

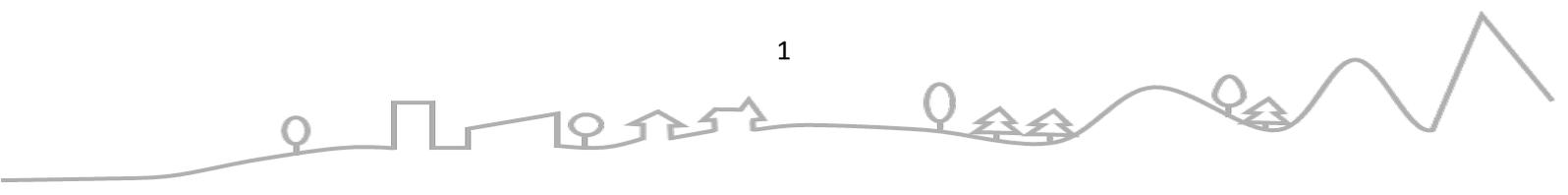


Schéma de **Cohérence** Territoriale du Chablais (SCoT)

Guide de mise en œuvre

Pour l'élaboration des Plans Locaux
d'Urbanisme et dans les démarches
d'urbanisme opérationnel





I Le SCoT du Chablais en quelques lignes

1. Qu'est-ce qu'un SCoT ?

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document cadre pour l'aménagement du territoire et un document d'urbanisme réglementaire. Il permet au territoire, de fixer les principes d'organisation de l'espace en matière d'habitat, d'économie, de transport, d'équipement et de service, d'environnement, etc.

Pour établir ces principes d'aménagement, le SCoT s'appuie sur une réflexion prospective à l'horizon **20 ans de mise en œuvre**.

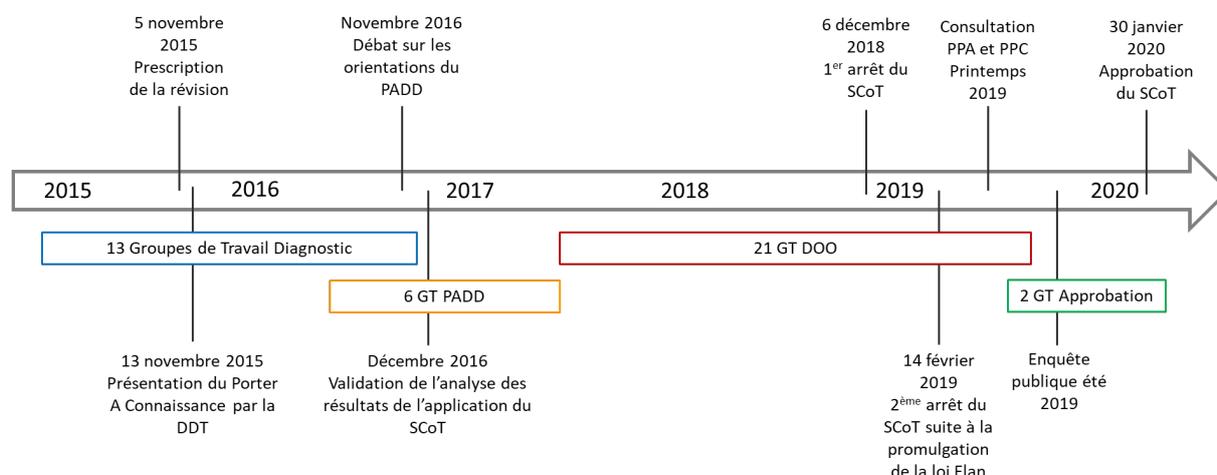
Le document du SCoT du Chablais est composé de quatre pièces principales :

- **Un rapport de présentation** qui contient un diagnostic complet du territoire et la justification des choix d'aménagement ; ce dernier élément constitue la clé de lecture du SCoT ;
- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui formalise la vision d'avenir exprimée par le territoire ;
- **Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** qui fixe les règles du jeu en cohérence avec la vision exprimée dans le PADD. C'est avec cette partie du document que les PLU(i) et les Cartes Communales devront être compatibles ;
- **Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)** qui constitue le volet commercial du SCoT et oriente l'implantation des surfaces commerciales.

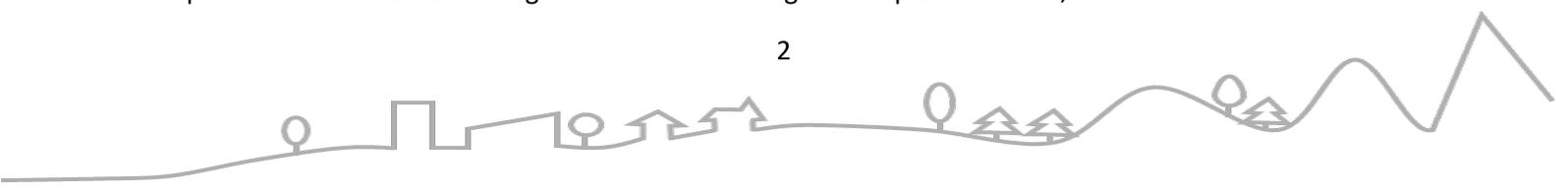
2. Rapide retour sur la révision du SCoT :

Le SCoT du Chablais a été approuvé le 23 février 2012. En 2015, afin de tenir compte des évolutions législatives et de prendre en compte les nombreux projets structurants en particulier sur le volet de la mobilité, le SCoT a été mis en révision. Ce travail, qui a largement mobilisé les élus de l'ensemble du territoire, réunis très régulièrement au sein d'un groupe de travail, a permis d'aboutir à une approbation du document à l'unanimité le 30 janvier 2020.

Grandes étapes de la révision :



Ce SCoT, ambitieux sur les questions de limitation de la consommation d'espace et de mobilité, a évolué dans son approche générale par rapport au SCoT initial de 2012. Effectivement, lorsque le premier SCoT fixait un cadrage d'un nombre de logements par commune, le choix a été fait de fixer



des plafonds de surface et ce, par intercommunalité. L'objectif recherché est de respecter au mieux le principe de subsidiarité avec les Plans Locaux d'Urbanisme, et de favoriser les réflexions à l'échelle des EPCI. L'enjeu primordial, rappelé par le code de l'urbanisme, est donc de limiter la consommation d'espace tout en œuvrant pour un développement du territoire qui soit cohérent, équilibré et adapté aux enjeux locaux. Pour ce faire, le SCoT a défini 128 prescriptions et 38 recommandations, les plus opérationnelles possibles.

Les prescriptions :

Il s'agit des 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 :

Il s'agit des orientations non opposables qui participent à atteindre les objectifs du SCoT.

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

Ces Prescriptions et recommandations permettent de répondre au projet de territoire du Chablais synthétisé dans **les 5 axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT :**

- S'engager pour le désenclavement multimodal du Chablais, en lien avec une urbanisation intégrée, et affirmer la position spécifique de ce territoire dans les dynamiques locales et transfrontalières.
- Accueillir les populations permanentes et touristiques sur ce territoire attractif, dans une logique de localisation stratégique, de limitation de l'étalement urbain et de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Continuer à faire de l'environnement et des paysages du Chablais un atout pour le territoire, permettant de concilier protection, valorisation et aménagement.
- Affirmer et poursuivre le développement de l'économie touristique en s'appuyant sur le caractère complémentaire du littoral lémanique et de la montagne chablaisienne.
- Développer les activités économiques, la création d'emplois et les équipements pour un territoire chablaisien actif et entreprenant.

II La mise en œuvre du SCoT et le rapport de compatibilité

Sauf exception (opération foncière ou immobilière d'envergure, procédure pour la création d'Unité Touristique Nouvelle), le SCoT agit de manière indirecte sur l'urbanisme du territoire. En effet, il fixe les règles du jeu qui s'appliquent dans un rapport de compatibilité à tous les Plans Locaux d'Urbanisme, communaux ou intercommunaux, et aux Cartes Communales qui eux-mêmes sont opposables aux permis de construire.

Bien qu'indirect, son rôle est majeur car il donne des principes et des objectifs partagés à l'échelle du Chablais pour éviter les incohérences et rechercher les complémentarités, tout en laissant la liberté à l'échelle communale ou intercommunale pour interpréter ces règles en fonction du contexte local.

1. Le rapport de compatibilité :

Le SCoT s'impose dans un rapport de compatibilité, ce qui signifie qu'un document ou un projet est considéré comme compatible avec le SCoT dès lors qu'il ne contrevient pas à ses orientations. C'est un **principe de non-contrariété**. La compatibilité d'un document d'urbanisme local avec le SCoT s'analyse dans la globalité.

Un projet est considéré compatible avec le SCoT s'il :

- Permet la réalisation des grandes orientations fixées par le SCoT et contribue à sa bonne mise en œuvre,
- Ne contrevient pas ou n'empêche pas la réalisation de ces orientations,
- S'inscrit dans l'esprit des orientations du SCoT.

2. Délai de mise en compatibilité :

Article L131-6 du Code de l'urbanisme.

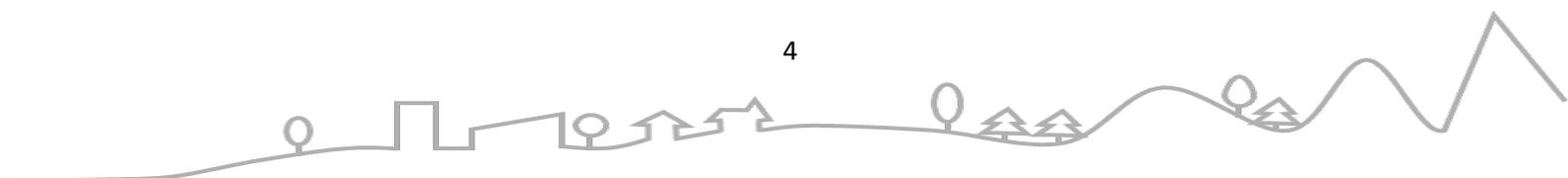
Un PLU approuvé avant l'entrée en vigueur du SCoT doit être rendu compatible, en cas de nécessité, dans un délai :

- d'un an après l'entrée en vigueur du SCoT si l'incompatibilité peut être levée par une modification.
- de trois ans si la levée de l'incompatibilité nécessite une révision.

