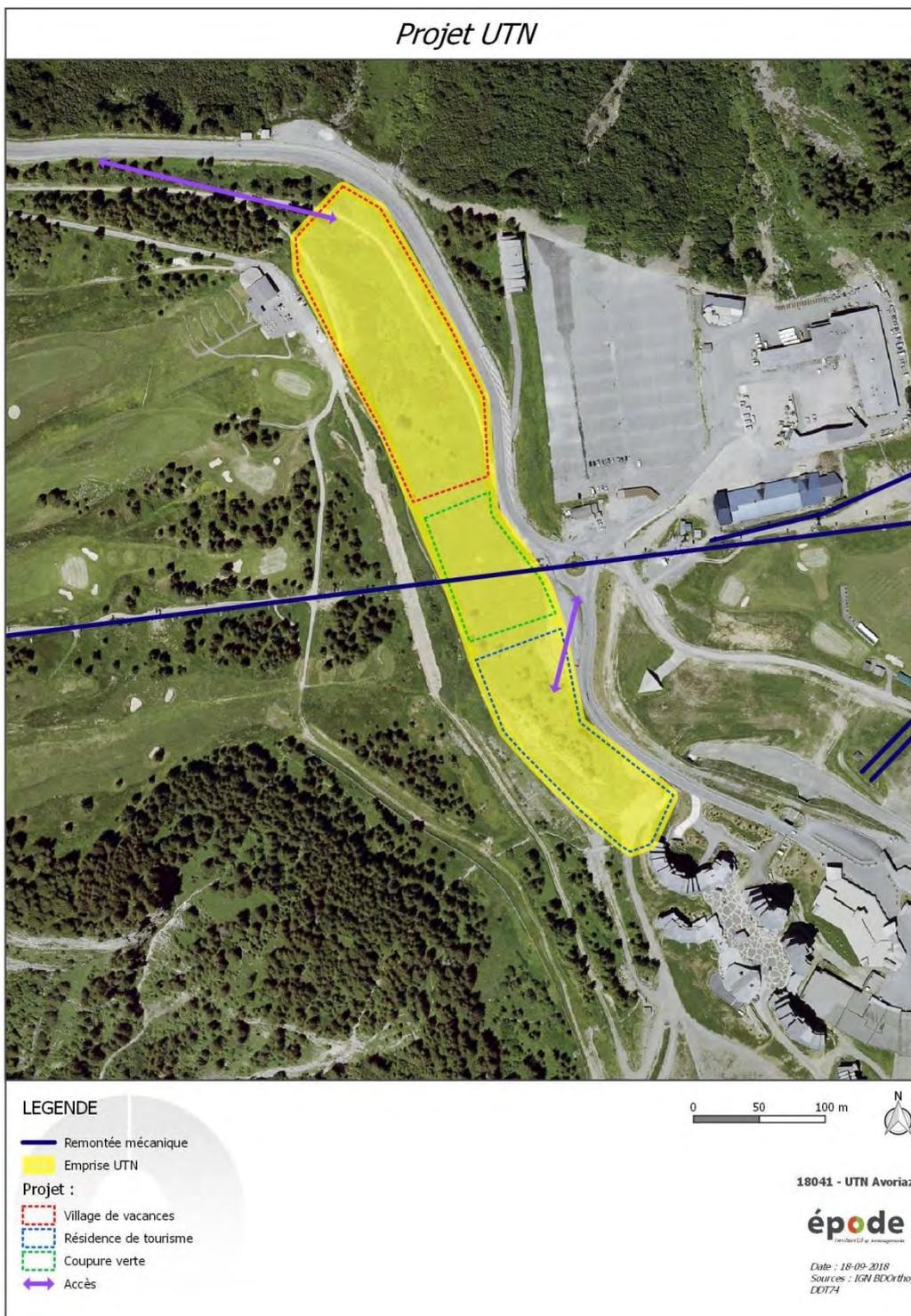
Le secteur défini s'étend à l'entrée de la station d'Avoriaz à 1 800 mètres d'altitude, en amont du col de la Joux Verte et en contre-bas de la RD 338.



**Nature du projet :** Le projet d'UTN d'Avoriaz vise à renforcer et diversifier l'offre d'hébergements marchands par la création de nouveaux établissements de type hôtelier, village de vacances et/ou résidence touristique avec services, permettant d'augmenter l'offre touristique haut de gamme (4 ou 5 étoiles) pour les saisons d'hiver comme d'été.

Les collectivités ou syndicats compétents s'adaptent à l'arrivée de nouveaux équipements structurants par l'ajustement de l'offre de services qui y est directement attachée.

### Zone et principes d'implantation de l'UTN



**Capacité et équipements** : Ce projet permettra ainsi la création de l'ordre de 2 250 nouveaux lits marchands et de services touristiques sur une surface de plancher d'environ 50 000 m<sup>2</sup> (environ 32 000 pour le village de vacances et 18 000 pour la résidence de tourisme). A ces surfaces s'ajouteront :

- 600 à 700 places de stationnement, représentant environ 5 000 m<sup>2</sup> de surface. La totalité des stationnements sera réalisée en souterrain ;
- 6 000 m<sup>2</sup> pour les surfaces nécessaires aux logements du personnel du village de vacances (350 à 400 saisonniers) : ainsi 100 % du personnel saisonniers sera logé sur place. Les 35 à 40 saisonniers de la résidence de tourisme seront logés dans des hébergements de l'opérateur déjà existants sur la station ;
- Les surfaces nécessaires aux équipements et services associés : piscines intérieure et extérieure, spa, salles de sport, terrains de sport extérieurs, ski room et ski service, restauration, etc. ;
- Les espaces paysagers et non bâtis autour des bâtiments ;
- L'UTN s'étend ainsi sur quelques 6.5 ha et comprend à la fois les lits touristiques, les logements saisonniers et les équipements de services et de loisirs nécessaires au fonctionnement.

Les bâtiments de la résidence de tourisme et du village de vacances occuperont respectivement 5 220 m<sup>2</sup> et 11 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sur des hauteurs variant de 5 à 30 mètres avec des maximums à 35 et 36 mètres.

### **Description du projet**

Le projet se compose de deux unités distinctes dans leur implantation, mais complémentaires dans leur finalité de renforcement de l'offre d'hébergement, avec :

- Une résidence de tourisme 5 étoiles (en extension directe d'un premier établissement déjà existant) - en bleu sur carte - ;
- Un village de vacances comportant des hébergements collectifs et des équipements de services classés 4 ou 5 étoiles ou équivalents - en rouge sur carte -.

Ces établissements haut de gamme proposeront :

- Une offre destinée aux familles avec des enfants dès le plus jeune âge grâce à des infrastructures et une offre de services et d'encadrement spécialement conçus pour leur accueil ;
- Une offre d'activité de bien être, complémentaire à l'équipement aqua ludique de l'Aquariaz et (re)valorisant l'offre golfique qui sera à proximité ;
- Une offre de restauration permettant de mettre en valeur les produits locaux ;
- Un packaging et prévente des forfaits de ski.

Par ailleurs sur l'emprise foncière globale du projet, qui est de l'ordre de 6.5 hectares, une « coupure verte » sera maintenue entre la résidence de tourisme et le village de vacances (en vert sur carte ci- après) pour prendre en compte le passage actuel d'une remontée mécanique et permettre la réalisation d'un nouvel équipement assurant une liaison par téléporté depuis ce nouveau secteur aménagé vers le centre station, cet espace ne sera pas destiné à la construction immobilière. Les hébergements devront en outre être desservis par un transport en commun adapté à la consistance du projet.

### **A. Paysage et architecture**

Le projet est destiné à se développer en adossement à la butte dont la limite haute est tracée par la route départementale à la station et une vigilance particulière sera observée sur le profil du projet. Ainsi, il s'attachera à suivre la topographie naturelle des lieux :

- Pour créer un profil descendant progressif depuis le quartier de l'AMARA 1 jusqu'au niveau de la route départementale au droit du dernier virage à droite ; l'objectif est de donner une lecture du paysage plus mimétique en plan éloigné, depuis Morzine et Serrausaix ;
- Pour s'inscrire en contre-bas du talus ; afin de conserver au mieux certaines vues lointaines sur Morzine et sa vallée depuis la RD, la vallée et le golf.

Par ailleurs, pour limiter la visibilité des bâtiments depuis la vallée, le boisement situé en aval sera maintenu. Un traitement qualitatif des abords des projets sera réalisé pour requalifier l'entrée station. Enfin, l'ensemble des stationnements seront souterrains pour ne pas (re)créer de nappes de stationnements aériens, peu esthétiques et consommateurs de fonciers.

Les vues sur le grand paysage seront préservées et valorisées depuis la route d'Avoriaz entre les points hauts des différents bâtiments, mettant ceux-ci en valeur. L'effet « couloir » entre deux bâtiments est proscrit. Le projet UTN permettra de marquer l'entrée de station et une limite franche à l'urbanisation de la station. Enfin, il est prévu de valoriser une coupure verte entre les deux ensembles immobiliers composant le projet de manière à :

- Respecter les distances d'éloignement des bâtis vis-à-vis du télésiège du Proclou qui traverse déjà la zone ;
- Pouvoir implanter une future télécabine qui assurera non seulement le départ ski des nouveaux clients, la liaison directe avec les écoles de ski, mais aussi la liaison piétonne avec le cœur de la station ;
- Garder le rythme « de vides et de pleins » propre à Avoriaz dans sa conception urbaine.



*Vue remarquable depuis la RD 338 sur le grand paysage et sur le site de projet en contrebas (Epoque-Août 2018)*



## **B. Architecture**

Le langage architectural employé s'inscrit dans la continuité formelle développée jusqu'à présent dans la station d'Avoriaz : des toitures en ressauts, des variations dans les typologies des balcons, une hiérarchisation dans les matériaux employés dans les soubassements, les parties courantes et les couronnements des points hauts des

bâtiments, ainsi que l'emploi tel qu'imposé au PLU de bois imputrescible et sans traitement en façade (RED Cedar ou Mélèze).

La continuité du projet au regard de l'existant tiendra dans le fait que celui-ci s'attachera à conserver les fondamentaux du fonctionnement de la station piétonne avec le départ et retour ski au pied.

