



PLUI-H

DU HAUT-CHABLAIS

PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET D'HABITAT

PRESENTATION DU PROJET D'ARRÊT DU PLUI-H AUX ELUS COMMUNAUTAIRES



MARDI 21 JANVIER 2020

Camille BERGER c.berger@epode.eu

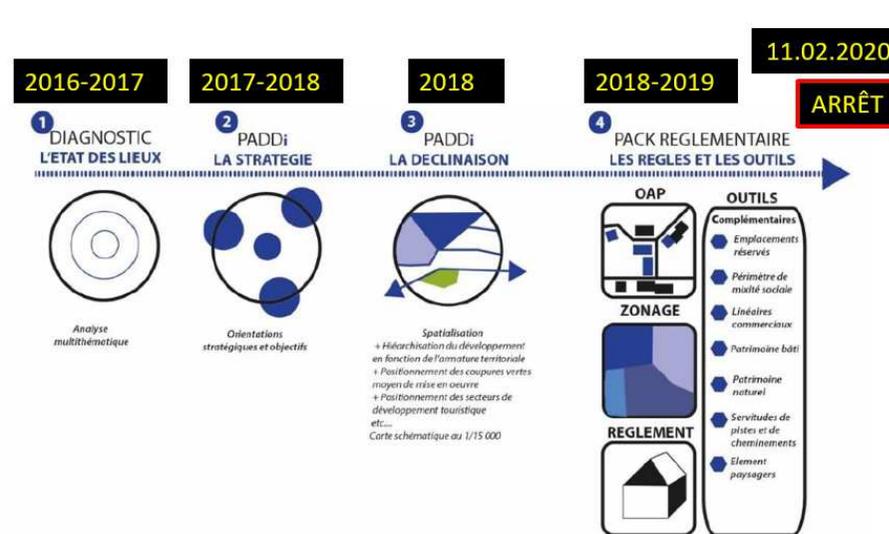
épode
Territoire(s) et Aménagements





Enjeux de la soirée:

- Amendements des documents envoyés le 14.01.2020;
- Prise en compte des modifications demandées sur le début de l'année 2020, notamment sem. du 14.01 et du 20.01;
- Validation du phasage des zones 1AU;
- Arrêt du PLUi-H.





Plan de présentation

- 1. Bilan de la concertation**
- 2. Rappel des objectifs et traduction réglementaire**
- 3. Temporalité**
- 4. Compatibilité avec le SCOT**
- 5. Les Pièces du PLUi-H**
- 6. Rappel de la procédure d'arrêt du PLUi-H**



1 – Bilan de la concertation

Rappel:

Les modalités de communication et de concertation du public dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H ont été prises par délibération du Conseil du 15 décembre 2015 (lancement du PLUi-H) et précisées par délibération du 06 décembre 2016.

La délibération d'arrêt doit reprendre les attendus de la concertation.

Le Bilan de la Concertation devra être joint au dossier d'Enquête Publique du PLUi-H.



Bilan de la concertation

En quelques mots:

L'information et la concertation du public sur l'avancement de l'élaboration du PLUi-H ont été faites conformément aux modalités arrêtées.

Le public a répondu présent à chaque réunion ou forum proposés avec des échanges constructifs qui ont dépassés la question légitime que l'on se pose en tant que propriétaire: « Mon terrain va-t-il rester constructible? ».