3. La mise en œuvre du SCoT : l'accompagnement du SIAC :

Le SIAC accompagne les collectivités, communes et EPCI pour la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme avec le SCoT et pour tout sujet ayant un lien avec le SCoT.

Dans le cadre réglementaire fixé par le code de l'urbanisme, le SIAC, en tant que personne publique associée, est amenée à rendre un avis sur les projets de documents d'urbanisme arrêtés. Le travail effectué en amont et tout au long des procédures sur l'intégration des orientations du SCoT permet de faciliter la mise en compatibilité avec le document supérieur. Ce guide constitue une première étape dans le travail partenarial entre le SCoT et les communes et EPCI.



III Les grandes orientations du SCoT du Chablais à prendre en compte dans l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme.

Les grandes orientations du SCoT du Chablais sont présentées ci-après, sous forme de fiches thématiques.

Sont ainsi abordés les thèmes suivants, en lien direct avec la structure du DOO du SCoT :

- L'armature territoriale,
- La consommation d'espace,
- L'habitat,
- Le paysage,
- L'armature écologique,
- Les espaces agricoles,
- La mobilité,
- Les commerces,
- Le volet littoral,
- Le volet montagne.

Ces fiches présentent les principales orientations à prendre en compte ainsi que des principes et des outils d'application dans les documents d'urbanisme locaux.

Les orientations et principes à suivre dans le présent document constituent une synthèse et une vulgarisation des prescriptions réglementaires du SCoT, sans exhaustivité.

Des repères vers **les numéros de prescriptions** (exemple **Pr.8**) sont indiqués dans la marge afin de faciliter la lecture du DOO.

Exemple de présentation des fiches thématiques et clefs de lecture

Le diagramme illustre la structure d'une fiche thématique. À gauche, deux annotations pointent vers des éléments de la fiche : 'Orientations à suivre issues des prescriptions' pointe vers le titre 'Principes à suivre pour un projet « SCoT-compatible » :', et 'Principes et outils de mise en œuvre' pointe vers le contenu principal. À droite, une annotation 'Renvoi vers les Prescriptions du DOO (et non les pages)' pointe vers 'Pr.1 du DOO' dans la marge.

Orientations à suivre issues des prescriptions

Principes à suivre pour un projet « SCoT-compatible » :

- ✓ Intégrer les principes de l'armature territoriale du SCoT dans les documents d'urbanisme.
- ➔ Chaque commune doit trouver sa place dans l'armature définie dans le SCoT, et planifier un développement cohérent avec son statut.

Principes et outils de mise en œuvre

Renvoi vers les Prescriptions du DOO (et non les pages)

Pr.1 du DOO

Glossaire :

PLU : Plan Local d'Urbanisme.

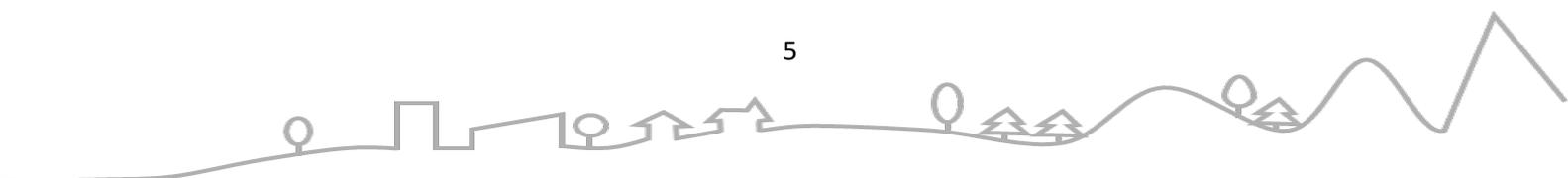
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs : pièce constitutive du SCoT.

OAP : orientations d'aménagement et de programmation, pièce constitutive des PLU.

DAAC : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial.

CU : Code de l'Urbanisme.



Renforcer l'armature territoriale soutenant la structuration du Chablais

Partie 1 du
DOO page
6

Prescrip
Pr.1 à Pr.4

L'armature territoriale du SCoT est le socle du projet de territoire. L'organisation de l'armature territoriale identifie les polarités du territoire. Ces pôles intègrent des enjeux particuliers d'accessibilité et de multimodalité, de concentration d'équipements et services pour les bassins de vie, de croissance démographique ou d'équilibre territorial.

Ce qu'il faut éviter :

- ✗ Considérer une commune et ses perspectives de développement de manière dissociée du reste du territoire.
- ✗ Traiter de manière égale chacune des communes, sans structure territoriale.

? Mes objectifs de développement sont-ils adaptés à mon statut dans l'armature territoriale ?

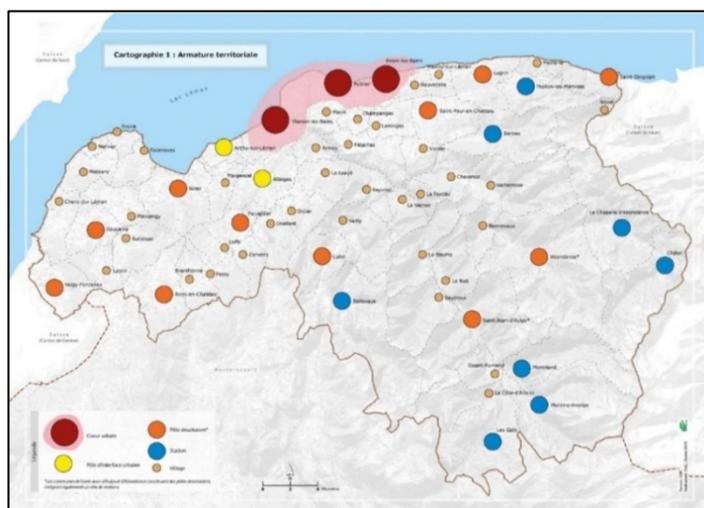
Principes à suivre pour un projet « SCoT-compatible » :

- ✓ Intégrer les principes de l'armature territoriale du SCoT dans les documents d'urbanisme.
 - ⇒ Chaque commune doit trouver sa place dans l'armature définie dans le SCoT, et planifier un développement cohérent avec son statut.
- ✓ Structurer le territoire et les activités autour des polarités.
 - ⇒ L'armature territoriale doit guider les réflexions sur la croissance démographique, la production d'habitat, la localisation des équipements et services, et l'organisation des transports.
- ✓ Organiser le développement en fonction des niveaux d'armature et mener des réflexions supra-communales.
 - ⇒ L'armature territoriale doit permettre de guider les réflexions supra-communales de type PLU intercommunal
 - ⇒ Les PLUi voire les PLU communaux devront structurer le développement territorial en fonction des niveaux d'armature et favoriser un développement cohérent et équilibré du territoire : projection de croissance de population, surfaces constructibles etc.
 - ⇒ En toute logique, les équipements et activités structurant le territoire ont vocation à se développer dans les pôles du territoire, desservis en transport en commun.

Pr.1 du
DOO

Pr.4 du
DOO

Pr.2 et
Pr.3 du
DOO



Atlas
Carte n°1

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

Partie 2
du DOO
page 10

La limitation de la consommation d'espace constitue le principe de base du SCoT du Chablais. Cette limitation prévoit une division par deux des tendances de consommation d'espace passées.

Pr.5 à
Pr.37

Ce qu'il faut éviter :

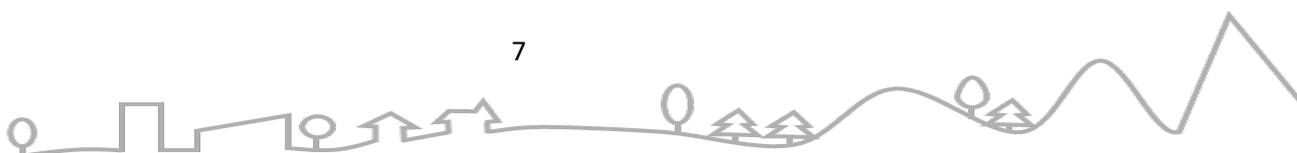
- X** Conserver les dents creuses et potentialités de développement au sein des tissus bâtis comme des réserves foncières et inscrire des extensions en complément.
- X** Poursuivre l'étalement urbain, notamment le long des axes de communication.
- X** Développer des formes d'habitat standardisées et planifier la production de maisons individuelles dans les OAP.

? Mes projets permettent-ils l'optimisation des terrains existants, et permettent-ils la limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain ?