L'implantation sera rayonnante en fonction des orientations et des vues et s'installera dans la topographie du terrain. Les typologies d'installations présentes dans la station seront reprises, à savoir soit le long des courbes de niveaux par des bâtiments plus longs que haut, soit perpendiculaires à celles-ci au moyen de bâtiments plus haut. Les vues sur le grand paysage seront préservées partiellement entre les points hauts des différents bâtiments, mettant ainsi celui-ci en valeur.

Le bâtiment du village vacances s'inscrira comme un signal d'arrivée à la station Avoriaz.

### **Prise en compte du logement des saisonniers**

Comme il est rappelé dans la présentation des capacités totales du projet, les 6 000 m<sup>2</sup> pour les surfaces nécessaires aux logements du personnel du village de vacances (350 à 400 saisonniers) sont intégrés au projet. Ainsi, 100 % du personnel saisonniers sera logé sur place. Les 35 à 40 saisonniers de la résidence de tourisme seront logés dans des hébergements de l'opérateur déjà existants sur la station.

## 11. Conforter et promouvoir les équipements structurants de service public

### Principes généraux de mise en œuvre

Afin d'assurer à la population les services collectifs dont elle a besoin, le territoire doit pouvoir adapter son offre de services et d'équipements. A son échelle, le SCoT prévoit le développement d'infrastructures et d'équipements qui ont vocation à devenir structurants pour l'aménagement du territoire et qui répondent aux ambitions stratégiques portés par SCoT. Sont alors inscrits au SCoT les équipements :

- Qui exercent un rôle moteur pour le territoire ;
- Qui génèrent des flux et des déplacements ;
- Qui s'appuient sur une aire d'influence supra-communautaire ;
- Qui connaissent une fréquentation ou une utilisation importante.

Le principe de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles s'applique également au foncier réservé pour les équipements, qu'ils soient touristiques ou non. Ainsi, une enveloppe foncière de 28 hectares est déterminée et répartie comme suit :

Communauté de Communes du Haut-Chablais	8.00 ha
Communauté de Communes Pays d'Evian Vallée d'Abondance	8.00 ha
Thonon Agglomération	12.00 ha

**P126.** En cohérence avec l'objectif de développer les performances environnementales et paysagères visé, les futurs programmes d'infrastructures et d'équipement quel que soit leur nature prévoient :

- L'accessibilité multimodale aux équipements (connexions douces vers les arrêts de transport en commun, réseau modes doux et actifs, stationnements intégrés pour cycles, *etc.*) ;
- La consommation économe de l'espace (intégration des stationnements en ouvrage, sous-sol ou toit terrasse, mutualisation des stationnements, *etc.*) ;
- La gestion de l'eau, la limitation de l'imperméabilisation, la production énergétique renouvelable, la haute performance énergétique, *etc.* ;
- L'insertion paysagère des bâtiments par des formes, des gabarits garantissant une cohérence architecturale et paysagère avec l'environnement du projet.

### 11.1. Réaliser les infrastructures nécessaires au désenclavement multimodal du Chablais et maximiser leur complémentarité

Afin de mettre en œuvre la stratégie multimodale du Chablais à l'horizon 2035, sont inscrits au SCoT des projets structurants jugés indispensables à l'atteinte des objectifs de diminution des déplacements en véhicules individuels de 51 % à 43 %. Cette baisse constitue un objectif de report modal ambitieux, nourri par des actions concomitantes sur toutes les autres solutions de mobilité (transports publics routiers, ferroviaires et lacustres, covoiturage, marche à pied, vélo, autopartage, *etc.*). Les projets inscrits au SCoT desservent des zones d'habitat dense et participent ainsi à la cohérence entre urbanisation et transports collectifs. Leur réalisation est donc essentielle :

- La mise en service de l'autoroute Machilly-Thonon ;
- La mise en service et la montée en puissance du Léman Express ;
- La remise en service du RER Sud Léman ;
- La mise en service de nouvelles lignes lacustres ;
- Le doublement du Pont de la Dranse ;

- L'aménagement d'un transport à haut niveau de service sur la RD 1005 ;
- La création et le renforcement d'un maillage de P+R liés au THNS (4 dont 2 créations) ;
- Le doublement de la voie ferrée.

Les prescriptions et recommandations propres aux liens « urbanisme et transport » sont développées dans les paragraphes (Références aux paragraphes *ad hoc*).

### 11.2. Structurer et développer les équipements lacustres et nautiques

L'enjeu de restructuration des infrastructures portuaires existantes est important à la fois pour développer une offre touristique qualitative (plaisance), une offre de transport en commun performant (TC lacustre) et les activités liées à la pêche. Le SCoT concrétise ces objectifs en confortant les ports disposant déjà d'une liaison lacustre. Cinq projets portuaires considérés comme structurant à l'échelle du territoire sont inscrits au SCoT :

- Trois projets de modernisation des infrastructures portuaires contribuant au développement de l'offre de services en matière de mobilité lacustre (Yvoire, Thonon-les-Bains, Lugrin) ;
- Un projet de regroupement d'anneaux et de restructuration d'un équipement portuaire (Excenevex) qui s'accompagnera de la renaturation et de la requalification des rives du lac et du Vion.
- Un projet de création de Port (Publier).

Pour les autres équipements portuaires existants, l'enjeu est la requalification ou le maintien d'un niveau de services performants.

**P127.** Les documents d'urbanisme locaux facilitent la mixité des usages (plaisanciers, touristes, résidents) sur les arrières-ports en autorisant par exemple l'implantation d'activité commerciale, d'espaces publics qualitatifs et développent des liens fonctionnels entre les ports et les centres villes.

**R38.** Les ports et arrières ports peuvent faire l'objet d'orientations générales d'aménagement pour privilégier le confort de tous les usagers à l'embarquement, au débarquement, pour le stationnement, pour renforcer le développement des services aux plaisanciers, et pour optimiser les zones techniques des arrière-ports.

### 11.3. Développer un équipement scolaire structurant

Le maillage équilibré du territoire par des équipements scolaires et leurs services associés constitue un enjeu primordial pour le dynamisme du Chablais. Le SCoT inscrit en tant que projet structurant le futur lycée implanté à Bons-en-Chablais qui, par sa localisation à proximité d'infrastructures structurantes, participe également au désenclavement du Chablais.

**P128.** Le futur lycée développe un programme d'accessibilité tous modes et des liens fonctionnels forts avec le centre-bourg. La complémentarité des services et des équipements doit être recherchée notamment en cohérence avec la réduction des besoins en déplacement.



# Révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Chablais

## Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

Document pour approbation

## Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)

*« Article L. 141-17 du code de l'Urbanisme (extrait) : Le Document d'Orientation et d'Objectifs peut comprendre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable. »*

Ce chapitre constitue le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT du Chablais, élaboré conformément au L. 141-17 du code de l'Urbanisme. Il comprend la localisation des centralités et des secteurs d'implantation périphérique soumis à des enjeux spécifiques ainsi que des objectifs et conditions spécifiques à certains de ces secteurs.

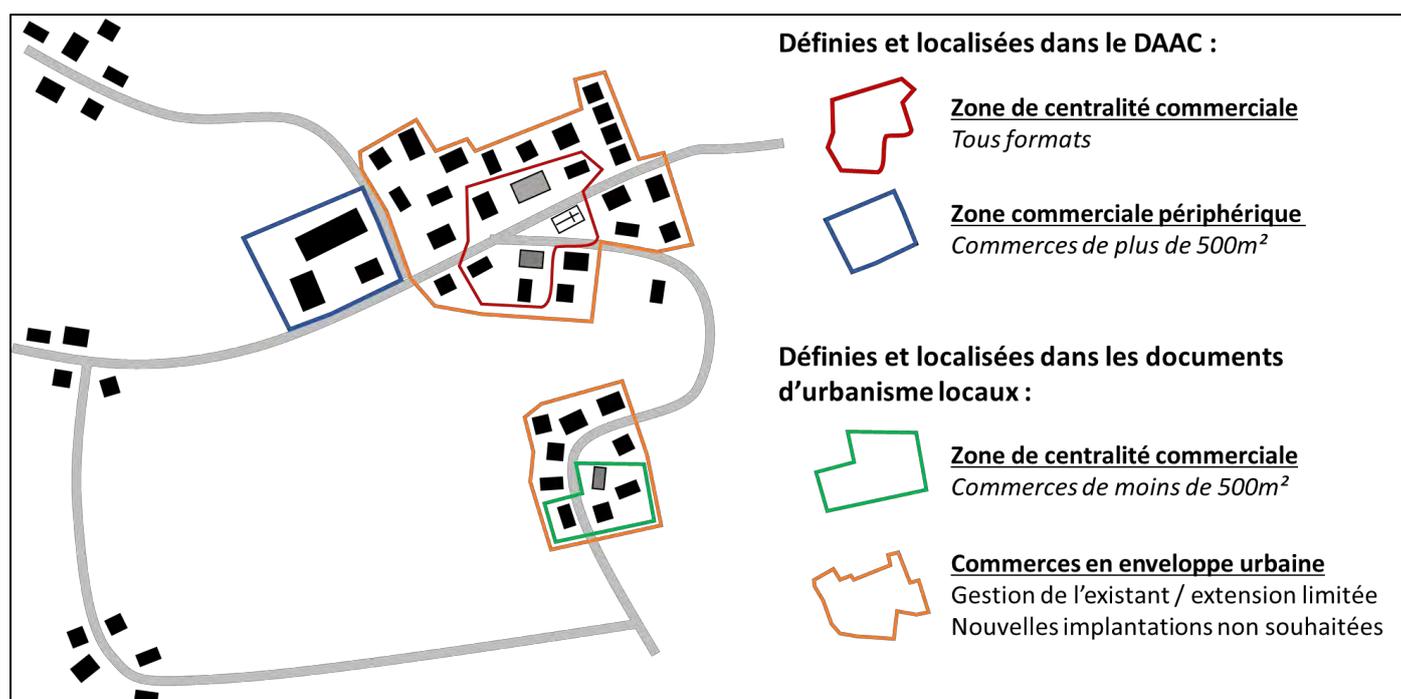
Les objectifs, orientations et conditions d'implantation définis dans le présent chapitre, ainsi que les documents graphiques qu'il contient, s'appuient sur les critères d'aménagement du territoire et de développement durable énoncés au L. 141-17 du code de l'urbanisme et privilégient la qualité des entrées de ville, la consommation économe de l'espace, notamment à travers la compacité des formes bâties et également à travers la mise à disposition d'un volume de foncier maîtrisé dans les secteurs d'implantation périphérique (documents graphiques), l'accessibilité aux commerces par les transports collectifs et modes de déplacement doux. Ces dispositions privilégient également les logiques de renouvellement urbain, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes, la qualité environnementale, architecturale et paysagère des équipements commerciaux. Il s'agit de favoriser, la prise en compte systématique de critères qualitatifs dans le cadre des nouveaux développements commerciaux, en réponse aux enjeux spécifiques à certains secteurs.