2 – Rappel des objectifs et traduction réglementaire

PLUi-H

DU HAUT-CHABLAIS

PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET D'HABITAT



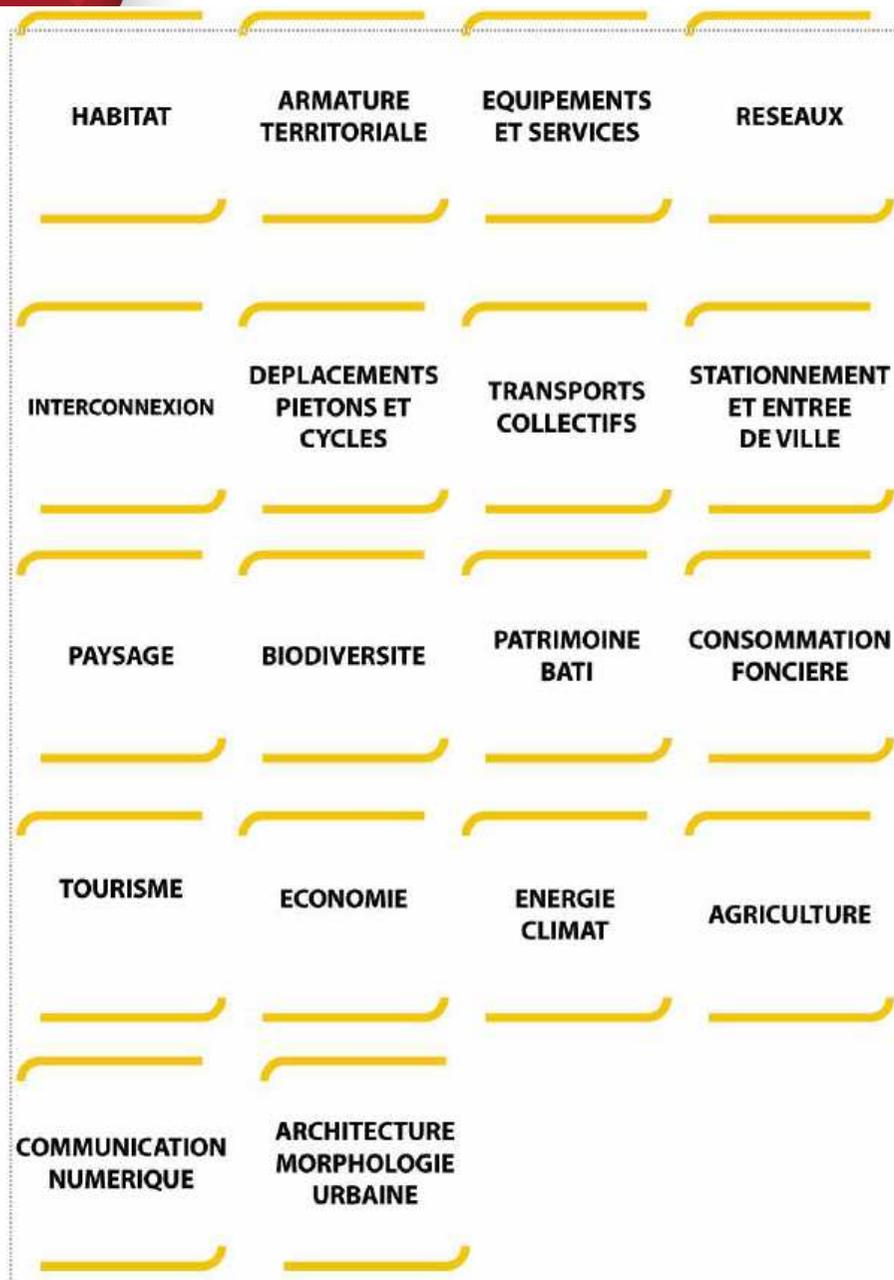
Pensons ensemble le Haut-Chablais



3 PADDi
LA DECLINAISON



LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX DU HAUT CHABLAIS



1-Poursuivre et structurer le secteur touristique fort des stations de renommée internationale

2-Préserver la qualité du cadre de vie et se donner les moyens d'accueillir des habitants permanents

3-Renforcer les complémentarités entre les différents communes, bourgs, station

4-Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers



Concilier préservation d'un cadre de vie authentique et développement économique et touristique, une stratégie à long terme pour le Haut-Chablais.



Ce qui a été adopté

Un scénario de croissance démographique conforme au SCoT :

Taux moyen de 1,47% de croissance par an d'après la pop Insee sur la CCHC avec une volonté de produire:

3 300 logements dont

1450 Résidences principales

1850 Résidences secondaires

Vote de confirmation lors du Conseil Communautaire du 17.12.2019

4 ORIENTATIONS – 40 OBJECTIFS – 18 THEMES



Orientation n°1 : Porter une stratégie de développement économique propre au Haut-Chablais en s'appuyant sur la dynamique touristique des stations de renommée internationale.



Orientation n°2 : Organiser un développement qualitatif du Haut-Chablais autour d'une armature territoriale multipolaire constituée de bassins de vie.



Orientation n°3 : Faire du Haut-Chablais un territoire mieux maillé et mieux connecté.



Orientation n°4 : Préserver et valoriser l'identité du Haut-Chablais par une stratégie sur le long terme de gestion maîtrisée des espaces urbains, touristiques, émergents, naturels, et agricoles.



ORIENTATION N°1

Porter une stratégie de développement économique propre au Haut-Chablais en s'appuyant sur la dynamique touristique des stations de renommée internationales.



3000 emplois liés au tourisme

4 Stations dont 2 de renommées internationales

11 % des nuitées annuelles de Savoie Mt Blanc

85 000 lits touristiques

368 zones humides

THEMES

TOURISME

ECONOMIE

AGRICULTURE

**ENERGIE
CLIMAT**

Objectif n°1 Accompagner de manière cohérente et maîtrisée le développement des pôles-stations internationaux de Morzine-Avoriaz et Les Gets.

Objectif n°3 Porter une stratégie de création de « lits marchands /chauds » tout en prenant en considération les besoins en logements saisonniers

Objectif n°4 Développer et promouvoir un tourisme « vert » à l'échelle du territoire et des secteurs dédiés

Prise en compte des projets structurants:

UTN intégré au SCoT:

2 OAP à Morzine côté Prodains et secteur du Plan

1 OAP UTN à Avoriaz reprenant l'UTN inscrit au SCoT

UT Dédiée au tourisme et aux loisirs

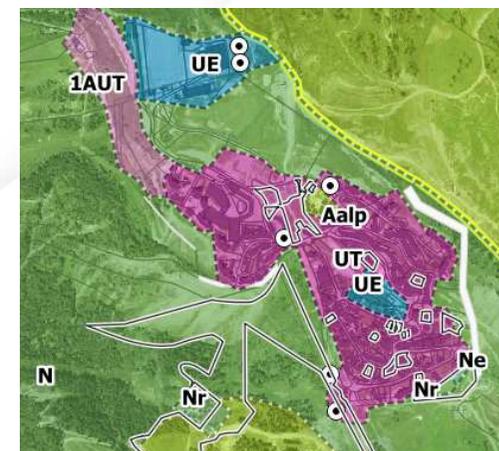
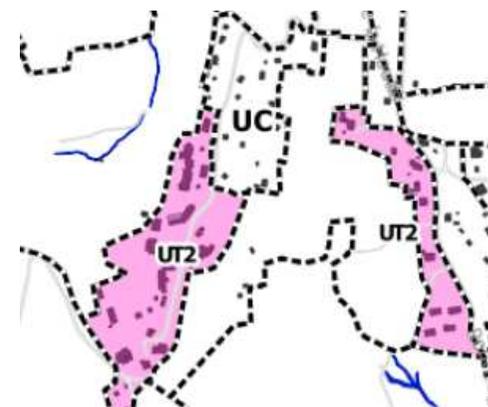
Création de zones UT 1 et 2 destinés à favoriser la création de lits chauds

Création de zones destinées à accueillir du logement saisonnier:

Morzine

Le Biot

Saint Jean d'Aulps ...