Principes à suivre pour un projet « SCoT-compatible » :

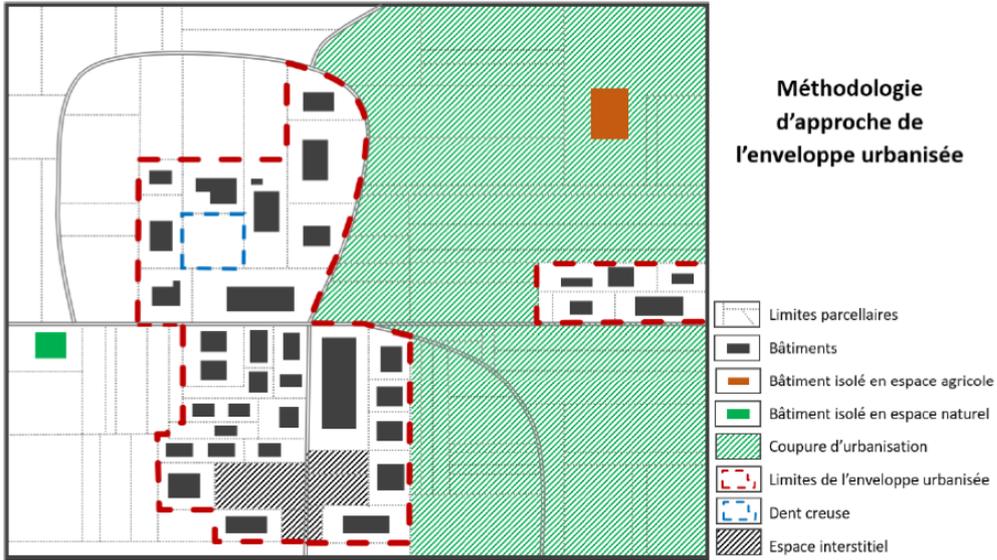
- ✓ **L'élaboration des PLU doit constituer une démarche de projet**, en n'abordant pas la question foncière comme le seul enjeu pour les communes, mais comme le résultat du projet.
 - *Les projets de PLU doivent être basés sur une réflexion quant à la place de la commune dans l'armature territoriale, la croissance démographique adaptée au territoire et à ses équipements.*
 - *Le prisme foncier ne doit pas être la clé d'entrée engendrant la détermination de la population à accueillir et la production de logements à partir d'un gisement foncier.*
- ✓ Intégrer le **principe de limitation de la consommation d'espace** dans les PLU en optimisant le tissu urbain existant et en évitant l'étalement urbain.
 - *La définition des projections démographiques et la traduction sur les plans de zonage doivent intégrer la problématique de la limitation de la consommation d'espace.*
 - *Les perspectives de développement déterminées dans les PLU doivent être corrélées avec les possibilités d'optimisation des tissus bâtis existants, et des potentialités de développement au sein des enveloppes urbaines.*
- ✓ L'approche de la consommation d'espace doit se faire en trois temps :
 - 1- La définition d'une enveloppe urbaine selon la méthodologie prescrite par le SCoT (ci-dessous),
 - 2- La recherche des potentialités de développement au sein de cette enveloppe et des tissus bâtis,
 - 3- La définition mesurée d'extensions si elle est justifiée et ne peut être évitée.
 - *L'enveloppe urbaine, sa définition suivant la méthode du SCoT, son optimisation et sa densification adaptée, constitue un élément clé des PLU.*

Pr.5 du
DOO



- ✓ Les PLU doivent prendre en compte la **méthode de définition de l'enveloppe urbaine du SCoT** au plus proche du bâti dans le tracé de leur zonage.
 - *De manière générale, les zones urbaines (U) sont tracées au plus proche du bâti.*
 - *Les parcelles non bâties, en bordure des tissus urbanisés, qui seraient classés en U, constituent des extensions.*

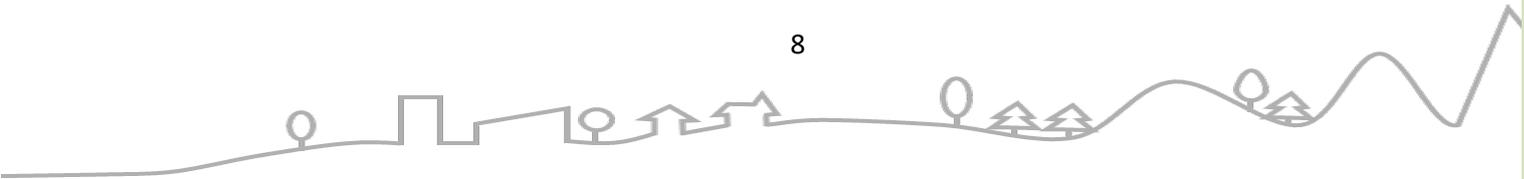
Pr.5 du
DOO



- ✓ Mener une **étude des potentiels de densification** afin d'optimiser les tissus urbains et l'enveloppe urbanisée.
 - *L'optimisation des tissus bâtis doit reposer sur une étude de densification et de mobilisation des potentialités de développement, menée dans le cadre des documents d'urbanisme locaux.*
 - *Cette étude doit éviter de reposer sur des calculs artificiels, en définissant par exemple des taux de rétention urbaine non justifiés.*
 - *Les vides au sein de l'enveloppe urbaine doivent prioritairement être mobilisés, tout en préservant le cadre de vie et les principes de nature en ville.*
- ✓ Considérer les grands espaces à l'intérieur des enveloppes urbaines, **supérieurs à 2500m²**, comme stratégiques. Ils doivent autant que possible faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
 - *Les surfaces de plus de 2500 m² doivent concourir aux objectifs de densité, de typologie d'habitat et de forme urbaine définis dans le SCoT. Des OAP doivent ainsi être définies sur ces espaces stratégiques.*
- ✓ **Limiter et justifier les extensions de l'enveloppe urbaine**, et y définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
 - *Les extensions doivent être considérées comme des exceptions.*

Pr.6 du
DOO

Pr.7 à
Pr.9 du
DOO



- ✓ Les surfaces inscrites dans les documents d'urbanisme doivent **permettre le respect des plafonds de surface définis dans le SCoT**. Sont comptabilisés au titre du SCoT les surfaces de plus de 2500m² au sein des enveloppes urbaines et les extensions.

Pr.10 du
DOO

➤ *Les surfaces de 2500m² au sein des enveloppes, stratégiques pour le développement urbain, sont comptabilisées dans les enveloppes foncières maximales définies dans le SCoT. Les justifications des PLU devront être explicites sur cette comptabilité.*

Extrait du DOO : plafonds de surface définis dans le DOO :

	Cœur urbain	Pôles structurants	Pôles d'interface urbaine	Stations	Villages	Total EPCI
Thonon Agglo	38 ha	119 ha	28 ha	-	144 ha	329 ha
CCHC	-	15 ha	-	29 ha	31 ha	75 ha
CCPEVA	23 ha	24 ha	-	10 ha	53 ha	110 ha

- ✓ Eviter la **dispersion de l'urbanisation** sur l'ensemble des poches bâties existantes.

Pr.11 du
DOO

➤ *Les extensions ne peuvent concerner que 3 secteurs par commune, considérés comme structurants (bourg centre et 2 hameaux structurants par exemple).*

- ✓ Intégrer les **objectifs de densité moyenne minimale globale** pour l'habitat sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Pr.13 du
DOO

Niveau d'armature	Densité moyenne minimale globale
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

➤ *Ces densités s'entendent par commune et de manière moyenne sur l'ensemble des secteurs. Les OAP constituent le moyen d'imposer des densités. Une OAP pourra présenter une densité plus faible que la moyenne si une autre en présente une plus élevée, en fonction des tissus bâtis et des enjeux locaux.*

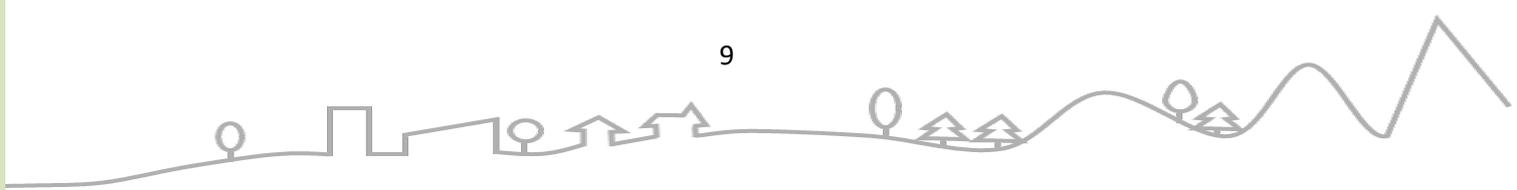
- ✓ Intégrer aux projets d'aménagement les notions de **nature en ville, de limitation de l'imperméabilisation et de végétalisation**, permettant de faire converger les enjeux environnementaux et de qualité de vie.

➤ *Les règlements de PLU et les OAP mises en place doivent intégrer ces composantes : coefficient de biodiversité, espaces libres et perméables etc.*

- ✓ Appliquer les mêmes logiques de **limitation de la consommation d'espace pour les zones d'activité économique (ZAE)**, en privilégiant la densification et les potentiels au sein des enveloppes bâties.

Pr.19,
Pr.20 du
DOO

➤ *L'extension des zones d'activités doit être limitée, et les potentiels existants au sein des enveloppes déjà bâties privilégiées.*

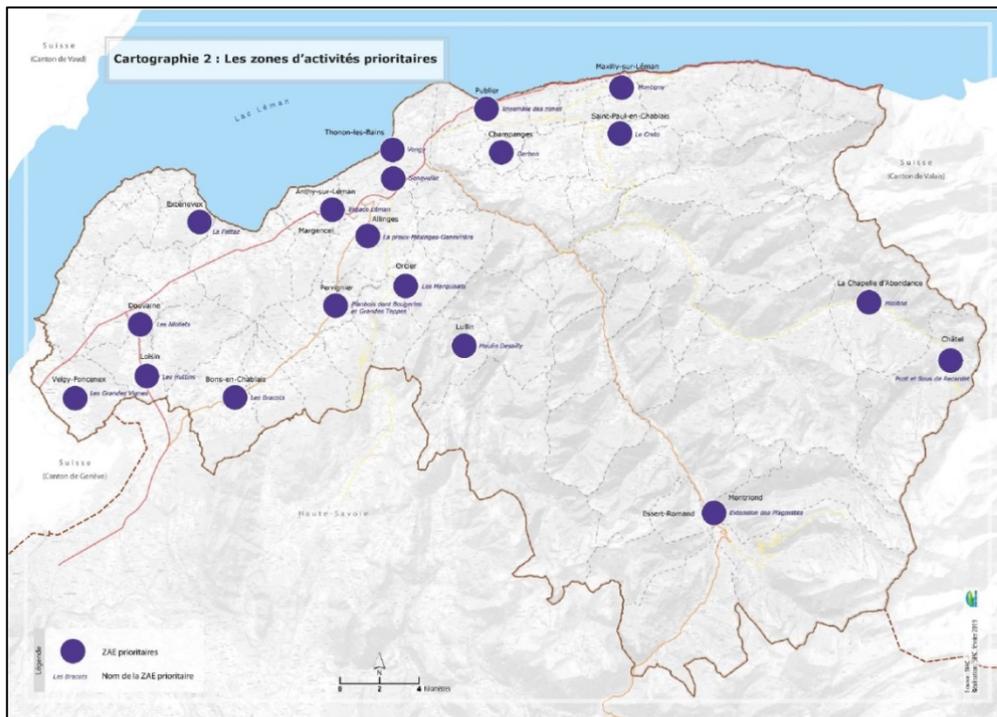


- ✓ **Prendre en compte la liste des ZAE prioritaires du DOO et limiter la dispersion des activités.**