## Définitions

**Commerces d'importance** : sont considérés comme des commerces d'importance, les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit environ 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher), et les ensembles commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Ces commerces d'importance ont un impact significatif sur l'aménagement du territoire. En ce sens, tout nouveau projet d'implantation, qu'il s'agisse d'une création ou d'une extension, est soumis à des conditions visant à améliorer la qualité des équipements commerciaux et limiter leur impact sur l'environnement, ces conditions sont précisées dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

**Zone de centralité commerciale** : ce sont des secteurs préférentiels pour l'implantation de commerces. Ils correspondent à des secteurs urbanisés caractérisés par un tissu urbain dense et présentant une diversité des fonctions : résidentiels, économiques (commerces, services, tertiaire, etc.) et secteurs d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs, etc.). Ces zones sont des secteurs privilégiés pour l'implantation de nouvelles surfaces commerciales.

**Zones commerciales périphériques** : ce sont des secteurs préférentiels pour l'implantation de commerces. Ils correspondent à des zones d'activités destinées à accueillir des nouvelles implantations commerciales supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surfaces de vente. Les dix zones commerciales périphériques sont localisées et encadrées dans le DAAC. En dehors de ces dix zones commerciales périphériques, aucune nouvelle implantation commerciale en zones d'activités économiques n'est souhaitée.



## Les typologies d'achat

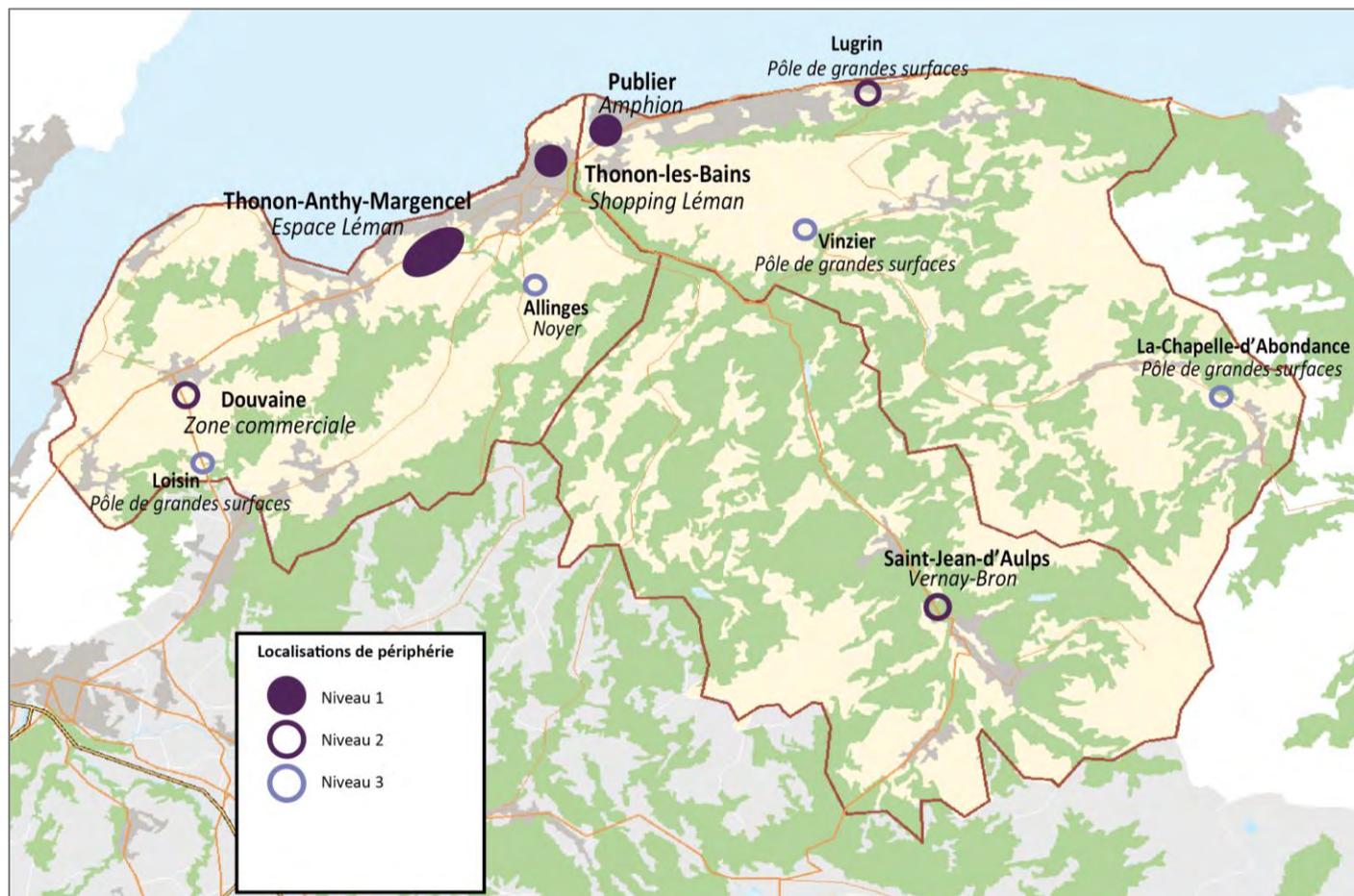
Le DOO et le DAAC distinguent les typologies d'achats par fréquence d'achat :

- **Fréquence d'achat régulière et quotidienne** : Les types d'achats concernés sont les boulangeries, les boucheries – charcuteries, les tabacs – presses, les fleuristes, l'alimentation, les services, etc. ;
- **Fréquence d'achat régulière et hebdomadaire** : Il s'agit des supermarchés, hypermarchés et l'alimentaires spécialisés, etc. ;
- **Occasionnelle « légère »** : Les types d'achats concernés sont l'habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, etc. ;
- **Occasionnelle « lourde »** : Il s'agit des grandes surfaces spécialisées en bricolage et jardinage ;
- **Exceptionnelle** : Les types d'achats mobilier, électroménager, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), concessionnaires automobiles, etc.

## 1. Orientations relatives aux formats des équipements commerciaux

Les formats des équipements commerciaux constituent des indicateurs établis en rapport avec la vocation des localisations préférentielles que sont les zones de centralité commerciale et les zones commerciales périphériques, et sont exprimés en plafond de surface commerciale par unité commerciale<sup>2</sup>. Les plafonds de surfaces autorisées sont exprimés en termes d'objectifs de non dépassement et s'appliquent dans un rapport de compatibilité. Ces formats sont établis uniquement dans les zones commerciales périphériques.

Conformément aux dispositions du DOO, les dix zones commerciales périphériques sont localisées :



Pour chaque niveau de zones, les enjeux commerciaux sont distincts :

- Niveau 1 : Zones commerciales périphériques d'importances à l'échelle du Chablais pour l'offre occasionnelle, lourde et l'exceptionnelle ;
- Niveau 2 : Zones commerciales périphériques pour l'occasionnel lourd et léger ;
- Niveau 3 : Enjeu de gestion des grandes surfaces périphériques existantes et extension limitée.

<sup>2</sup> L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

**Prescription** : Les autorisations d'exploitation commerciale et les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec les valeurs plafond de surfaces indiquées dans le tableau des indicateurs de format. Ces valeurs s'appliquent dans le cadre des nouvelles implantations et de l'extension des surfaces existantes. Le tableau rappelle les orientations s'agissant de la vocation préférentielle des zones commerciales périphériques en termes de fréquence d'achat.

Le tableau ci-après définit les orientations relatives à l'implantation des commerces dans les zones de périphéries, en fonction de leur format et du niveau des localisations de périphéries.

### **Tableau des indicateurs de format**

Niveau de localisation				
	Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Niveau 1	2 750 m <sup>2</sup> (4 000 m <sup>2</sup> )			
Niveau 2	2 750 m <sup>2</sup> (4 000 m <sup>2</sup> )	3 000 m <sup>2</sup> (3 800 m <sup>2</sup> )		1 000 m <sup>2</sup> (1 300 m <sup>2</sup> )
Niveau 3	2 750 m <sup>2</sup> (4 000 m <sup>2</sup> )	3 000 m <sup>2</sup> (3 800 m <sup>2</sup> )		

	Localisation préférentielle
	Localisation non préférentielle

Les surfaces sont exprimées en surface de vente (et surface de plancher) pour garantir une bonne mise en œuvre des dispositions dans le cadre de la délivrance des autorisations d'exploitation commerciale et également dans les documents d'urbanisme locaux.

## 2. Orientations qualitatives applicables aux équipements commerciaux d'importance et aux zones commerciales périphériques

Les commerces « d'importance » sont les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit environ 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher). Ils ont un impact significatif sur l'aménagement du territoire. En ce sens, tout nouveau projet d'implantation, qu'il s'agisse d'une création ou d'une extension, doit participer à l'amélioration de la qualité des zones commerciales périphériques et doit limiter leur impact sur l'environnement.

Les nouvelles implantations et extensions de commerces « d'importance » doivent prendre en compte les orientations indiquées ci-dessous :

- Les futurs projets au sein des zones commerciales périphériques de niveau 1 (Espace Léman, Shopping Léman, Amphion-Publier), doivent répondre à l'ensemble des orientations définies dans chacun des quatre items développés ;
- Les futurs projets au sein des zones commerciales périphériques de niveau 2 (Douvaine, St Jean-d'Aulps, Lugin) doivent répondre au moins à deux orientations des 4 items développés ;
- Les futurs projets au sein des zones commerciales périphériques de niveau 3 (Loisin, Allinges, Vinzier, La Chapelle d'Abondance) doivent répondre au moins à une orientation pour chacun des 4 items développés.