Zone UT : Tourisme et loisirs



Destinations et usages autorisés et autorisés sous conditions

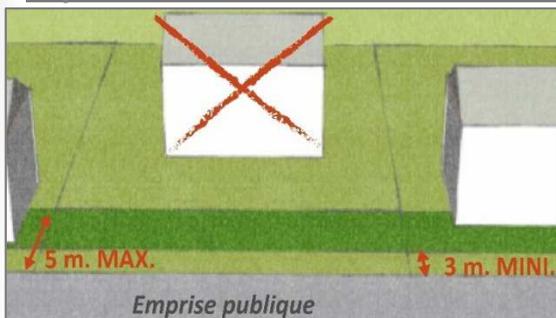
- **En UT1 :** Logements
- **En UT1 et 2 :** Hébergements et hébergements touristiques type hôtel sous convention « loi montagne » ; Commerces et activités de services ; Equipements d'intérêt collectifs et services publics ; Exploitation agricole et forestière ; Autres activités secondaires ou tertiaires



Destinations et usages interdits

- **En UT1 :** Commerce de gros ; Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale
- **En UT2 :** Logements

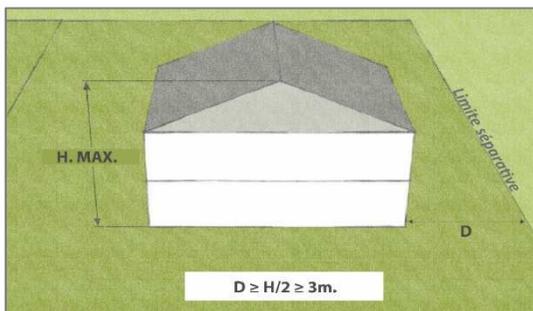
➤ Implantation des constructions sur voie publique :



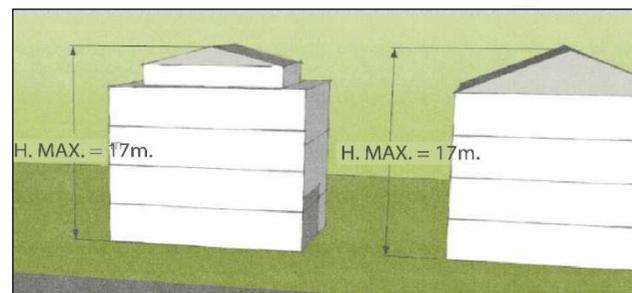
CES : 0,60 max.

CEV de 15 % avec 60% d'espace en pleine terre

➤ Implantation des constructions en limite séparative :



Hauteurs : Pas de H minimale



Implantations :

Habitation	Destination interdite
Autres activités secondaire, tertiaire et des services	1 place par établissement ; 0,8 place pour les hébergements dont 1/3 couverte + Justification du nombre de places pour les autres projets

Objectif n°5 Mettre en place une stratégie économique propre aux caractéristiques géographiques du Haut Chablais

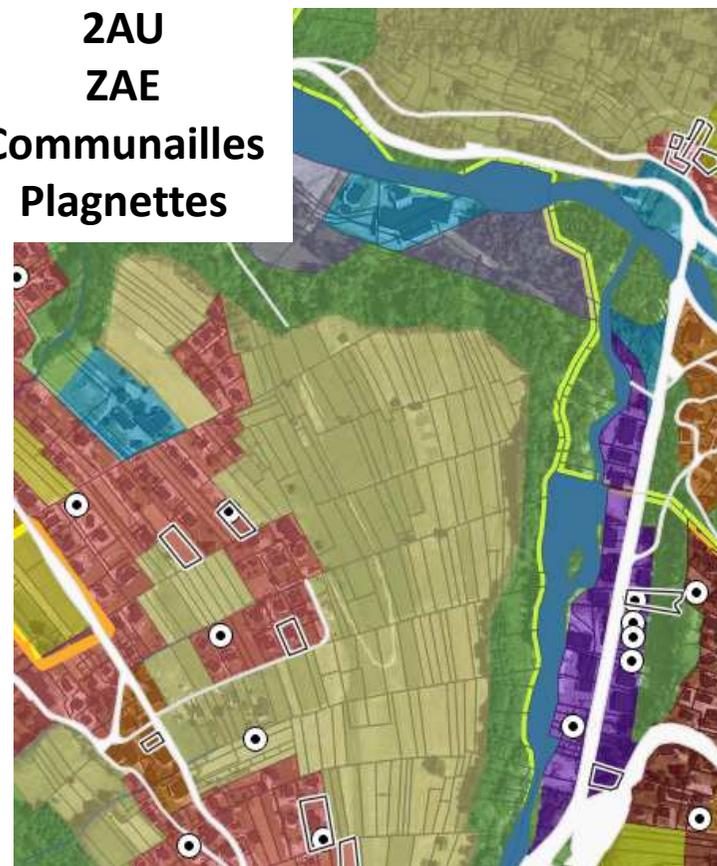
- Organiser le développement artisanal, à travers des extensions maîtrisées, sur les secteurs suivants :
 - **Essert-Romand** : Extension de la ZAE les Plagnettes.
 - **Le Biot** : ZAE de Richebourg – Extension de la zone.
- Permettre l'optimisation foncière et améliorer la qualité des zones d'activités existantes :
 - **Saint-Jean-d'Aulps** : ZAE du Vernay Bron – Encadrer l'optimisation foncière et travailler sur le traitement qualitatif aux abords de la route départementale.
 - **Morzine - Montriond** : ZAE Les Plagnettes – Encadrer l'optimisation foncière.
 - **Les Gets** : ZAE Lanches – Encadrer l'optimisation foncière et travailler sur le traitement qualitatif de la zone.
- Accompagner le maintien et le développement des commerces de proximité sur les communes villages bénéficiant déjà de commerces de proximité (La Côte d'Arbroz, Vailly, Lullin, Bellevaux...)