➤ *Le développement d'activités doit être prioritairement prévu dans les zones recensées.*

Pr.18 du DOO

Carte des ZAE prioritaires du SCoT :



- ✓ **Respecter les plafonds de surface pour le développement des ZAE.**

➤ *Des plafonds de surface sont définis dans le SCoT pour le développement des ZAE. La consommation d'espace dans les zones devra être inférieure à ces plafonds, définis pour 20 ans.*

Pr.21 du DOO

Plafonds de surface pour les ZAE sur 20 ans :

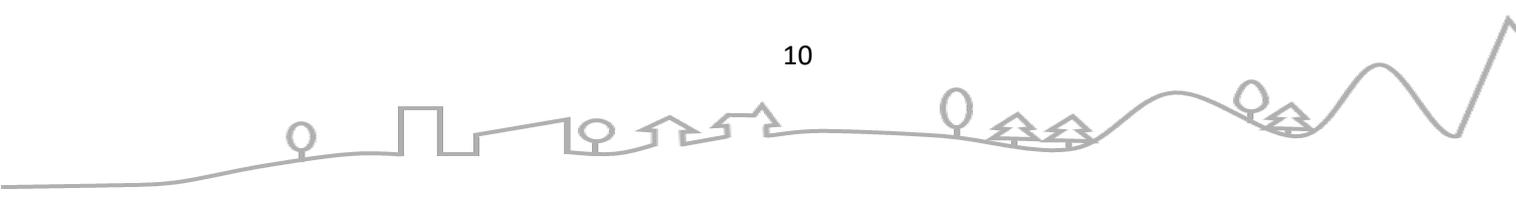
Thonon Agglomération	58.00 ha
Communauté de Communes du Haut-Chablais	11.00 ha
Communauté de Communes Pays d'Evian Vallée d'Abondance	15.00 ha

- ✓ **Respecter les plafonds de surfaces pour les équipements structurants.**

➤ *Des plafonds de surface sont définis dans le SCoT pour le développement des équipements, qu'ils soient touristiques ou non.*

Plafonds de surface pour les équipements sur 20 ans :

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



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

Partie 3
du DOO
Page 19

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.

Pr.28 à
Pr.37

Ce qu'il faut éviter :

- ✗ Laisser des secteurs stratégiques sans Orientations d'Aménagement et de Programmation et laisser libre le choix de la forme urbaine et des typologies d'habitat.
- ✗ Définir des OAP peu développées, ne comportant pas de typologie d'habitat.
- ✗ Planifier des maisons individuelles dans les secteurs d'OAP, seuls espaces permettant le développement de la mixité de l'habitat.

? Le PLU limite-t-il la production d'habitat individuel et permet-il de développer la mixité de l'habitat ?

Principes à suivre pour un projet « SCoT-compatible » :

- ✓ **Développer la mixité de l'habitat** dans les PLU en menant notamment des réflexions sur l'habitat intermédiaire.
 - *La mixité de l'habitat permet de répondre aux besoins de chacun et aux parcours résidentiels.*
 - *Les PLU doivent planifier cette mixité, grâce à un règlement adapté (zonage et règles permettant des maisons accolées, des volumétries variées) et grâce à des OAP détaillées. Celles-ci devront planifier de l'habitat intermédiaire ou collectif, en fonction des spécificités locales et des tissus adjacents.*
- ✓ **Limiter la production de maisons individuelles** dans les documents d'urbanisme en n'en planifiant pas, ni sur les secteurs stratégiques couverts par des OAP, ni sur les extensions urbaines.
 - *Les maisons individuelles, déjà très présentes sur le territoire et consommatrices d'espace, peuvent se développer sur les dents creuses au sein des tissus bâtis.*
 - *Les secteurs stratégiques, de grande taille, ou en extension des enveloppes urbaines, n'ont pas vocation à prévoir la production de maisons individuelles. Il s'agit de secteurs constituant une chance pour le développement de tissus urbains et de densités mêlant qualité de vie et respect des espaces agricoles et naturels.*
 - *Les OAP devront déterminer les typologies et formes d'habitat attendues*
- ✓ **Assurer la production de logements aidés**
 - *Le cœur urbain, les pôles structurants et les pôles d'interface urbaine doivent tendre vers 25% de logements aidés au sein des logements programmés.*
 - *Toutes les communes et en particulier les stations de montagne,*

Pr.31,
Pr.41,
Pr.43 du
DOO

Pr.30,
Pr.32 du
DOO

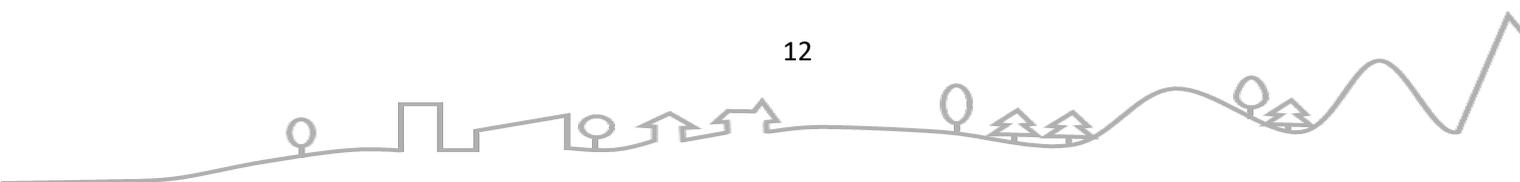
Pr.34 à
Pr.35 du
DOO

doivent développer une offre en logements aidés. Les PLU doivent définir des secteurs pour les logements sociaux au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés à destination de logements sociaux etc.

✓ **Favoriser le renouvellement du parc immobilier de loisirs et limiter les résidences secondaires.**

- *L'amélioration de l'habitat et sa réhabilitation permet la création de logements sans consommation d'espace. Les règles définies dans les PLU devront favoriser ces pratiques.*
- *Limiter les résidences secondaires, en privilégiant notamment les structures hôtelières dans les zones touristiques. Ces résidences consomment de l'espace sans permettre de loger d'habitant du territoire.*

Pr.37 du
D00



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

Partie 4
du DOO
Page 22

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).

Pr.38 à
Pr.55

Ce qu'il faut éviter :

- X** Intégrer la composante paysagère de manière tardive dans les projets.
- X** Développer des secteurs d'urbanisation ou des aménagements non adaptés sur les espaces à enjeux paysagers.
- X** Créer des fronts bâtis ou autoriser des hauteurs de constructions nuisant aux perspectives paysagères et désorganisant les tissus bâtis existants.



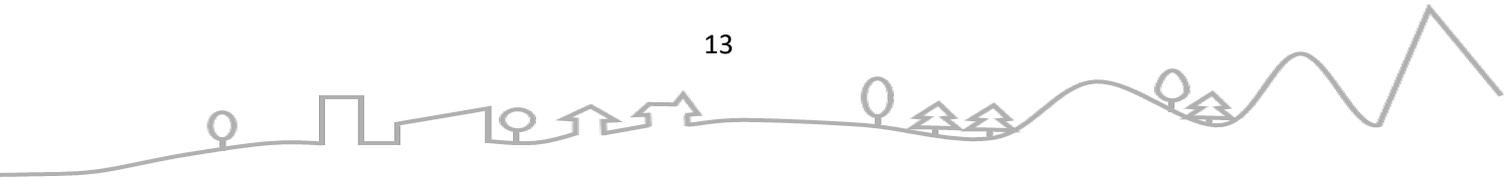
Mes projets intègrent-ils l'armature paysagère du SCoT ?
Permettent-ils la valorisation et la préservation de ce patrimoine commun ?

Principes à suivre pour un projet « SCoT-compatible » :

- ✓ L'armature paysagère doit constituer une base de réflexion dans l'approche de la planification d'une commune ou d'un territoire. **Le paysage doit être une donnée d'entrée.**
 - *Le paysage constitue le socle commun du territoire. Sa prise en compte doit s'effectuer tout au long des réflexions sur l'aménagement.*
- ✓ Intégrer, dans les documents d'urbanisme locaux, les éléments présentés sur la carte d'armature paysagère et **définir les dispositifs réglementaires permettant leur préservation et leur valorisation.**
 - *Les PLU doivent intégrer un diagnostic paysager afin d'affiner cette cartographie et de définir plus précisément les enjeux locaux (fenêtres paysagères, axe vitrine et enjeu de l'entrée de ville, point de vue remarquable etc.).*
 - *Ces éléments doivent être pris en compte dans les choix d'aménagements, le règlement pour les gabarits, la volumétrie et les hauteurs des constructions, et dans les OAP. La définition d'OAP à vocation paysagère est ainsi encouragée, et les espaces à enjeux paysagers (fenêtres, points de vue, front paysager etc.) doivent être retraduits sur les plans de zonage (zone spécifique, trame L.151-23 du CU).*
- ✓ Rechercher la cohérence, **l'harmonie dans les formes urbaines, les volumétries, les implantations.** La standardisation de l'urbanisation doit être évitée.
 - *Les OAP constituent un outil privilégié permettant d'intégrer un volet qualitatif à la planification. Ces OAP doivent être mises en place autant que de besoin dans les PLU et développer une approche paysagère.*
 - *La cohérence entre les tissus existants et les règles définies dans le cadre des PLU, gérant l'implantation et la volumétrie des constructions, est à développer.*

Atlas
Carte
n°3
Et page
334 du
RP

Pr.40,
Pr.41,
Pr.43 du
DOO



✓ Définir des **limites franches de l'urbanisation** pour permettre de structurer l'espace.