### 2.1 Utilisation économe de l'espace

- Les nouveaux projets, induisant une utilisation de foncier nu justifient de l'impossibilité de réemploi de friches ou de locaux vacants localisés sur la zone commerciale sur laquelle ils s'implantent, ou dans la centralité la plus proche ;
- Prévoir prioritairement la densification des sites commerciaux. La surface bâtie devra représenter *a minima* 35 % de la surface foncière totale mobilisée par chaque équipement commercial ;
- Proposer des solutions de stationnement peu consommatrices d'espace : stationnement mutualisé, parking souterrain, en toit-terrasse ou en ouvrage, *etc.* ;
- Justifier de l'intégration des projets dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle de plusieurs équipements commerciaux permettant, par exemple, la mutualisation d'équipements, d'accès et de stationnements.

### 2.2 Réduction de l'impact environnemental

- Contribuer à la préservation de la ressource en eau, à la gestion des eaux de pluie en réduisant les surfaces imperméabilisées et en favorisant l'infiltration et la rétention des eaux pluviales sur la zone (noues, bassins en surface ou enterrés, toitures végétalisées, *etc.*). Les nouveaux projets devraient être conditionnés à la possibilité de traitement des eaux usées par un système d'assainissement performant et par la capacité du milieu à recevoir des rejets après épuration sans porter atteinte au maintien ou à la restauration de son bon état ;
- Intégrer la prise en compte de la problématique énergétique, en prévoyant des dispositifs d'économie d'énergie principalement pour le chauffage-climatisation, l'isolation, l'éclairage et les équipements frigorifiques, en proposant également des dispositifs de « production énergétique propre » (panneaux photovoltaïques, éoliennes, *etc.*) ;
- Prévoir des dispositifs de valorisation des déchets :
  - En privilégiant, par des dispositifs adéquats, la valorisation sur site et le tri des déchets à la source ;
  - En intégrant un point de collecte des déchets d'emballages en sortie de caisse pour les équipements de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente (conformément à l'article 199 de la loi portant engagement national pour l'environnement) ;
  - En intégrant, conformément à l'article L. 541-21-1 du code de l'Environnement, un système de collecte séparé des biodéchets ;
  - En incitant au geste de tri pour les usagers (clients et personnel du bâtiment commercial).

### **2.3 Amélioration de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère**

- Améliorer l'intégration paysagère des bâtiments et des aires de stationnement (réduction de l'impact visuel, hauteurs, volumes, *etc.*) et la qualité architecturale des bâtiments ;
- Favoriser la construction de bâtis ouverts sur l'extérieur (baies vitrées, puits de lumières, *etc.*) et intégrant une obligation d'usage des toitures pour les développements sur un seul niveau (végétalisées, panneaux photovoltaïques, *etc.*) ;
- Favoriser l'interconnexion des unités commerciales et des zones commerciales avec le tissu urbain en limitant l'usage de clôtures et en favorisant les continuités végétalisées (haies, fossés, parterres végétalisés, *etc.*). Prévoir un traitement qualitatif et homogène des limites de zones à l'échelle de la zone commerciale ;
- Proposer un traitement végétalisé des espaces de stationnement (privilégier l'usage d'arbres de haute tige, *etc.*), et un traitement qualitatif des infrastructures dédiées aux modes doux ;
- Prévoir un minimum de 20 % de végétalisation de la surface foncière totale (dont 10 à 15 % de pleine terre).

### **2.4 Amélioration de l'accessibilité tous modes**

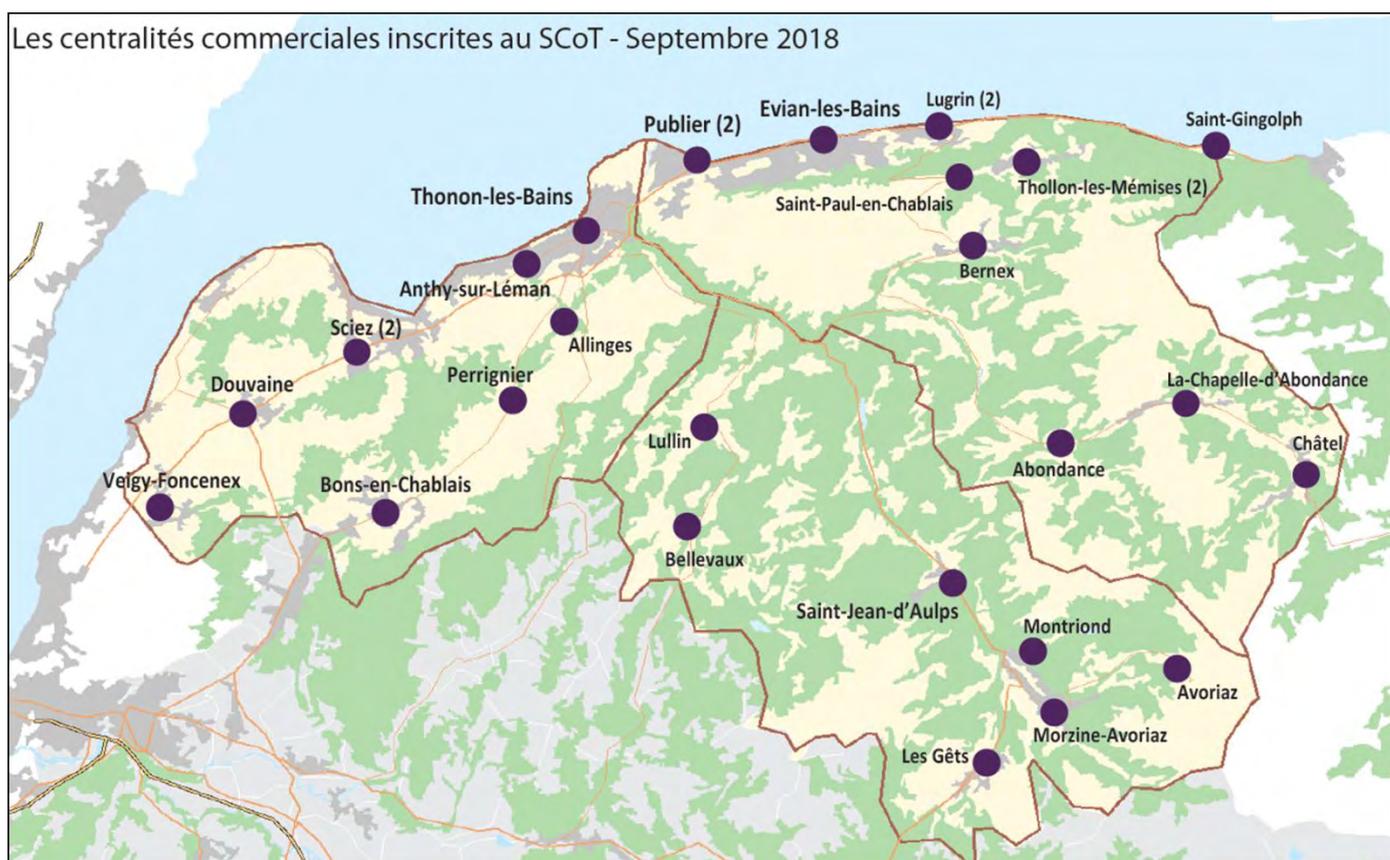
- Renforcer l'accessibilité en transports en commun, en prévoyant des aménagements adaptés au plus près des commerces ;
- Développer des liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs (piéton, cycle, PMR), depuis les lieux de vie, les centralités commerciales les plus proches, les arrêts de transports en commun ainsi que sur la zone commerciale (entres les commerces et vers les espaces de stationnement) ;
- Analyser l'impact des flux de transports (VP, VL) internes et externes liés à l'activité commerciale et contribuer à l'amélioration des conditions d'accessibilité.

### 3. Recommandations applicables aux centralités commerciales

Dans les centralités commerciales localisées par le DAAC, les documents d'urbanisme mettent en place des règles d'urbanisme favorables au développement commercial.

A titre d'exemple, les documents d'urbanisme locaux peuvent prévoir les dispositions suivantes :

- Mise en place d'une protection des linéaires commerciaux stratégiques en tant que secteur d'implantation prioritaire pour le maintien ou le développement des commerces ;
- Mise en place de règles de stationnement peu contraignantes notamment pour les petits commerces (< 200 à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher).  
*Exemple : pas de minima de stationnement en dessous de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (voire une place par local), 1 place pour 30 à 40 m<sup>2</sup> au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;*
- Autorisation d'une hauteur sous plafond suffisante pour permettre l'implantation des commerces ;
- Mise en place de règles d'alignement homogènes pour structurer un front bâti, pas de recul par rapport à la voie ;
- Mise en place de règles sur les aspects extérieurs favorisant la qualité des enseignes et devantures et le développement d'une identité propre à chaque centralité ;
- Mise en place de réglementation et d'aménagements garantissant la diversité des modes d'accès, le traitement qualitatif de l'espace urbain, un mobilier urbain adapté, etc.



#### 4. Localisation des centralités et secteurs d'implantation périphérique et orientations spécifiques par secteur

Le présent chapitre est composé de « fiches secteurs » comportant les informations suivantes :

- Un document graphique localisant certaines centralités commerciales et les 10 zones commerciales périphériques ;
- Le rappel des orientations du DOO sur la vocation des localisations préférentielles et des dispositions du DAAC ;
- Des recommandations et conditions spécifiques à certains secteurs.

Les zones commerciales périphériques et les centralités commerciales identifiées correspondent aux centralités urbaines principales et localisations de périphérie telles que définies dans le DOO. Ce sont ces localisations qui pourront accueillir les nouveaux développements de commerces « d'importance » et elles sont par conséquent soumises à des enjeux particulièrement fort en matière d'aménagement commercial. Ces localisations présentent un ou plusieurs des cinq enjeux suivants, au regard de l'article L. 141-17 du code de l'Urbanisme :

- De l'enjeu de revitalisation des centre-villes ;
- De l'objectif de consommation économe de l'espace ;
- De préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture ;
- De l'amélioration de la desserte par les transports en commun et les modes actifs ;
- Du maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre ;
- De la recherche de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux permettant de maîtriser les flux de personnes et de marchandises.

La localisation précise des centralités commerciales et des zones commerciales périphériques repose sur la prise en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme.