Secteurs délimités au titre de l'article L.151.16° du CU

■■■■■ Linéaires de diversité commerciale

- Permettre le développement d'un nouveau site d'extraction de matériaux afin de répondre aux besoins en matériaux du territoire tout en anticipant sur la demande en dépôt de matériaux inertes.

2AU
ZAE
Communes
Plagnettes

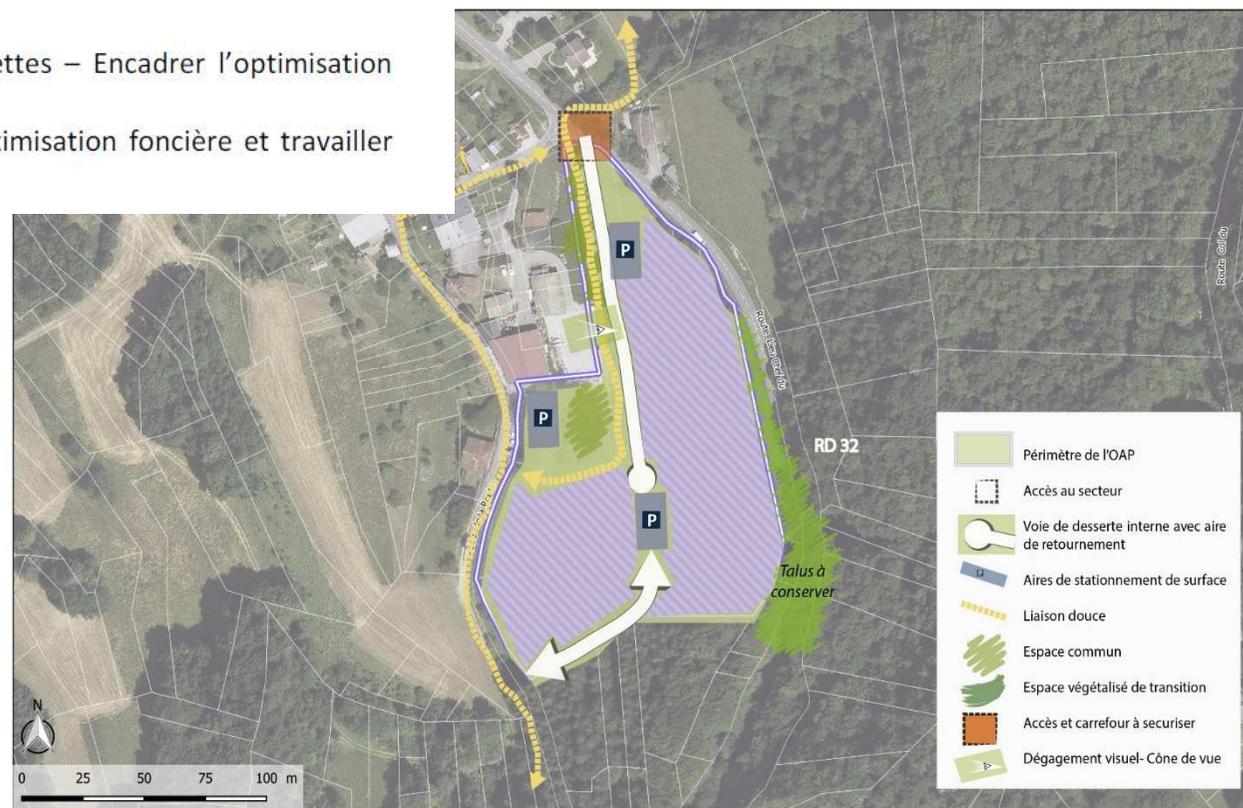


Objectif n°5 Mettre en place une stratégie économique propre aux caractéristiques géographiques du Haut Chablais

- Organiser le développement artisanal, à travers des extensions maîtrisées, sur les secteurs suivants :
 - **Essert-Romand** : Extension de la ZAE les Plagnettes.
 - **Le Biot** : ZAE de Richebourg – Extension de la zone.
- Permettre l'optimisation foncière et améliorer la qualité des zones d'activités existantes :
 - **Saint-Jean-d'Aulps** : ZAE du Vernay Bron – Encadrer l'optimisation foncière et travailler sur le traitement qualitatif aux abords de la route départementale.
 - **Morzine - Montriond** : ZAE Les Plagnettes – Encadrer l'optimisation foncière.
 - **Les Gets** : ZAE Lanches – Encadrer l'optimisation foncière et travailler sur le traitement qualitatif de la zone.

- UX** Dédicée aux activités économiques de types artisanales et industrielles
- UY** Dédicée aux activités économiques de types commerciales