- Ces limites franches sont à développer en lien avec la définition de l'enveloppe urbaine et la limitation des extensions. La notion de limite franche doit viser à préserver les espaces adjacents aux zones bâties et à valoriser la silhouette des villages en évitant un développement urbain en « tâche d'huile ».
- Ces limites entre espace urbanisé et naturel ou agricole induisent également un besoin de réflexion sur le traitement des interfaces entre ces espaces afin d'éviter des ruptures trop brutales. La préservation de ceintures végétalisées, de vergers aux abords des villages et des espaces bâtis permet d'intégrer ces derniers dans le paysage.
- Les PLU doivent se doter d'outils favorisant l'intégration paysagère : zones particulières, trames graphiques, préservation des réseaux de haies ou de boisements, OAP qualitatives.

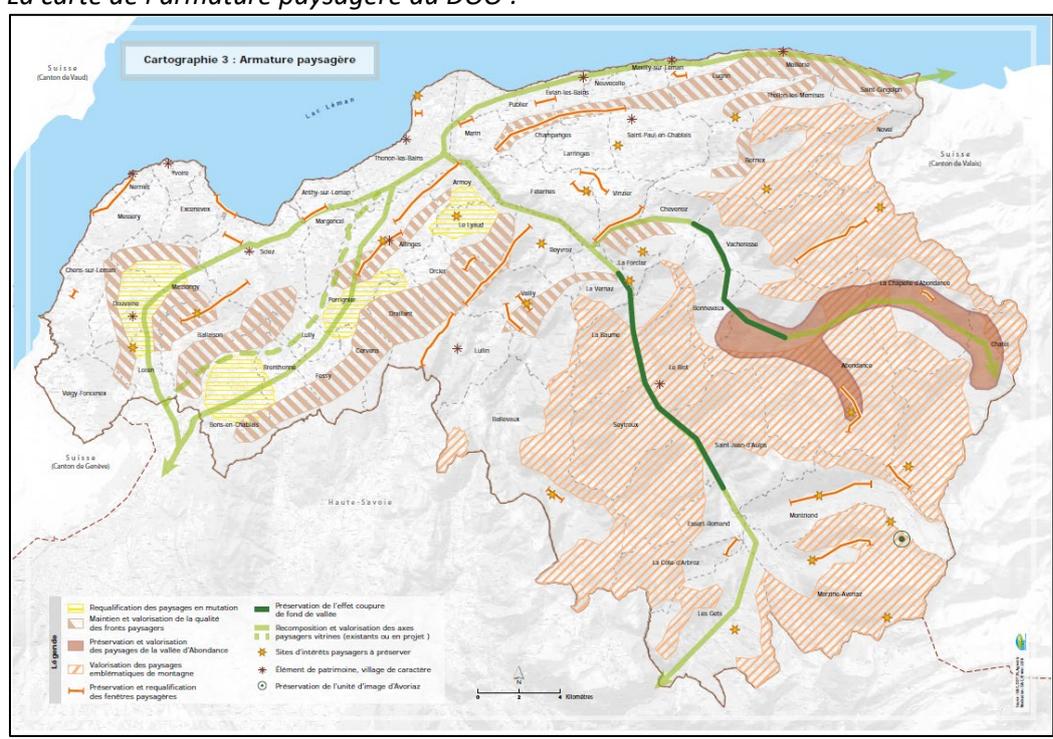
Pr.44,
R.13 du
DOO

✓ Valoriser et structurer les **traversées de villes et villages et les entrées de ville**, en particulier celles localisées comme des axes paysagers vitrine.

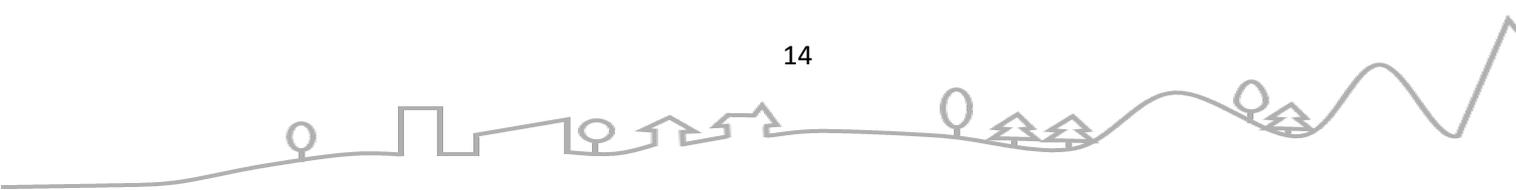
- Le paysage quotidien, donné à voir depuis les axes de communication et de déplacements, influence fortement la perception du territoire. Les choix d'aménagement doivent permettre d'améliorer la qualité paysagère des traversées de bourgs : règlement du PLU, OAP permettant de planifier l'aménagement de l'espace, projet urbain etc.

Pr.54
Pr.55 du
DOO

La carte de l'armature paysagère du DOO :



Atlas
Carte
n°3



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

Partie 5
du DOO
Page 25

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.

Pr.56 à
Pr.79

Ce qu'il faut éviter :

- ✗ Intégrer tardivement la cartographie de l'armature écologique du SCoT ou ne délimiter que certains des espaces à enjeu dans les PLU.
- ✗ Développer des secteurs d'urbanisation ou des aménagements sur les espaces à enjeux recensés.
- ✗ Contraindre les continuités écologiques et les corridors.

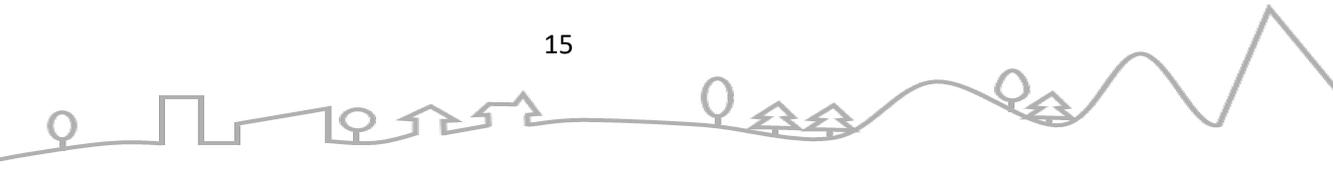
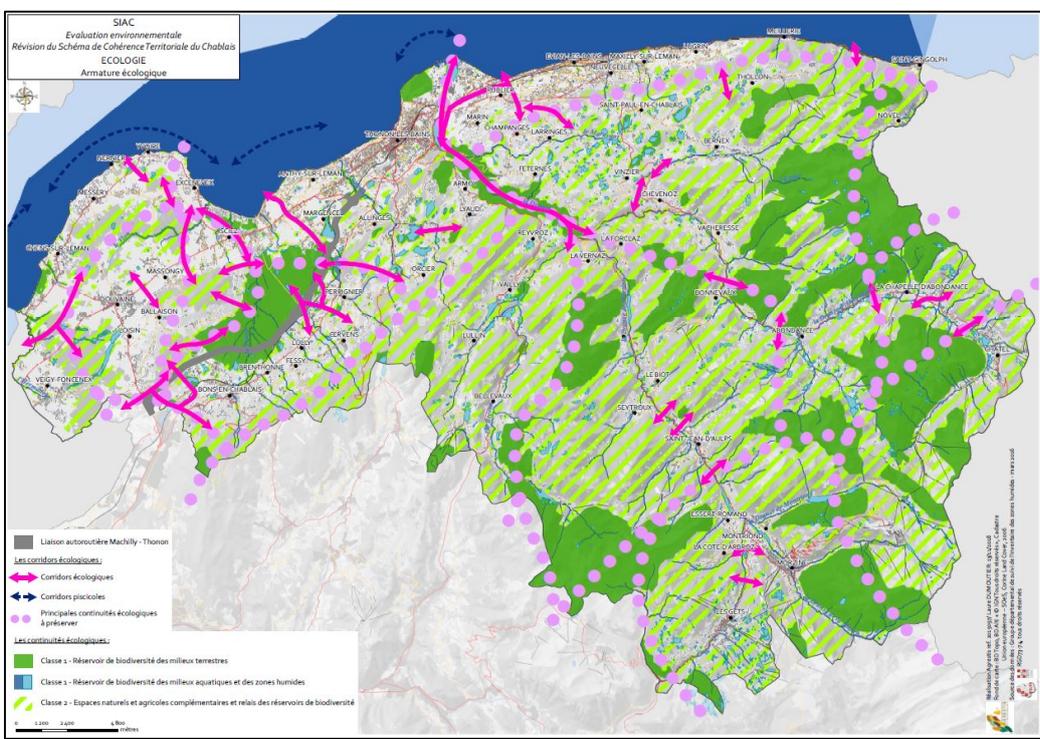
? Mes projets intègrent-ils la cartographie de l'armature écologique du SCoT et permettent-ils de préserver les espaces naturels et sensibles du territoire ?

Principe à suivre pour un projet SCoT-compatible

- ✓ La carte de l'armature écologique doit constituer un préalable essentiel dans l'approche de la planification d'une commune.
 - ➔ Les espaces naturels ne constituent pas une contrainte mais une chance pour les territoires. Cette trame écologique doit servir de base au départ des réflexions sur l'aménagement des territoires.