<b>4.1</b>	<b>Localisations préférentielles situées sur la Communauté de Communes du Pays d'Evian et de la Vallée d'Abondance</b>	<b>79</b>
Fiche 1 :	Evian-les-Bains – Centre-ville	79
Fiche 2 :	Publier centre-bourg	80
Fiche 3 :	Publier Amphion – La Rive	81
Fiche 4 :	Publier – Amphion – Zone commerciale	82
Fiche 5 :	Saint-Paul-en-Chablais – Centre-bourg	83
Fiche 6 :	Lugrin – Centre-bourg	84
Fiche 7 :	Lugrin – Pôle de grandes surfaces	85
Fiche 8 :	Saint-Gingolf – Centre-bourg	86
Fiche 9 :	Abondance – Centre-bourg	87
Fiche 10 :	Châtel – Centre-bourg	88
Fiche 11 :	La Chapelle d'Abondance – Centre-bourg	89
Fiche 12 :	La Chapelle d'Abondance – Pôle de grandes surfaces	90
Fiche 13 :	Bernex – Centre-bourg	91

Fiche 14 :	Thollon-les-Mémises – Centre-bourg .....	92
Fiche 15 :	Vinzier – Pôle de grandes surfaces.....	93
<b>4.2</b>	<b>Localisations préférentielles situées sur Thonon Agglomération.....</b>	<b>94</b>
Fiche 16 :	Thonon-les-Bains – Centre-ville .....	94
Fiche 17 :	Thonon-les-Bains – Shopping Léman .....	95
Fiche 18 :	Anthy-sur-Léman-Margencel-Thonon-les-Bains– Espace Léman .....	96
Fiche 19 :	Veigy-Foncenex – Centre-bourg.....	97
Fiche 20 :	Bons-en-Chablais – Centre-bourg .....	98
Fiche 21 :	Perrignier – Centre-bourg .....	99
Fiche 22 :	Sciez – Centre-bourg .....	100
Fiche 23 :	Douvaine – Centre-bourg.....	101
Fiche 24 :	Douvaine – Pôle économique .....	102
Fiche 25 :	Anthy-sur-Léman – Centre-bourg .....	104
Fiche 26 :	Allinges – Centre-bourg.....	105
Fiche 27 :	Allinges (Noyer) – Pôle de grandes surfaces.....	106
Fiche 28 :	Loisin – Pôle de grandes surfaces .....	107
<b>4.3</b>	<b>Localisations préférentielles situées sur la Communauté de Communes du Haut-Chablais .....</b>	<b>108</b>
Fiche 29 :	Saint-Jean-d’Aulps – Centre-bourg .....	108
Fiche 30 :	Saint Jean d’Aulps – Vernay-Bron .....	109
Fiche 31 :	Lullin – Centre-bourg .....	110
Fiche 32 :	Les Gets – Centre-bourg.....	111
Fiche 33 :	Morzine – Centre-bourg.....	112
Fiche 34 :	Morzine – Avoriaz .....	113
Fiche 35 :	Bellevaux – Centre-bourg.....	114
Fiche 36 :	Montriond – Centre-bourg.....	115





### Fiche 3 : Publier-Amphion – La Rive

Localisation de la centralité :



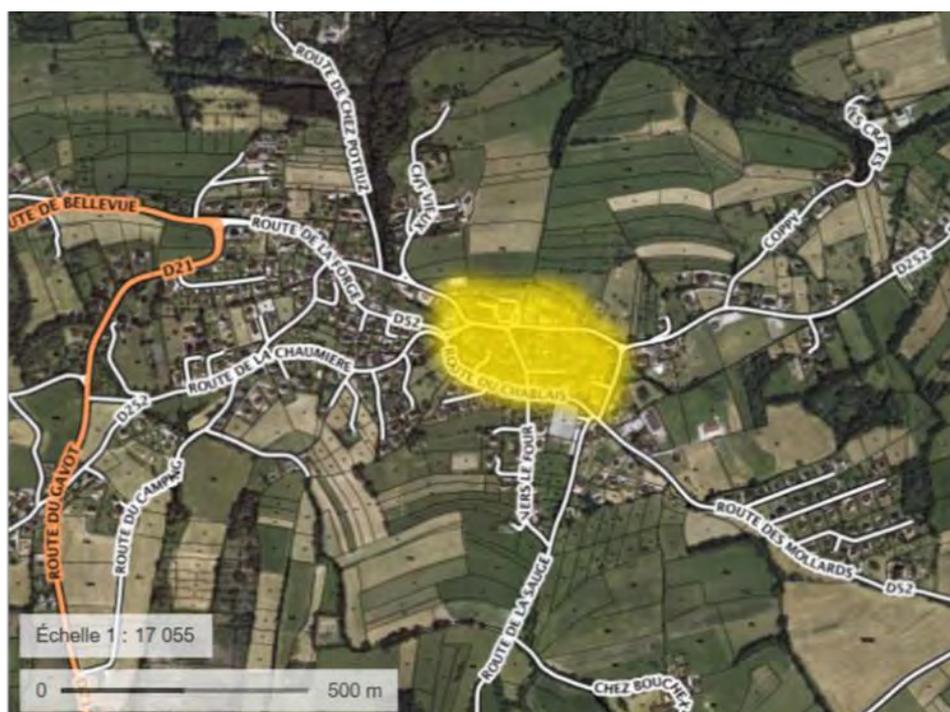
#### Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : cœur urbain ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).



## Fiche 5 : Saint-Paul-en-Chablais – Centre-bourg

Localisation de la centralité :



### **Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :**

- Niveau d'armature : pôle structurant ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

### **Recommandations :**

Mettre en place des dispositions favorables à la diversité commerciale dans le PLU, favorisant la polarisation de l'offre commerciale dans la centralité et les continuités commerciales. A titre d'exemple, les auteurs de PLU peuvent définir une protection des rez-de-chaussée commerciaux et encourager la structuration de micropolarités commerciales bénéficiant d'aménagements adaptés au sein de la localisation de centralité (documents graphiques et règlement).

## Fiche 6 : Lugrin – Centre-bourg

### Localisation des centralités :



### Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

Niveau d'armature : pôle structurant ;

Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;

Tous formats de vente ;

Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

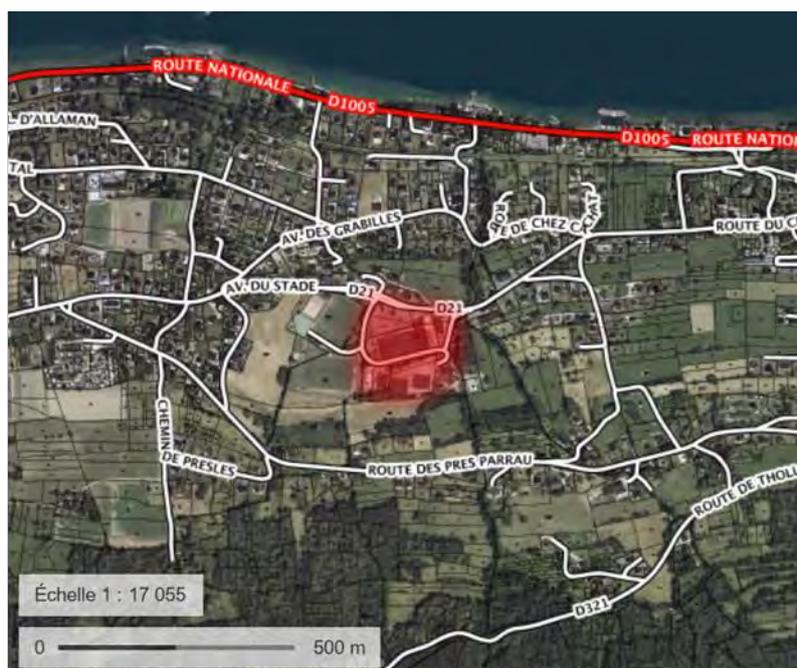
### Recommandations :

Mettre en place des dispositions favorables à la diversité commerciale dans le PLU, favorisant la polarisation de l'offre commerciale dans la centralité et les continuités commerciales. A titre d'exemple, les auteurs de PLU peuvent définir une protection des rez-de-chaussée commerciaux et encourager la structuration de micropolarités commerciales bénéficiant d'aménagements adaptés au sein de la localisation de centralité (documents graphiques et règlement).

Améliorer le cadre urbain et le confort de fréquentation au sein de la centralité.

## Fiche 7 : Lugrin – Pôle de grandes surfaces

Localisation de la zone commerciale périphérique :



 Secteur d'implantation périphérique

### Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : pôle structurant ;
- Localisation de périphérie de niveau 2 ;
- Localisation préférentielle pour des commerces répondant aux achats occasionnels lourds (3 000 m<sup>2</sup> max) et exceptionnels (1 000 m<sup>2</sup> max) ;
- Commerces supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### Prescriptions :

Foncier à vocation non commerciale, mobilisable pour du commerce : 1.3 ha.

## Fiche 8 : Saint-Gingolph – Centre-bourg

Localisation de la centralité :



### Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

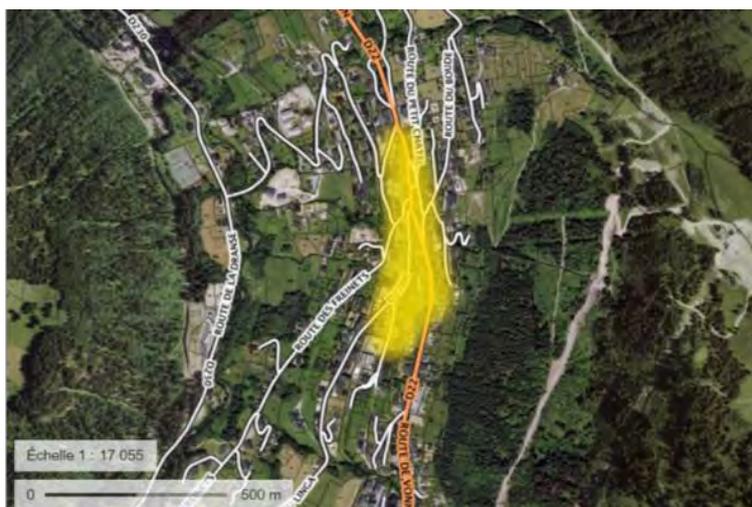
- Niveau d'armature : pôle structurant ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

### Recommandations :

- Favoriser les continuités commerciales : identifier les alignements commerciaux dans le PLU(i) (contraindre le changement de destination sur ces alignements) ;
- Séquençage à réaliser le long de la Rue Nationale.