Le Biot - OAP BIO01 - 15400 m²
Zone PLUi : 1AUx

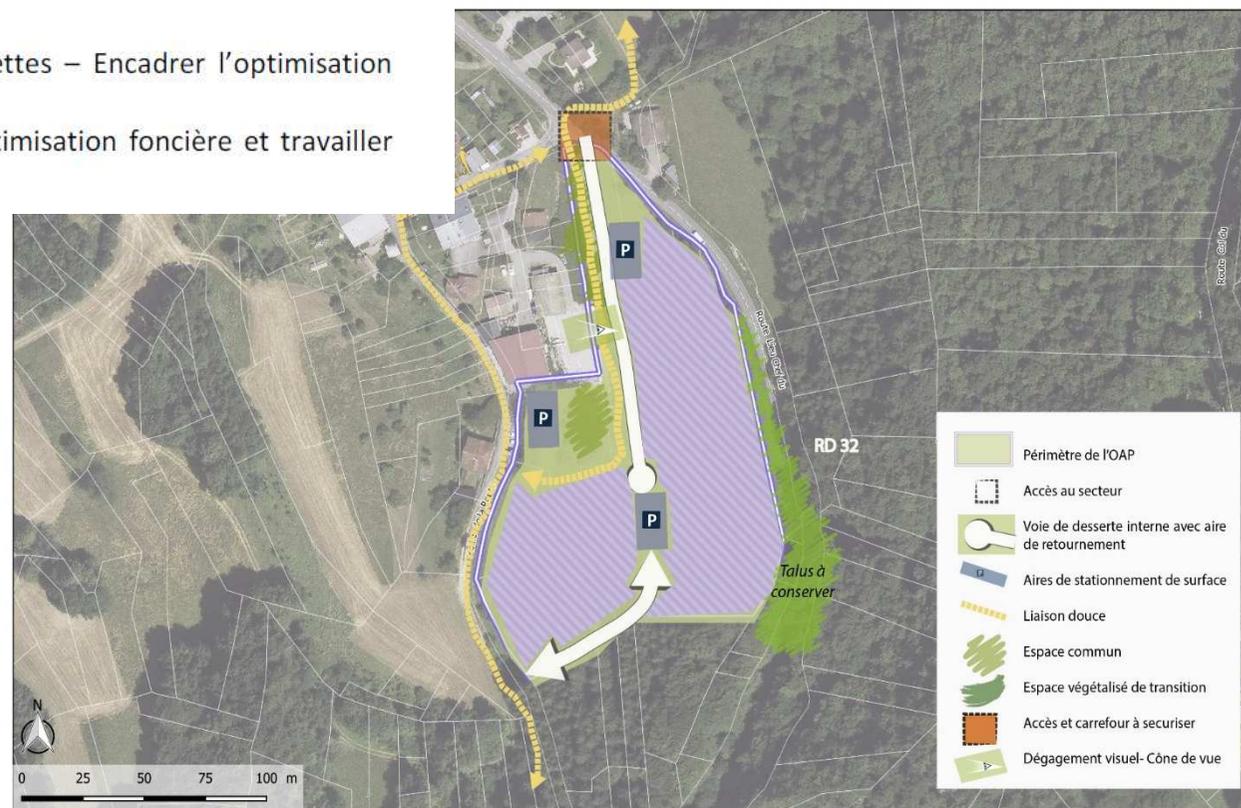


Objectif n°5 Mettre en place une stratégie économique propre aux caractéristiques géographiques du Haut Chablais

- Organiser le développement artisanal, à travers des extensions maîtrisées, sur les secteurs suivants :
 - **Essert-Romand** : Extension de la ZAE les Plagnettes.
 - **Le Biot** : ZAE de Richebourg – Extension de la zone.
- Permettre l'optimisation foncière et améliorer la qualité des zones d'activités existantes :
 - **Saint-Jean-d'Aulps** : ZAE du Vernay Bron – Encadrer l'optimisation foncière et travailler sur le traitement qualitatif aux abords de la route départementale.
 - **Morzine - Montriond** : ZAE Les Plagnettes – Encadrer l'optimisation foncière.
 - **Les Gets** : ZAE Lanches – Encadrer l'optimisation foncière et travailler sur le traitement qualitatif de la zone.

- UX** Dédicée aux activités économiques de types artisanales et industrielles
- UY** Dédicée aux activités économiques de types commerciales

Le Biot - OAP BIO01 - 15400 m²
Zone PLUi : 1AUx



Zone UX : Activités économiques de type artisanales et industrielles



Destinations et usages autorisés et autorisés sous conditions

- Logements ; Commerce et activités de services ; Equipements d'intérêt collectifs et services publics ; Bureau ; Industrie ; Entrepôt ; Autres activités secondaires ou tertiaires ; Showroom ?

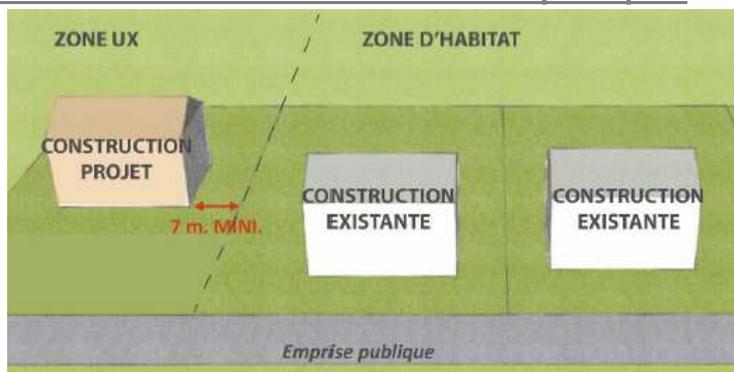


Destinations et usages interdits

- Hébergement ; Restauration ; Commerces de gros ; Cinéma ; Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale ; Exploitation agricole et forestière ; Salles de spectacles ; Equipements sportifs ; Centre de congrès et d'exposition



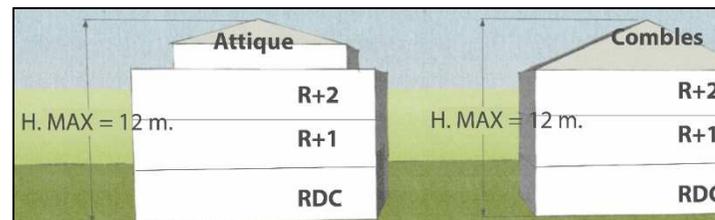
➤ Implantation des constructions sur voie publique :