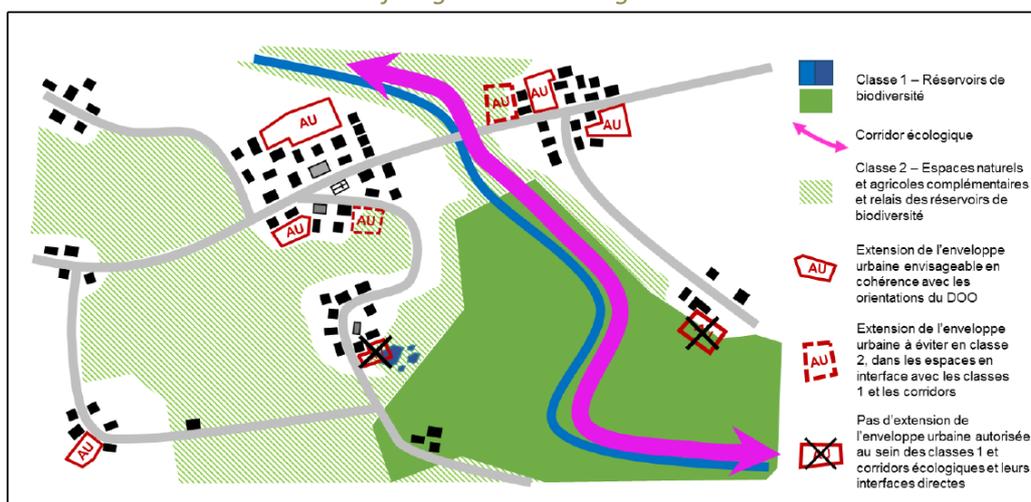
Atlas
Carte
n°4

Pr.56 du
DOO



- ✓ Effectuer les choix d'urbanisme sur la base du principe **éviter-réduire-compenser**.
 - ⇒ *Tout aménagement doit en priorité suivre un principe d'évitement des espaces à enjeux, réduire les impacts s'ils ne peuvent être évités et en dernier recours compenser les impacts résiduels.*
- ✓ Les documents d'urbanisme doivent **intégrer la carte d'armature écologique du SCoT, et la retraduire** à l'échelle locale et parcellaire.
 - ⇒ *Les réservoirs de biodiversité sont classés en zones N dans les PLU, concernées par des trames au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et les corridors doivent être localisés, délimités et faire l'objet de prescriptions adaptées (limitation des aménagements, perméabilité pour la faune etc).*
- ✓ Préserver les espaces à enjeux environnementaux **en évitant les aménagements**.
 - ⇒ *Classement des réservoirs en zones N et règlement très limitatif. Localisation de certains espaces au titre de l'article L151-23 du CU. Evitement des zones de classe 1 et de classe 2 et de leurs interface en conservant des franges non aménagées.*

Pr.58,
Pr.59 du
DOO



- ✓ Les zones humides recensées doivent faire l'objet d'études locales permettant de les préciser, et leur préservation doit intégrer si possible leur bassin d'alimentation, souvent fortement contraint. De même les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau doivent être maintenus libres et préservés.
 - ⇒ *Effectuer un diagnostic précis des zones humides et les préserver par un zonage, une trame graphique et un règlement adapté, comprenant leur emprise mais également leurs bassins d'alimentation.*
 - ⇒ *Intégration des études déterminant les espaces de bon fonctionnement, localisation dans les zonages et mise en place d'un règlement adapté.*
- ✓ Prendre en compte l'enjeu de **préservation de la ressource en eau** sur le volet quantitatif et qualitatif dans l'estimation des perspectives de développement.
 - ⇒ *Améliorer la connaissance de la ressource est en enjeu fort, via notamment la réalisation ou la mise à jour de Schémas Directeurs d'Alimentation en eau Potable. La réalisation de schémas de conciliation des usages ou de Plans de gestion de la Ressource en Eau est également encouragée.*

Pr.57,
Pr.60 du
DOO

Pr.62 à
Pr.65 du
DOO

- *Les projets doivent être calibrés en fonction de la disponibilité de la ressource en eau, qui doit être en quantité satisfaisante pour les différents usages et notamment pour les milieux naturels et aquatiques. L'accueil de population prévu dans un PLU doit prendre en compte cette problématique.*
 - *Les projets intègrent la gestion des eaux pluviales et limitent au maximum l'imperméabilisation des sols. Les règlements de PLU doivent intégrer cette problématique.*
- ✓ **L'atteinte aux sols et sous-sols doit être limitée** et l'exploitation de carrières et la gestion des déchets inertes doit être effectuée dans le respect des principes de préservation de l'environnement et des espaces agricoles.
 - *Localiser des secteurs à vocation de carrière ou de stockage des déchets inertes dans les PLU en évitant les impacts sur les réservoirs de biodiversité et les espaces sensibles.*
- ✓ **Contribuer à l'amélioration des performances énergétiques et à la limitation des émissions de gaz à effet de serre.**
 - *Privilégier les habitats compacts et bioclimatiques, la production d'énergies renouvelables, les approches environnementales de l'urbanisme. Les règlements de PLU doivent permettre ces développements, et les OAP encourager à l'évolution de l'habitat sur ces questions.*
- ✓ **Prendre en compte et gérer les risques naturels et technologiques.**
 - *Eviter les zones à risques, intégrer les PPR, intégrer la carte des aléas dans le règlement et le zonage des documents d'urbanisme.*

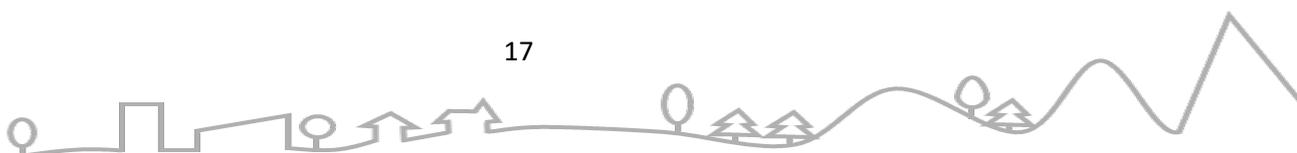
Pr.66 à
Pr.72 du
DOO

Pr.73 du
DOO

Pr.77 à
Pr.79 du
DOO



Crédit : ECTM



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

Partie 6
du DOO
Page 33

Espaces agricoles et forestiers représentent des espaces stratégiques pour le paysage ainsi qu'une économie à haute valeur ajoutée pour le territoire (AOC, filière courte, etc). Il est donc essentiel de les préserver pour leur vocation paysagère et de conserver la fonctionnalité de ces espaces.

Pr.80 à
Pr.88

Ce qu'il faut éviter :

- ✗ Intégrer tardivement la carte des espaces agricoles stratégiques du SCoT comme une base pour la préservation de ces espaces.
- ✗ Consommer les espaces agricoles pour l'urbanisation et permettre des constructions agricoles sur l'ensemble du territoire.
- ✗ Oublier la multifonctionnalité de l'espace agricole : économie de production, entretien des espaces, enjeu paysager etc.



Mes projets intègrent-ils les espaces agricoles stratégiques définis par le SCoT ? Permettent-ils d'éviter le changement de destination de ces espaces ?

Principes à suivre pour un projet « SCoT-compatible » :

- ✓ La carte des **espaces agricoles stratégiques** doit constituer une base de réflexion dans l'élaboration des plans de zonages des PLU (i).
 - *Les espaces agricoles stratégiques doivent être retraduits à l'échelle locale et servir de base à la définition d'un zonage permettant leur préservation. Les zones Ap des PLU permettent en partie de répondre à cet enjeu de préservation.*
- ✓ **Limiter les constructions sur les espaces agricoles** et en réduire les impacts.
 - *Intégrer la notion de caractère majoritairement non constructible des espaces agricoles.*
 - *Limiter la constructibilité sur les espaces agricoles aux secteurs concernés par un besoin réel pour les exploitations.*
 - *Ne pas zoner l'ensemble du territoire en zone A permettant les constructions agricoles, mais définir des poches classées en A où des besoins d'installations sont existants, et préserver les autres espaces en zones Ap.*
- ✓ **Limiter les aménagements et l'urbanisation sur les terres agricoles.**
 - *Les espaces agricoles ont vocation à être maintenus et à conserver un caractère agricole.*
 - *Les zonages définis dans le cadre des PLU doivent assurer ce maintien et limiter les extensions sur ces espaces. La nouvelle urbanisation, si elle impacte les espaces agricoles, ne devra pas dépasser 550 hectares sur 20 ans pour l'ensemble du Chablais.*
- ✓ **Prendre en compte l'intérêt paysager des espaces agricoles** et des alpages.
 - *Espaces agricoles et Alpages participent au paysage quotidien et à la « carte postale » du territoire, en particulier en montagne.*
 - *La multiplication des constructions ou des aménagements au sein de*

Atlas
Carte n°5

Pr.80,
Pr.81 du
DOO

Pr.83
Pr.84 du
DOO



S'engager pour le désenclavement multimodal du Chablais

Partie 7
du DOO
Page 35

La mobilité est un sujet essentiel dans l'aménagement du territoire du Chablais. Le lien entre urbanisme et transport doit être renforcé, et le SCoT inscrit quatre projets structurants en matière de déplacement.

Pr.89 à
Pr.99

Ce qu'il faut éviter :

- ✗ Dissocier urbanisation et infrastructures de mobilité.
- ✗ Développer des secteurs ne pouvant être reliés par des réseaux de transport en commun.
- ✗ Créer des quartiers en enclaves, des impasses, et contraindre les déplacements doux.



Mes projets permettent-ils le développement de la multimodalité ?
Les secteurs stratégiques, à proximité des infrastructures de déplacement, sont-ils valorisés ?

Principes à suivre pour un projet « SCoT-compatible » :

- ✓ Se référer à la stratégie multimodale du Chablais annexée au SCoT et permettre la réalisation des grandes infrastructures prévues.

Atlas
Carte n°6

- ➔ *La stratégie multimodale du Chablais permet d'inscrire les grands projets de mobilité portés par le territoire : le Léman Express, l'autoroute Machilly-Thonon, la mise en place d'un transport à haut-niveau de service de Genève à Thonon-les-Bains, la réouverture du RER Sud-Léman, le développement des embarcadères.*
- ➔ *Mener des réflexions plus globales sur la mobilité et l'accessibilité en lien avec ces grands projets : rabattements, parkings relais, liaisons douces, proximité, multimodalité.*
- ➔ *Conserver les emprises foncières des projets d'infrastructures de déplacement dans les documents d'urbanisme locaux.*

Pr.89 et
de Pr.92
à Pr.95
du DOO

- ✓ Lier le développement urbain et de l'habitat aux transports et aux possibilités de déplacement.