Localisation de la centralité :



**Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :**

- Niveau d'armature : station ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

**Recommandations :**

- Limiter l'étirement du périmètre marchand et favoriser les continuités commerciales par des dispositions réglementaires adaptées ;
- Mettre en place des aménagements adaptés sur l'ensemble du périmètre marchand défini par le PLU(i).

## Fiche 11 : La Chapelle d'Abondance – Centre-bourg

### Localisation de la centralité :



### Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : station ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

### Recommandations :

Mettre en place des dispositions favorables à la diversité commerciale dans le PLU, favorisant la polarisation de l'offre commerciale dans la centralité et les continuités commerciales. A titre d'exemple, les auteurs de PLU peuvent définir une protection des rez-de-chaussée commerciaux et encourager la structuration de micropolarités commerciales bénéficiant d'aménagements adaptés au sein de la localisation de centralité (documents graphiques et règlement).

**Localisation de la zone commerciale périphérique :**



**Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :**

- Niveau d'armature : station ;
- Localisation de périphérie de niveau 3 ;
- Localisation préférentielle pour des commerces répondant aux achats occasionnels lourds (3 000 m<sup>2</sup> max) ;
- Commerces supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Prescriptions :**

Foncier à vocation non commerciale, mobilisable pour du commerce : 0 ha.

## Fiche 13 : Bernex – Centre-bourg

### Localisation de la centralité :



### Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : station ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

### Recommandations :

Améliorer le cadre urbain et le confort de fréquentation.

Localisation des centralités :



Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : station ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

Localisation de la zone commerciale périphérique :



 Secteur d'implantation périphérique

Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : village ;
- Localisation de périphérie de niveau 3 ;
- Localisation préférentielle pour des commerces répondant aux achats occasionnels lourds (3 000 m<sup>2</sup> max) ;
- Commerces supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Prescriptions :**

Foncier à vocation non commerciale, mobilisable pour du commerce : 0 ha.

## 4.2 Localisations préférentielles situées sur Thonon Agglomération

### Fiche 16 : Thonon-les-Bains – Centre-ville

Localisation de la centralité :



#### Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : cœur urbain ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

#### Recommandations :

Il est recommandé de privilégier les continuités commerciales au sein du centre-ville, de limiter les ruptures et d'encourager la résorption de la vacance :

- Mettre en place une protection des linéaires (pas de changement de destination des locaux en pieds d'immeuble) sur les principaux axes marchands dont la vocation commerciale doit être maintenue ;
- Inciter à la reconversion des rez-de-chaussée sur les axes les plus « périphériques » du centre-ville (axe présentant une vacance importante dont la mutation des rez-de-chaussée commerciaux vers d'autres destinations doit être encouragée).

Localisation de la zone commerciale périphérique :



 Secteur d'implantation périphérique

Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : cœur urbain ;
- Localisation de périphérie de niveau 1 ;
- Localisation préférentielle pour des commerces répondant aux achats occasionnels lourds et exceptionnels ;
- Commerces > 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Prescriptions :**

Foncier à vocation actuellement non commerciale, mobilisable pour du commerce : 0 ha.

Localisation de la zone commerciale périphérique :



 Secteur d'implantation périphérique

Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : cœur urbain, pôle d'interface et village ;
- Localisation de périphérie de niveau 1 ;
- Localisation préférentielle pour des commerces répondant aux achats occasionnels lourds et exceptionnels ;
- Commerces > 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Prescriptions :**

Foncier à vocation actuellement non commerciale, mobilisable pour du commerce : 5 ha.

Les documents d'urbanisme locaux délimitent les secteurs à vocation commerciale et les secteurs à vocation non commerciale au sein du secteur d'implantation périphérique, dans le respect de l'objectif de foncier mobilisable pour du commerce précité.

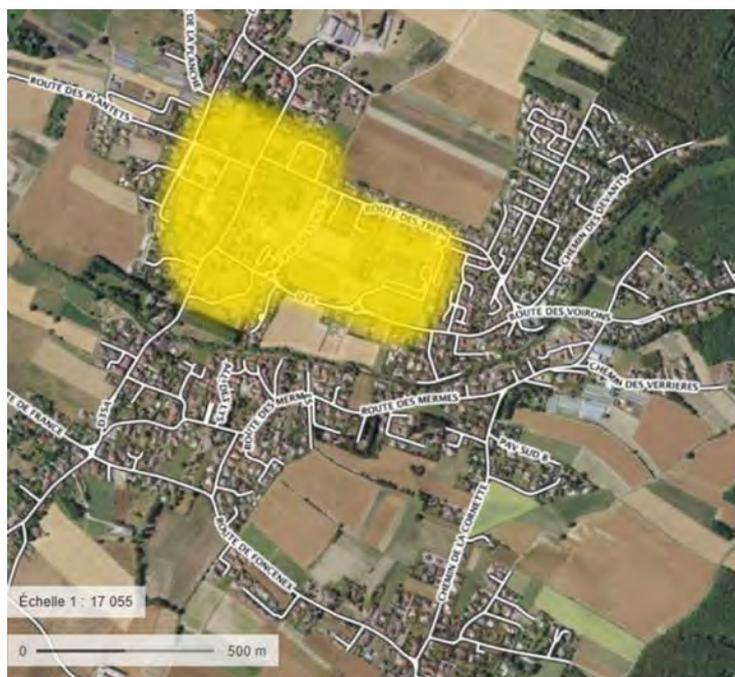
Les nouvelles implantations dans ce secteur s'inscrivent dans un projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique qui définira notamment :

- l'organisation d'accès routiers aux commerces, dans un objectif de **mutualisation et de sécurisation des accès routiers**, et d'amélioration des conditions de circulation ;
- **l'organisation des mobilités douces** au sein du secteur d'implantation périphérique ;
- les logiques d'implantation des bâtiments et des espaces de stationnement, de manière à **mutualiser les espaces de stationnement entre plusieurs commerces** ;
- les modalités d'**insertion visuelle** des commerces dans un objectifs d'amélioration de la qualité architecturale et paysagère du site, et dans un objectif de cohérence globale sur le plan architectural et paysager (végétalisation, homogénéité des formes et gabarits, exigences en termes de qualité architecturale, etc.).

Les nouvelles implantations commerciales s'inscrivent dans un objectif d'amélioration de la densité de construction à l'échelle du secteur d'implantation périphérique. Dans le cadre des nouveaux développements, la surface de plancher devra atteindre au minimum **35 %** de l'emprise foncière de l'équipement commercial.

## Fiche 19 : Veigy-Foncenex – Centre-bourg

### Localisation de la centralité :



### Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : pôle structurant ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

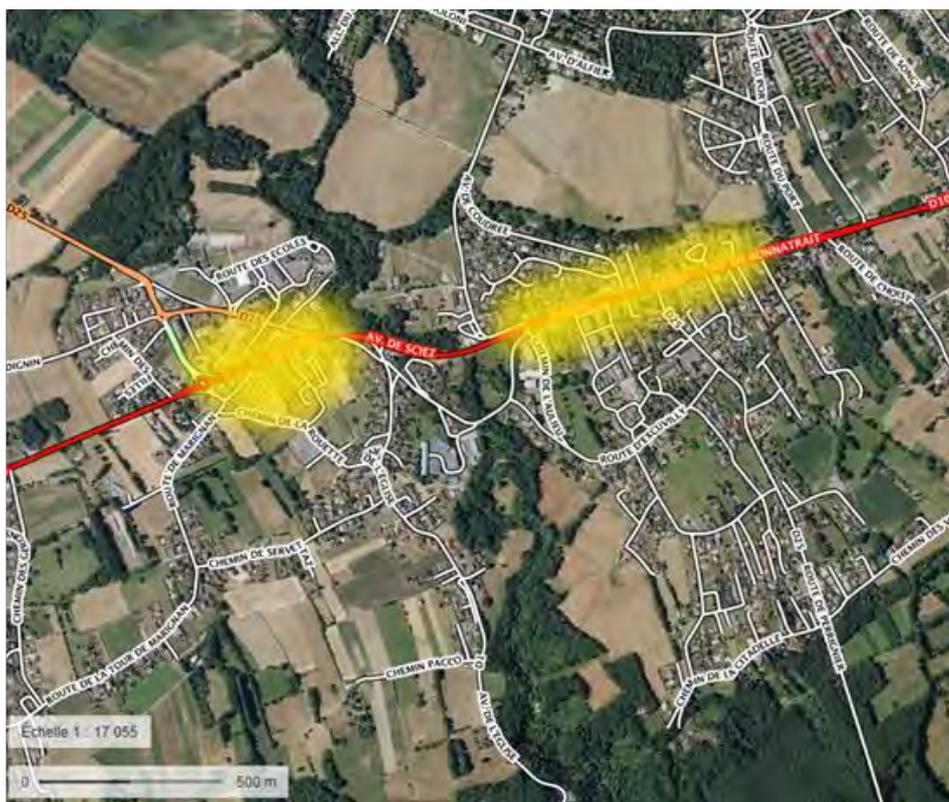
### Recommandations :

Il est recommandé de favoriser les continuités commerciales dans la centralité à travers les dispositions du PLU. Le PLU pourra notamment identifier de manière fine les secteurs dédiés aux commerces en privilégiant la structuration de micro polarités bénéficiant d'aménagements adaptés, et en veillant à limiter l'étirement et l'éclatement de l'offre. La mise en place de liens urbains entre les micro-polarités est à privilégier (signalétique, cheminements, mobilier, etc.).