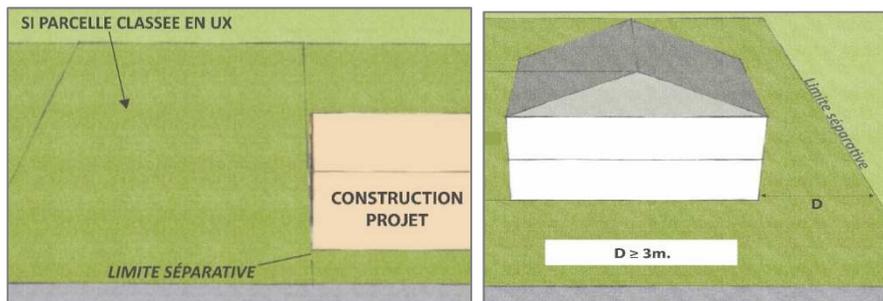
CES non-réglementé

CEV de 15% avec 60% d'espace en pleine terre

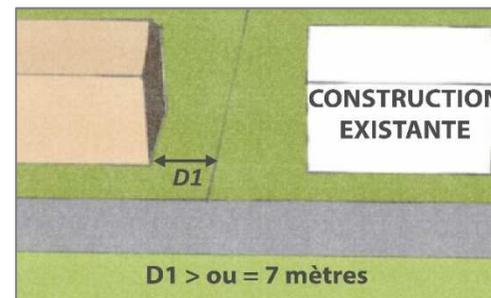
Hauteurs : Pas de H minimale



➤ Implantation des constructions en limite séparative :



Si parcelle voisine déjà construite :



➤ Stationnements :

Habitation	1 place par local de surveillance
Autres activités secondaire, tertiaire et des services	1 place pour 100 m ² de SDP + Justification du nombre de places pour les autres projets ou Destination interdite



ORIENTATION N°2

Organiser un développement qualitatif du Haut-Chablais autour d'une armature territoriale multipolaire constituée de bassins de vie.



15 communes
12 500 habitants
19 000 logements
62 % de résidences secondaires
2 Collèges
Des équipements de proximité

THEMES

ARMATURE
TERRITORIALE

HABITAT

EQUIPEMENTS
ET SERVICES

RESEAUX
EAU

CCHC
COMMUNAUTE DE COMMUNES
HAUT-CHABLAIS

PLU
HAUT-CHABLAIS
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET D'AMENAGEMENT



Objectif n°13 Organiser le développement territorial en s'appuyant sur des bassins de vie façonnés par des enjeux économiques similaires

Objectif n°14 Articuler le développement autour de l'armature des bassins de vie du Haut-Chablais

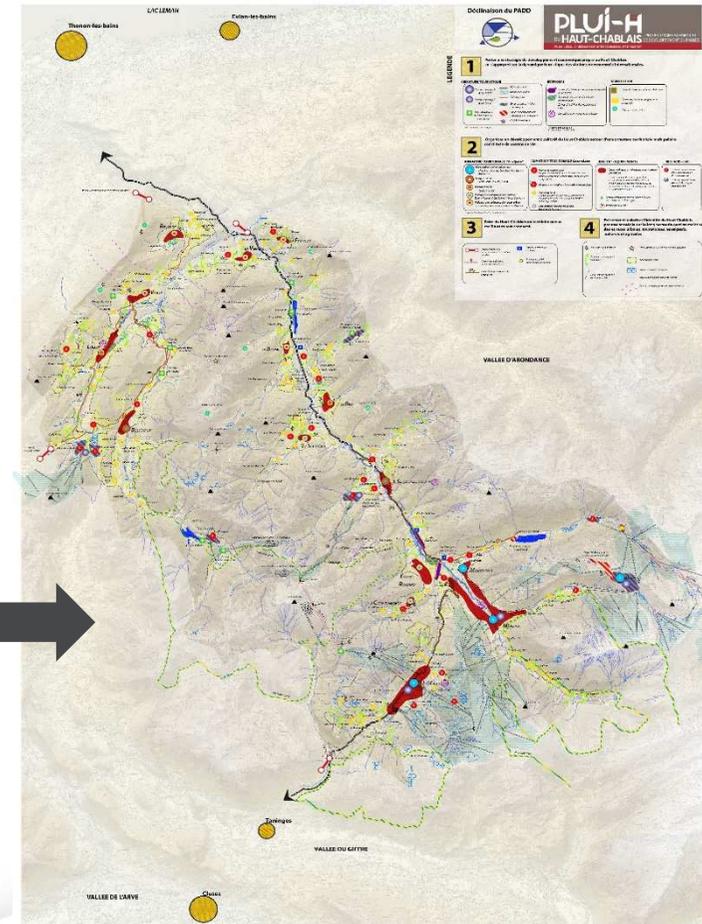
Déclinaison n°8

(Portant sur les objectifs 13 et 14)

Tout en respectant l'armature urbaine du SCoT, l'armature territoriale du Haut Chablais a été déclinée en une armature territoriale propre à la spécificité du territoire tant dans sa terminologie que dans son organisation.

Ainsi il apparait une armature territoriale principale composée des Stations, Bourgs et Villages à l'échelle communale et une armature secondaire infra communale autour des hameaux ou groupements de constructions.