Pr.90,
Pr.91 du
DOO

- ➔ *Développer le lien urbanisme-transport afin de permettre aux habitants de bénéficier des plusieurs possibilités de déplacement.*
- ➔ *Intégrer la question des déplacements et de l'accessibilité dans la définition des futures zones d'urbanisation dans les PLU. Les secteurs accessibles, proches d'arrêts de transport en commun et en lien avec les axes de transport, doivent être prioritaires.*
- ➔ *Les OAP définies sur ces secteurs permettent de valoriser les secteurs stratégiques, à proximité d'infrastructures de transport (accès, localisation, densification adaptée), et de renforcer leur accessibilité (principes de voiries, organisation urbaine, voies piétonnes et cyclables).*

- ✓ Favoriser la limitation du recours à la voiture individuelle.

Pr.96,
Pr.97 du
DOO

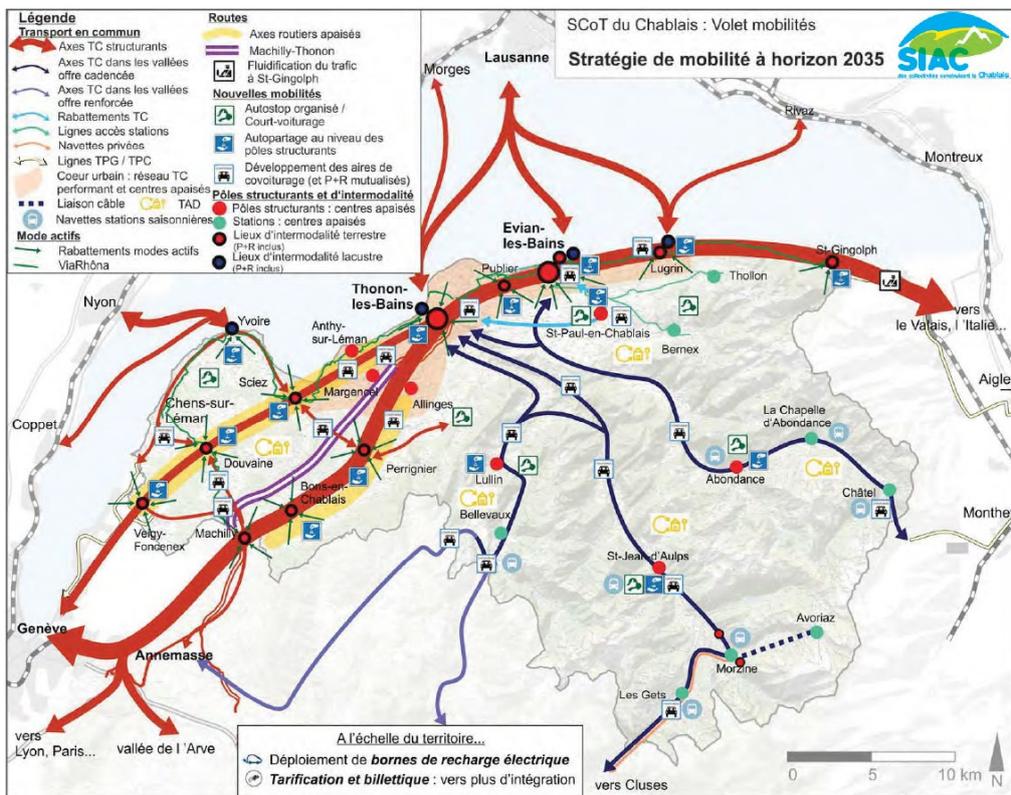
- ➔ *Les secteurs de développement de l'urbanisation doivent permettre, autant que possible, aux futurs habitants de se déplacer autrement qu'en voiture individuelle.*
- ➔ *Favoriser la proximité aux centres bourgs et aux secteurs offrant un accès aux services et commerces dans la localisation des secteurs d'urbanisation future.*



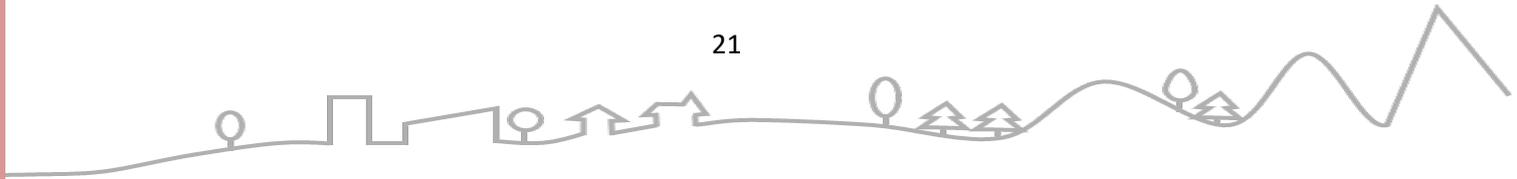
- Intégrer des cheminements doux pertinents, offrant de réelles possibilités de déplacement dans les OAP définies sur ces secteurs.
- Les liaisons inter-quartiers et la limitation des impasses est un enjeu important dans l'accessibilité et la perméabilité des tissus bâtis. Les OAP doivent permettre de développer cette perméabilité (principes de voiries, organisation urbaine, emplacements réservés).
- ✓ Gérer le transport de marchandises et accélérer le déploiement des réseaux de télécommunication.
 - La notion de proximité, entre activité et axe de déplacement, doit également être prise en compte pour les marchandises. Les zones d'activités prévues dans les PLU doivent prendre en compte le transport dans leur localisation.

Pr.98,
Pr.99 du
DOO

La carte de la stratégie de mobilité à horizon 2035 :



Atlas
Carte n°6



Organiser la complémentarité commerciale entre centralités et périphéries

Partie 8
du DOO
page 40

Le SCoT vise à privilégier la proximité dans le développement commercial. L'objectif recherché est de renforcer les centres bourgs, tout en limitant le développement des commerces dans les zones périphériques. Un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) permet de renforcer ce chapitre.

Pr.100 à
Pr.108

Ce qu'il faut éviter :

- ✗ Développer des commerces, en particulier de proximité, dans les périphéries accessibles quasi exclusivement en voiture individuelle.
- ✗ Limiter les possibilités de renforcement des centralités.

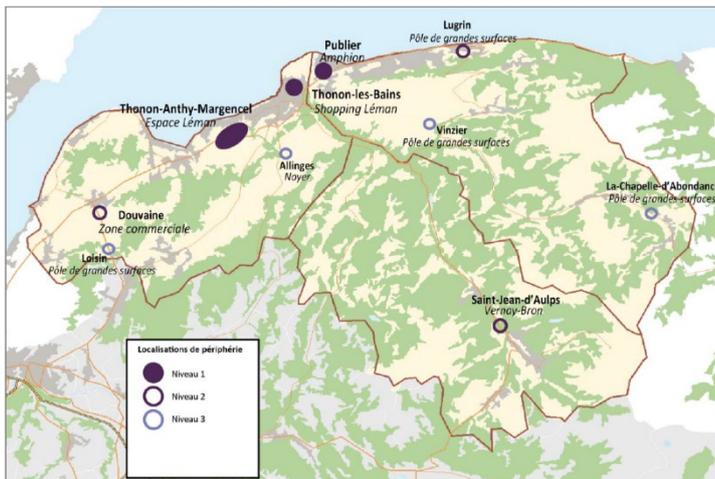
? Le projet de PLU limite-t-il le développement commercial dans les zones périphériques ? Les centres bourgs sont-ils valorisés ?

Principes à suivre pour un projet « SCoT-compatible » :

- ✓ Limiter le développement de commerces d'importance aux 10 zones périphériques listées dans le SCoT.
 - *Le SCoT liste 10 zones commerciales périphériques pouvant accueillir des commerces d'importance, prioritairement dans les enveloppes urbanisées existantes.*
 - *Limiter les commerces en périphérie à ceux d'importance, supérieurs à 500m² de surface de vente. Ne pas y autoriser de commerces de proximité.*

Pr.105 à
Pr.107 du
DOO

Carte des localisations de périphérie du DAAC :



Développer les commerces dans les centralités.

- *Permettre et favoriser le développement des commerces au sein des centralités urbaines : dans les PLU limiter les commerces en périphérie, mettre en place des linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme etc.*
- *Prendre en compte les centralités définies dans le DAAC du SCoT du Chablais.*

Pr.100 à
Pr.104 du
DOO

- ✓ Développer la qualité architecturale et environnementale des commerces.
 - *Les commerces d'importance doivent intégrer des caractéristiques permettant une meilleure insertion architecturale et paysagère, la limitation de la consommation d'espace, la réduction de l'impact environnemental et une bonne accessibilité tous modes.*
 - *La conception des commerces dans les zones commerciales doit évoluer : parkings en structure ou souterrains, intégration de procédés de développement durable, cheminements piétonniers et accessibilité en transports en commun, qualité architecturale etc.*

Page 74
du DOO -
DAAC

Affirmer le développement de l'économie touristique et dynamiser les activités économiques et la création d'emploi

En lien avec les enveloppes foncières à vocation d'activités (page 10 du présent guide), l'ambition de **développement de l'économie productive** doit être renforcée. La planification devra permettre le développement d'activités et la **création d'emploi sur le territoire**.

- ✓ Structurer et densifier les zones d'activités et développer la mixité des tissus bâtis.
 - *Le SCoT prévoit des enveloppes foncières dédiées au développement des zones d'activités prioritaires. Les PLU devront prévoir la densification des zones et d'éventuels développements pour la création d'emplois locaux. La mixité des tissus urbains sera recherchée.*
- ✓ Promouvoir l'économie liée à l'eau.
 - *L'économie liée au lac, au littoral et ses activités diverses devra être développée dans les projets et la planification.*
- ✓ Renforcer la gestion de la forêt et valoriser l'économie agricole.
 - *La préservation des espaces naturels devra permettre également de renforcer la gestion de la forêt et de ses ressources. Les projets de valorisation et de développement de la filière bois devront être soutenus. L'économie agricole est également concernée et sa pérennité passera à la fois par la préservation des terres et l'intégration des spécificités locales des activités agricoles.*

Le **développement du tourisme** et de la complémentarité entre littoral et montagne doit être renforcé. L'inscription des UTN inscrites dans le SCoT pour la montagne revêt un enjeu particulier, mais l'ensemble du territoire à vocation à développer son offre touristique.