Localisation des centralités :



Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

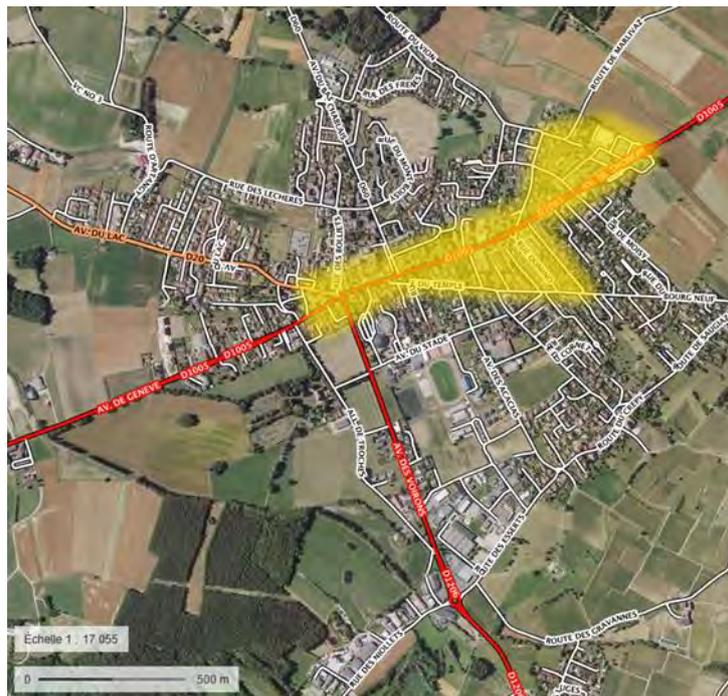
- Niveau d'armature : pôle structurant ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

Recommandations :

Il est recommandé de favoriser les continuités commerciales dans la centralité à travers les dispositions du PLU. Il s'agira notamment :

- de densifier les secteurs actuellement marchands en limitant les ruptures dans les alignements commerciaux ;
- de mettre en place des règles favorisant une homogénéité dans l'alignement des bâtiments avec rez de chaussée commerciaux (structuration d'un front bâti avec retrait limité par rapport à la voie) ;
- d'identifier les alignements commerciaux à protéger (contraindre le changement de destination sur ces alignements).

Localisation de la centralité :



Centralité

Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : pôle structurant ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

Recommandations :

Il est recommandé de délimiter, au sein de la centralité, les secteurs à densifier sur le plan commercial, sous la forme d'un séquençage le long de la RD 1005, et sous la forme de polarités commerciales sur le reste du périmètre. Au sein des secteurs à renforcer commercialement, il est recommandé de mettre en place des aménagements adaptés (stationnement, cheminements doux, accès routier sécurisé, etc.). Il s'agit également de favoriser les liens sur le plan visuel et urbain entre les polarités commerciales. Une protection des linéaires peut être mise en place sur les secteurs commerciaux, de manière garantir les continuités commerciales (obligation de création de rez-de-chaussée commerciaux dans le cadre des nouvelles constructions et interdiction de changement de destination des locaux d'activités sur les constructions existantes).

Il est recommandé d'améliorer le cadre urbain et la fonctionnalité des aménagements dans la centralité.

Localisation de la zone commerciale périphérique :



Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : pôle structurant ;
- Localisation de périphérie de niveau 2 ;
- Localisation préférentielle pour des commerces répondant aux achats occasionnels lourds (3 000 m<sup>2</sup> max) et exceptionnels (1 000 m<sup>2</sup> max) ;
- Développement possible d'activités de moins de 500 m<sup>2</sup>, de commerces hebdomadaires et occasionnels légers uniquement sur la friche « Rencast » ;
- Commerces > 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Prescriptions :**

Foncier à vocation actuellement non commerciale, mobilisable pour du commerce : 5 ha.

Le PLU délimite les secteurs à vocation commerciale et les secteurs à vocation non commerciale au sein du secteur d'implantation périphérique, dans le respect de l'objectif de foncier mobilisable pour du commerce précité.

Les nouvelles implantations dans ce secteur s'inscrivent dans un projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique qui définira notamment :

- l'organisation d'accès routiers aux commerces, dans un objectif de **mutualisation et de sécurisation des accès routiers** ;
- **l'organisation des mobilités douces** au sein du secteur d'implantation périphérique ;
- les logiques d'implantation des bâtiments et des espaces de stationnement, de manière à **mutualiser les espaces de stationnement entre plusieurs commerces** ;

- les modalités **d'insertion visuelle** des commerces dans un objectifs d'amélioration de la qualité architecturale et paysagère du site, et dans un objectif de cohérence globale sur le plan architectural et paysager (végétalisation, homogénéité des formes et gabarits, exigences en termes de qualité architecturale, etc.).

Les nouvelles implantations commerciales s'inscrivent dans un objectif d'amélioration de la densité de construction à l'échelle du secteur d'implantation périphérique. Dans le cadre des nouveaux développements, la surface de plancher devra atteindre au minimum **35 %** de l'emprise foncière de l'équipement commercial.

Localisation de la centralité :



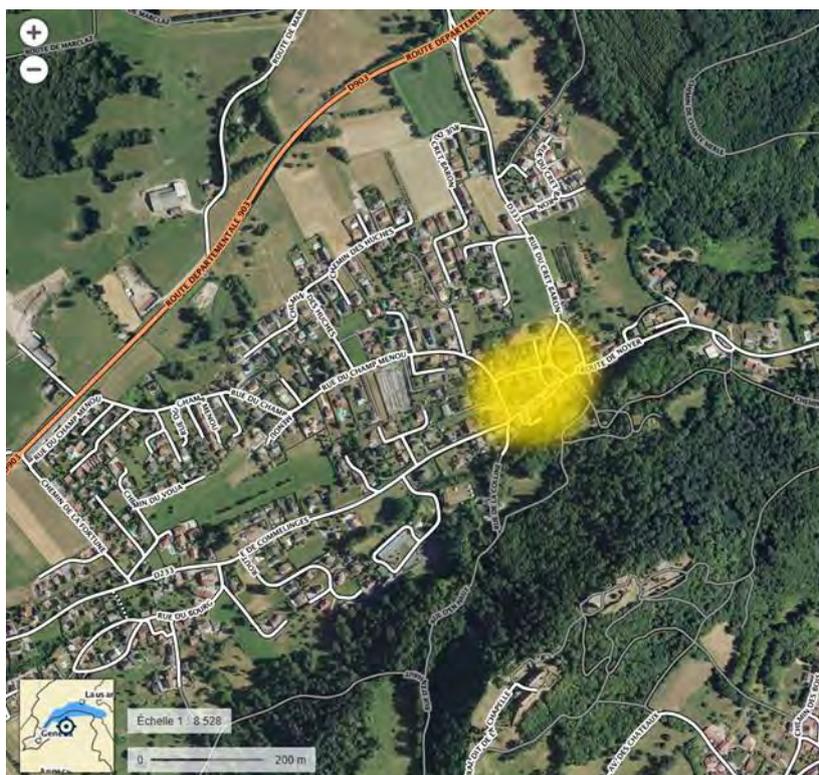
 Centralité

Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : pôle d'interface urbaine ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

## Fiche 26 : Allinges – Centre-bourg

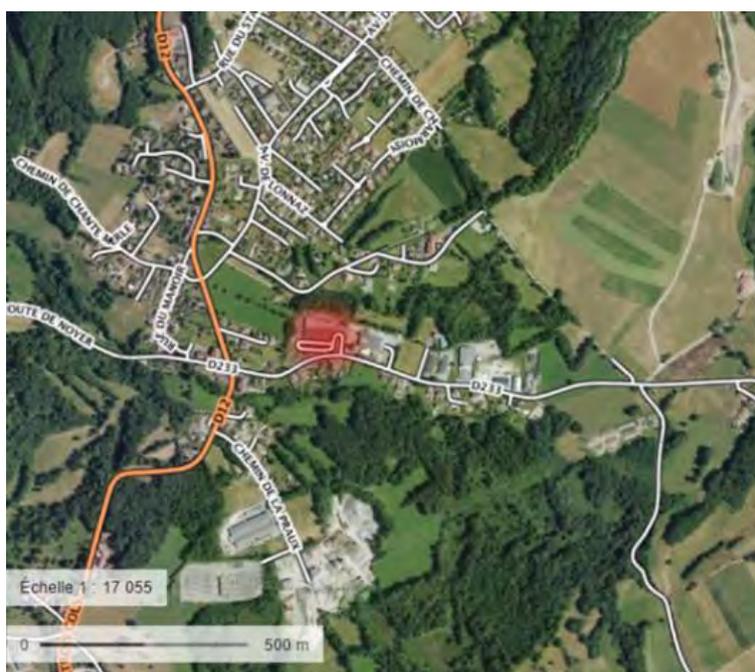
Localisation de la centralité :



Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : pôle d'interface urbaine ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

Localisation de la zone commerciale périphérique :



 Secteur d'implantation périphérique

Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : pôle d'interface urbaine ;
- Localisation de périphérie de niveau 3 ;
- Localisation préférentielle pour des commerces répondant aux achats occasionnels lourds (3 000 m<sup>2</sup> max) ;
- Commerces > 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Prescriptions :**

Foncier à vocation non commerciale, mobilisable pour du commerce : 0 ha.



## 4.3 Localisations préférentielles situées sur la Communauté de Communes du Haut-Chablais

### Fiche 29 : Saint-Jean-d'Aulps – Centre-bourg

#### Localisation de la centralité :



#### Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : pôle structurant ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