Armature SCOT	Armature PLUi	15 Communes CCHC
Cœur Urbain	Néant	Néant
Pôles Structurants	Bourgs structurants avec ou sans station	Saint Jean d'Aulps, Lullin
Stations	Pôles Stations dont stations internationales	Morzine-Avoriaz, Les Gets, Montriond, Bellevaux
Première Couronne	Néant	Néant
Villages	Villages-Bourg	Le Biot, Vailly
	Villages sous-influence station	Essert-Romand, La Côte d'Arbroz, Seytroux
	Villages sous-influence du cœur urbain	La Forclaz, La Baume, La Vernaz, Reyvroz





Traduction de l'armature territoriale dans les pièces du PLUi-H

ARMATURE TERRITORIALE Principale*

-  **Pôles stations internationaux**
Morzine - Avoriaz, Les Gets, Montriond
Bellevaux
-  **Bourg-station**
Saint-Jean-d'Aulps, Lullin
-  **Village-Bourg**
Le Biot, Vailly
-  **Village sous influence des stations**
Essert-Romand, La Côte d'Arbroz, Seytroux
-  **Village sous influence du coeur urbain**
La Forclaz, La Baume, La Vernaz, Reyvroz

* reposant sur l'armature territoriale du SCoT

1

2

3

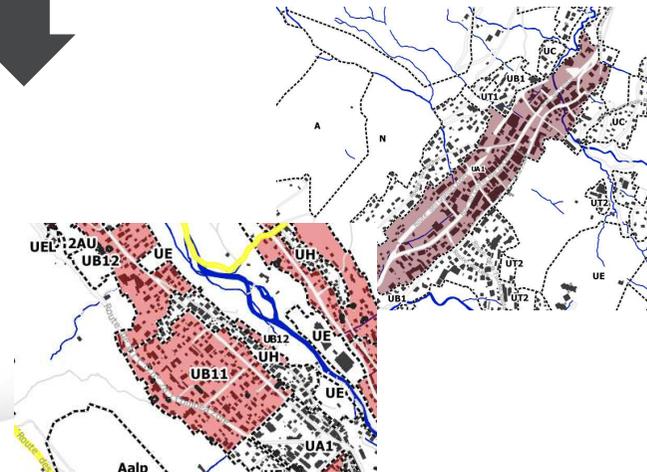
- UA1 : Zone Urbaine - Centre "Pôles stations internationaux" [4]
- UA2 : Zone Urbaine - Centre " Bourg station" [1]
- UA3 : Zone Urbaine - Centre Village [16]
- UB1 : Zone Urbaine - Couronne d'accompagnement des Centre stations [4]
- UB2 : Zone Urbaine - Couronne d'accompagnement des Centre stations [7]
- UB3 : Zone Urbaine - Couronne d'accompagnement des Centre villages [14]
- UB11 : Zone Urbaine - Couronne d'accompagnement des Centre villages de Montriond et de Morzine [14]
- UB12 : Zone Urbaine - Couronne d'accompagnement du centre de Morzine [8]
- UC : Zone Urbaine - Couronne résidentielle [147]
- UH : Zone Urbaine - Hameau [179]
- UHpa : Zone Urbaine - Hameau patrimonial [23]
- UE : Zone Urbaine - Dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif [44]
- UEL : Zone Urbaine - Dédiée aux logements saisonniers [3]
- UT : Zone Urbaine - Dédiée au tourisme et aux loisirs [27]
- UY : Zone Urbaine - Dédiée aux activités économiques de types commerciales [2]
- UF1/2 : Zone urbaine : front de neige [3]

REGLEMENT ECRIT

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Groupement mandaté pour la réalisation du PLUi-H du Haut-Chablais





HABITAT - EQUIPEMENTS



Coeur villageois- développement urbain prioritaire

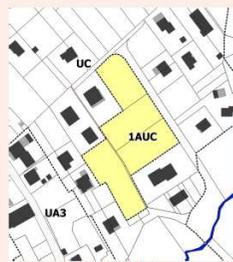
Ces secteurs stratégiques doivent être conçus à travers une réflexion urbaine et paysagère d'ensemble. Par ailleurs, ces secteurs accueilleront de manière préférentiel les logements sociaux.



LA ZONE A URBANISER 1AUC

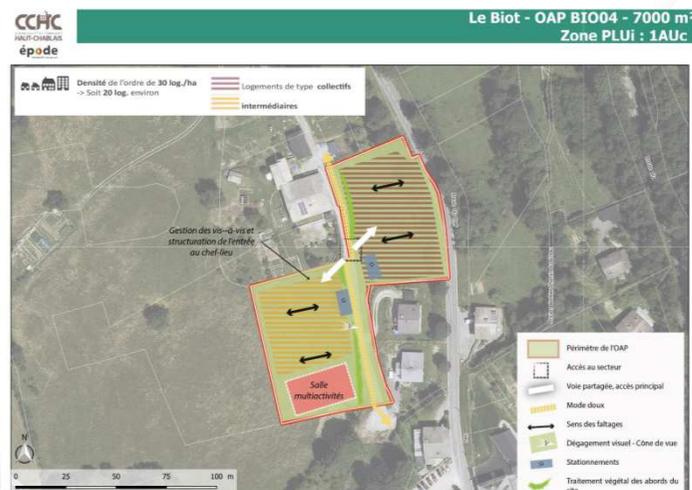
La zone 1AUC correspond aux secteurs de projets destinés à densifier les zones résidentielles des différentes communes. La vocation principale est celle de l'habitat, avec des densités moins importantes que les zones 1AUA et 1AUB.