- ✓ Favoriser le développement d'offres d'hébergements et les lits chauds.
 - *L'enjeu de limitation des résidences secondaires et de développement de lits marchands est à intégrer aux projets sur l'ensemble du territoire, en montagne mais également sur le littoral. Des zones spécifiques pour le développement hôtelier pourront être mises en place dans les PLU.*
- ✓ Conforter, développer et adapter les stations de montagne.
 - *Les projets UTN devront être retraduits dans le PLUi concerné. L'adaptation passera par une réflexion globale et la traduction de projets cohérents et adaptés aux contextes locaux.*
- ✓ Valoriser le tourisme vert, les espaces naturels et le patrimoine.
 - *L'ensemble du territoire présente une qualité remarquable. L'enjeu d'un tourisme vert est à développer pour une plus grande diversité touristique, permettant le lien entre littoral et montagne.*



Loi littoral

Partie 9
du DOO
Page 46

Pr.109 à
Pr.120

Seize communes du SCoT, riveraines du lac Léman sont soumises à l'application de la loi littoral. Le SCoT localise les limites des espaces proches des rives, les périmètres des coupures d'urbanisation, les périmètres des espaces remarquables. Le SCoT localise également les agglomérations, les villages et les autres secteurs déjà urbanisés. Les documents d'urbanisme locaux devront traduire localement ces localisations.

Ce qu'il faut éviter :

- ✗ Considérer les espaces littoraux de la même manière que les autres espaces.
- ✗ Impacter les espaces remarquables et les coupures et prévoir une urbanisation qui ne soit pas limitée.

? Mes projets intègrent-ils les principes de la loi littoral ?
Permettent-ils la préservation des espaces littoraux ?

Principes à suivre pour un projet « SCoT-compatible » :

- ✓ Intégrer et préserver les espaces localisés sur la **carte de déclinaison de la loi littoral du SCoT**.
 - ➔ La cartographie localise, les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation.
 - ➔ Les PLU devront préserver les espaces recensés par des zonages, des trames au titre de l'article L151-23 du CU, et un règlement adapté.
 - ➔ Ces espaces doivent être retraduits à l'échelle parcellaire et affinés en fonction des contextes locaux.

Pr.109 à
Pr.114 du
DOO

Extrait de la carte de déclinaison de la loi littoral du SCoT :



Atlas
Carte n°7

- ✓ **Maitriser l'urbanisation des communes littorales.**
 - ➔ Les espaces proches des rives, localisés sur la cartographie des espaces littoraux, doit être retranscrite dans les PLU.
 - ➔ Les zones définies au sein de ces espaces proches des rives devront limiter l'urbanisation.

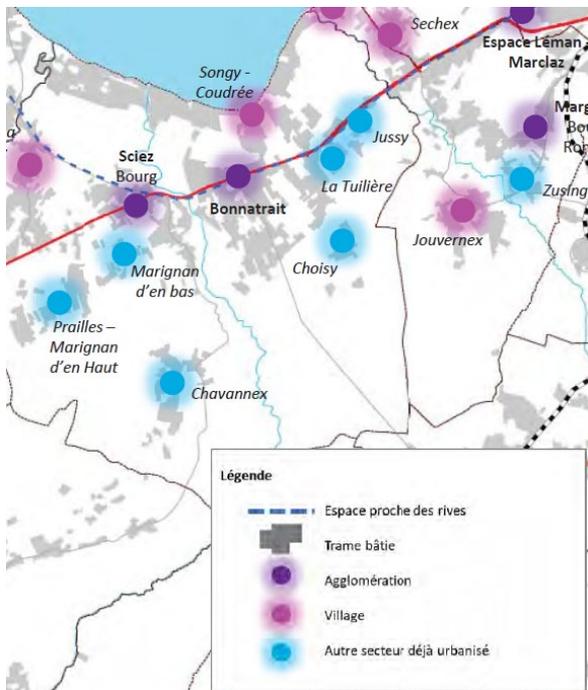
Pr.120 du
DOO

Intégrer localement la cartographie de **localisation des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés du littoral**, définie dans le SCoT.

Pr.115 à Pr.119 du DOO

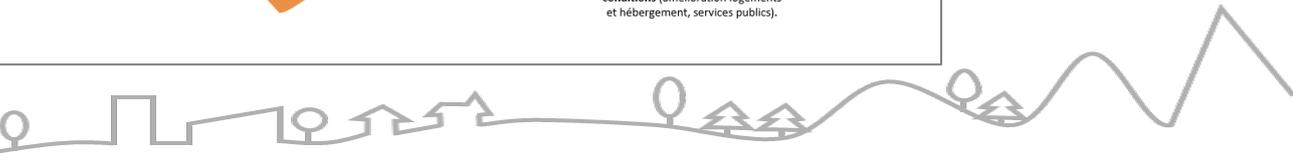
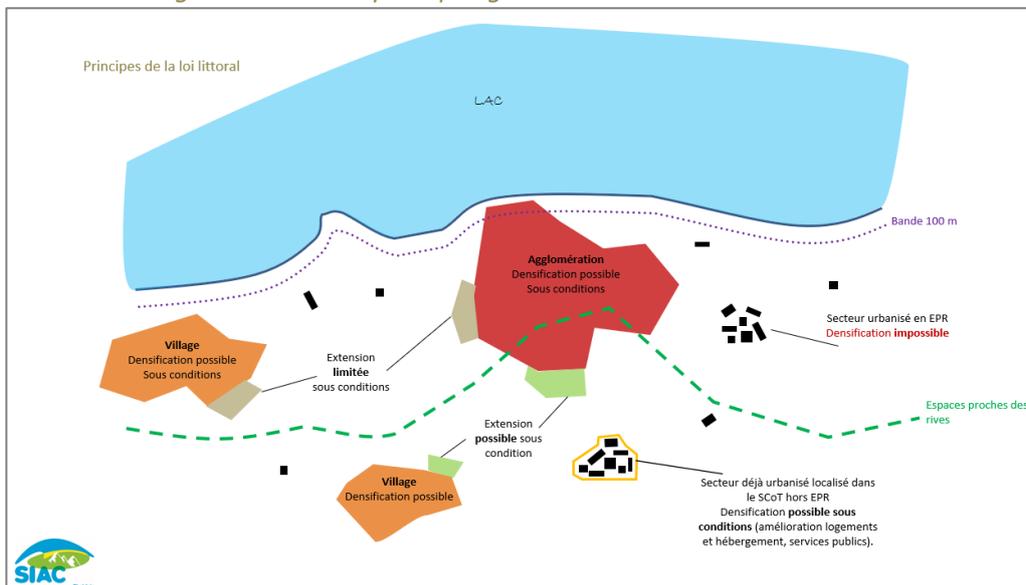
- *Le SCoT localise les agglomérations et villages au sens de la loi littoral ainsi que les autres secteurs déjà urbanisés non compris dans les espaces proches des rives.*
- *Ces localisations, devant être retraduites dans les PLU, sont le préalable dans la détermination des possibilités d'urbanisation.*
- *De manière générale, si l'urbanisation des agglomérations en continuité est possible, elle doit être limitée et les villages localisés dans les espaces proches des rives n'ont pas vocation à s'étendre.*
- *Les autres secteurs déjà urbanisés pourront se renforcer de manière limitée, au sein de leurs enveloppes urbaines existantes.*

Extrait de la carte de localisation des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés des communes littorales du DOO :



Atlas Carte n°3

Schéma non réglementaire des principes généraux de constructibilité en loi littoral :



Loi montagne

Partie 10
du DOO
Page 51

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

Pr.121 à
Pr.125

Ce qu'il faut éviter :

- ✗ Développer l'offre touristique sans prise en compte des évolutions des pratiques et climatiques.
- ✗ Porter atteinte aux espaces de montagne sur le plan paysager, agricole et naturel.

? Mes projets prévoient-ils l'urbanisation en continuité de l'existant et permettent-ils de préserver les espaces montagnards ?

Principes à suivre pour un projet « SCoT-compatible » :

- ✓ Préserver les espaces de montagne.
 - Les alpages sont des espaces à préserver, localisés avec les espaces agricoles stratégiques.
 - Les zonages et règlements des PLU doivent permettre de préserver ces espaces, et leur enjeu paysager.
 - Les chalets d'alpage ont vocation à conserver leur vocation.
- ✓ Préserver les 11 plans d'eau inférieurs à 1000 hectares listés dans le SCoT.
 - 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.
 - Ces plans d'eau et leurs rives ont vocation à être préservés.
- ✓ Maîtriser l'urbanisation en montagne et permettre la réalisation des deux projets UTN inscrits au SCoT.
 - Le SCoT inscrit deux projets UTN : la liaison téléportée Morzine les Prodains et la création d'hébergements touristiques sur la station d'Avoriaz.
 - Le PLU concerné devra intégrer ces projets et encadrer leur réalisation et leurs impacts, sur les plans environnementaux et paysagers notamment.
 - Les PLU devront limiter l'urbanisation à la continuité de l'existant.
 - Sur le volet touristique, la requalification et la valorisation de l'immobilier de loisir est essentielle, afin d'éviter au maximum la production de lits froids et de résidences secondaires.

Pr.121 et
Pr.122 du
DOO

Pr.123 du
DOO

Pr.124,
Pr.125 du
DOO



Version 16 décembre 2020
Rédaction et renseignements :
SIAC – C.MARTIN
urbanisme@siac-chablais.fr



Stratégie de territoire et
de mobilité multimodale