#### Recommandations :

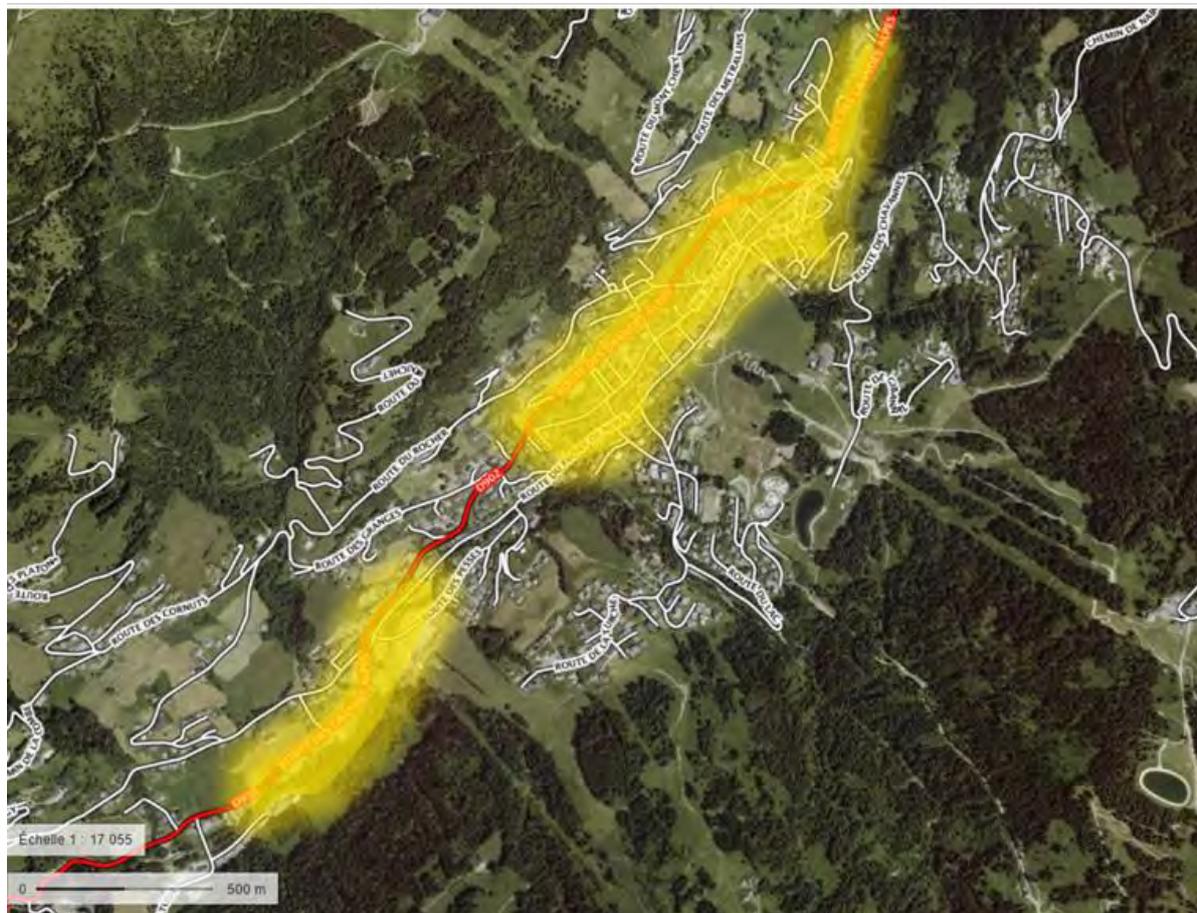
Il est recommandé aux auteurs de PLU de mettre en place des dispositions privilégiant les continuités commerciales. Pour cela, il est recommandé d'identifier, au sein de la centralité, des secteurs de dimensionnement limité à densifier sur le plan commercial et bénéficiant d'aménagements adaptés. Une protection des linéaires peut être mise en place sur ces secteurs, de manière à garantir les continuités commerciales (obligation de création de rez-de-chaussée commerciaux dans le cadre des nouvelles constructions et interdiction de changement de destination des locaux d'activités sur les constructions existantes).

Il est recommandé de mettre en place des aménagements adaptés sur l'ensemble des secteurs marchands de la centralité : sécurisation des cheminements doux, amélioration du confort de fréquentation et de la qualité du cadre urbain.





Localisation de la centralité :



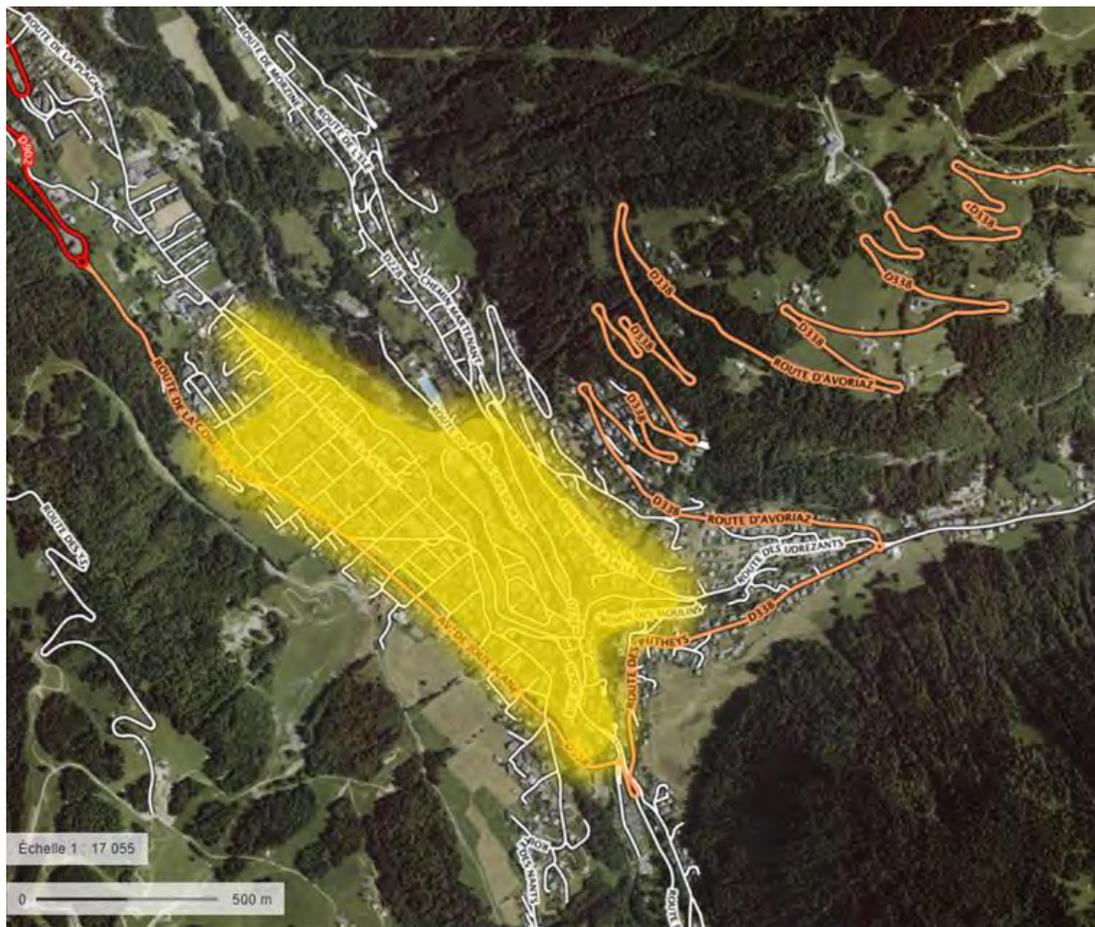
Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : station ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

Recommandations :

Il est recommandé aux auteurs de PLU de mettre en place des dispositions privilégiant les continuités commerciales. Pour cela, il est recommandé d'identifier, au sein de la centralité, des secteurs de dimensionnement limité à densifier sur le plan commercial et bénéficiant d'aménagements adaptés. Une protection des linéaires peut être mise en place sur ces secteurs, de manière à garantir les continuités commerciales (obligation de création de rez-de-chaussée commerciaux dans le cadre des nouvelles constructions et interdiction de changement de destination des locaux d'activités sur les constructions existantes).

Localisation de la centralité :



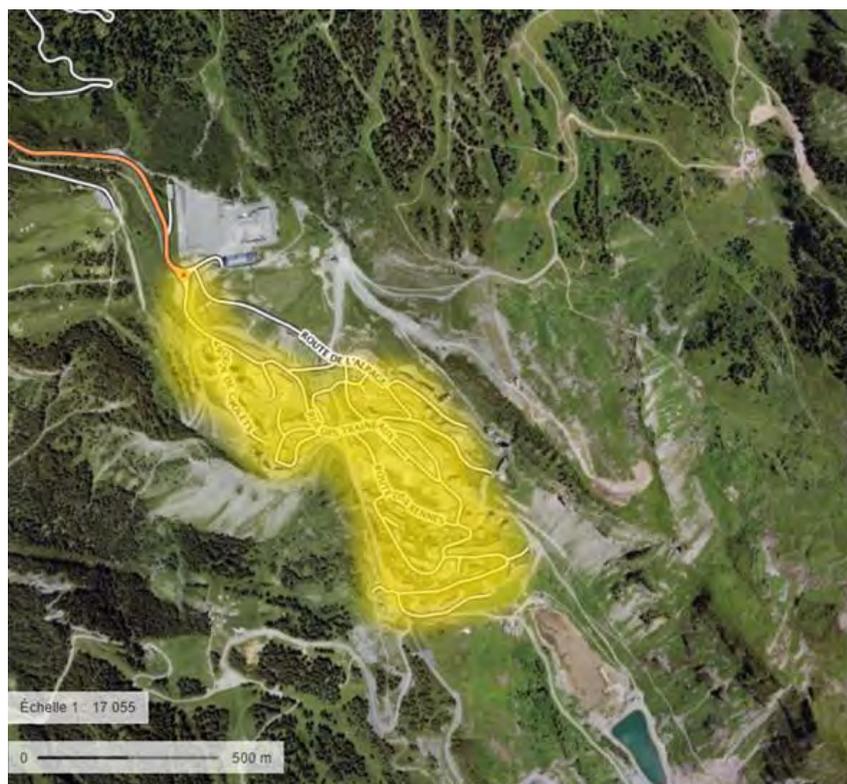
Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : station ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

Recommandations :

Il est recommandé aux auteurs de PLU de mettre en place des dispositions privilégiant les continuités commerciales. Pour cela, il est recommandé d'identifier, au sein de la centralité, des secteurs de dimensionnement limité à densifier sur le plan commercial et bénéficiant d'aménagements adaptés. Une protection des linéaires peut être mise en place sur ces secteurs, de manière à garantir les continuités commerciales (obligation de création de rez-de-chaussée commerciaux dans le cadre des nouvelles constructions et interdiction de changement de destination des locaux d'activités sur les constructions existantes).

Localisation de la centralité :



Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : station ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

Recommandations :

Il est recommandé aux auteurs de PLU de mettre en place des dispositions privilégiant les continuités commerciales. Pour cela, il est recommandé d'identifier, au sein de la centralité, des secteurs de dimensionnement limité à densifier sur le plan commercial et bénéficiant d'aménagements adaptés. Une protection des linéaires peut être mise en place sur ces secteurs, de manière à garantir les continuités commerciales (obligation de création de rez-de-chaussée commerciaux dans le cadre des nouvelles constructions et interdiction de changement de destination des locaux d'activités sur les constructions existantes).



Fiche 36 : Montriond – Centre-bourg

Localisation de la centralité :



Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : station ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).



**Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC)**

2, avenue des Allobroges – Square Voltaire – BP33

74201 Thonon-les-Bains

Tél. 04 50 04 24 24 – Fax 04 50 04 65 30

[www.siac-chablais.fr](http://www.siac-chablais.fr)