1AUC Espace à dominante résidentiel



Règlement et zonage

OAP





PERSPECTIVES DE CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

	Données de base au 1/1/2019		Résultats Fin de période - 2031				Besoins en Résidences Principales		Production de logements nécessaire	
	Population estimée	Nombre de ménages	Population	Gain de population sur la période	Taux d'accroissement annuel de la population sur la période	Estimation du nombre de ménages en fin de période	Besoin de RP lié aux évolutions démographiques	dont desserrement des ménages	Nombre de logements à produire	Dont lié au renouvellement du parc
La Côte-d'Arbroz	350	148	431	81	1,8%	183	35	0	56	2
Essert-Romand	600	246	701	101	1,3%	307	61	17	107	4
Les Gets	1 330	649	1 439	109	0,7%	720	71	16	313	10
Montriond	1 063	433	1 271	208	1,5%	552	119	24	451	6
Morzine	2 853	1 370	3 273	420	1,2%	1 636	266	57	1186	21
Bassin de vie A	6 196	2 845	7 115	919	1,16%	3 398	552	114	2113	43
Bellevaux	1 380	587	1 631	251	1,4%	748	161	46	204	9
Le Biot	700	303	888	188	2,0%	407	104	18	117	5
Saint-Jean-d'Aulps	1 500	599	1 925	425	2,1%	826	227	30	343	9
Seytroux	554	236	686	132	1,8%	301	65	7	113	4
Bassin de vie B	4 134	1 725	5 130	996	1,82%	2 282	557	102	777	27
La Baume	314	130	371	57	1,4%	160	30	4	37	2
La Forclaz	280	110	331	51	1,4%	138	28	7	33	2
Lullin	910	395	1 127	217	1,8%	512	117	18	137	6
Reyvroz	525	240	628	103	1,5%	292	52	4	68	4
Vailly	913	389	1 092	179	1,5%	475	86	8	108	6
La Vernaz	342	118	419	77	1,7%	155	37	9	40	2
Bassin de vie C	3 284	1 381	3 968	684	1,59%	1 732	350	51	423	22
CC Haut-Chablais	13 614	5 952	16 213	2 599	1,47%	7 412	1 459	267	3313	92



Ce scénario « démographique » est réajusté par rapport au scénario initial (1.7% à l'échelle de la CCHC) afin d'être plus en cohérence avec les prescriptions « foncières » issues du Schéma de Cohérence territoriale du Chablais.



Illustration n°9. Tableau simulant l'évolution démographique et du parc de logement projeté par communes à échéance du projet de PLUI (+12 ans) – Document tenant compte du retour des communes suite au dernier COP 15

Formule de calcul utilisée pour le taux d'accroissement annuel de la population sur la période (Exemple de La Côte-d'Arbroz) :

$$=(\text{pop}2031/\text{pop}2019)^{(1/(2031-2019))}-1*100$$

$$=(431/350)^{(1/(12))}-1*100$$

$$=1,749.... \text{ arrondi à } 1.8 \%$$



Ce qui a été adopté

La Côte-d'Arbroz	3
Essert-Romand	6
Les Gets	11
Montriond	17
Morzine	42
Bassin de vie A	79
Bellevaux	8
Le Biot	6
Saint-Jean-d'Aulps	14
Seytroux	7
Bassin de vie B	34
La Baume	2
La Forclaz	2
Lullin	7
Reyvroz	4
Vailly	6
La Vernaz	2
Bassin de vie C	22
CC Haut-Chablais	134

Foncier (hectare) à mobiliser pour les Résidences Principales et les Résidences Secondaires

Objectif n°15 Engager une politique de l'habitat s'inscrivant dans une logique de planification territoriale

2019

Date d'approbation envisagée du PLUi

2031

Révision n°2 PLUi-H

PLUi-H

12 ANS

2019

Date d'approbation envisagée du PLUi

2022

Bilan du Volet H

2025

Révision du Volet H

2031

Révision n°2 PLUi-H

VOLET H n°I du PLUi

6 ANS

VOLET H n°II du PLUi

6 ANS

Objectif n°16 Bien calibrer le développement de l'offre résidentielle afin de permettre une évolution bien répartie

Objectif n°17 Développer le parc de résidences secondaires touristiques tout en maintenant l'accueil de populations permanentes

Objectif n°18 Maîtriser la ressource foncière pour rendre le logement accessible et limiter l'étalement urbain

Objectif n°19 Améliorer la qualité des logements existants

Objectif n°20 Diversifier l'offre pour améliorer les réponses aux besoins spécifiques



ORIENTATION N°3

Faire du Haut-Chablais un territoire mieux maillé et mieux connecté



60 % des actifs travaillent en Haut-Chablais
un trafic engendré par le tourisme
un transport privé qui se renforce
un territoire de montagne
une multipolarité

THEMES

INTERCONNEXION

DEPLACEMENTS
PIETONS ET
CYCLES

TRANSPORTS
COLLECTIFS

STATIONNEMENT
ET ENTREE
DE VILLE

COMMUNICATION
NUMERIQUE



La mobilité

- Des modes doux systématiques dans les OAP

- Représentation du PDIPR au plan de zonage

- Emplacements réservés: accès, voirie, stationnement

- Concentration des secteurs de projet au niveau des polarités, limitant les déplacements

- Chapitre 3 du règlement écrit





ORIENTATION N°4

Préserver et valoriser l'identité du Haut-Chablais par une stratégie sur le long terme de gestion maîtrisée des espaces urbains, touristiques, émergents, naturels, et agricoles



95 % de forêts et de milieux semi-naturels

25 ZNIEFF de type 1

3 sites Natura 2000

3 ENS

368 zones humides

130 exploitations agricoles

THEMES

PAYSAGE

BIODIVERSITE

PATRIMOINE
BATI

**CONSOMMATION
FONCIERE**

ARCHITECTURE
MORPHOLOGIE
URBAINE



Les zones Agricoles

ZONES AGRICOLES		Extraits de zonage à titre informatif
A	Zone agricole destinée à l'activité et aux exploitations agricoles	
Ap	Zone agricole à valeur paysagère	
Aalp	Zone agricole d'alpage	

- Une protection adaptée des espaces agricoles, des paysages et des espaces naturels, en fonction de leur caractère et de leurs sensibilités.
- Une gestion adaptée (et limitative) des constructions et installations existantes : habitations, activités, installations publiques, gens du voyage ...



Les zones Naturelles

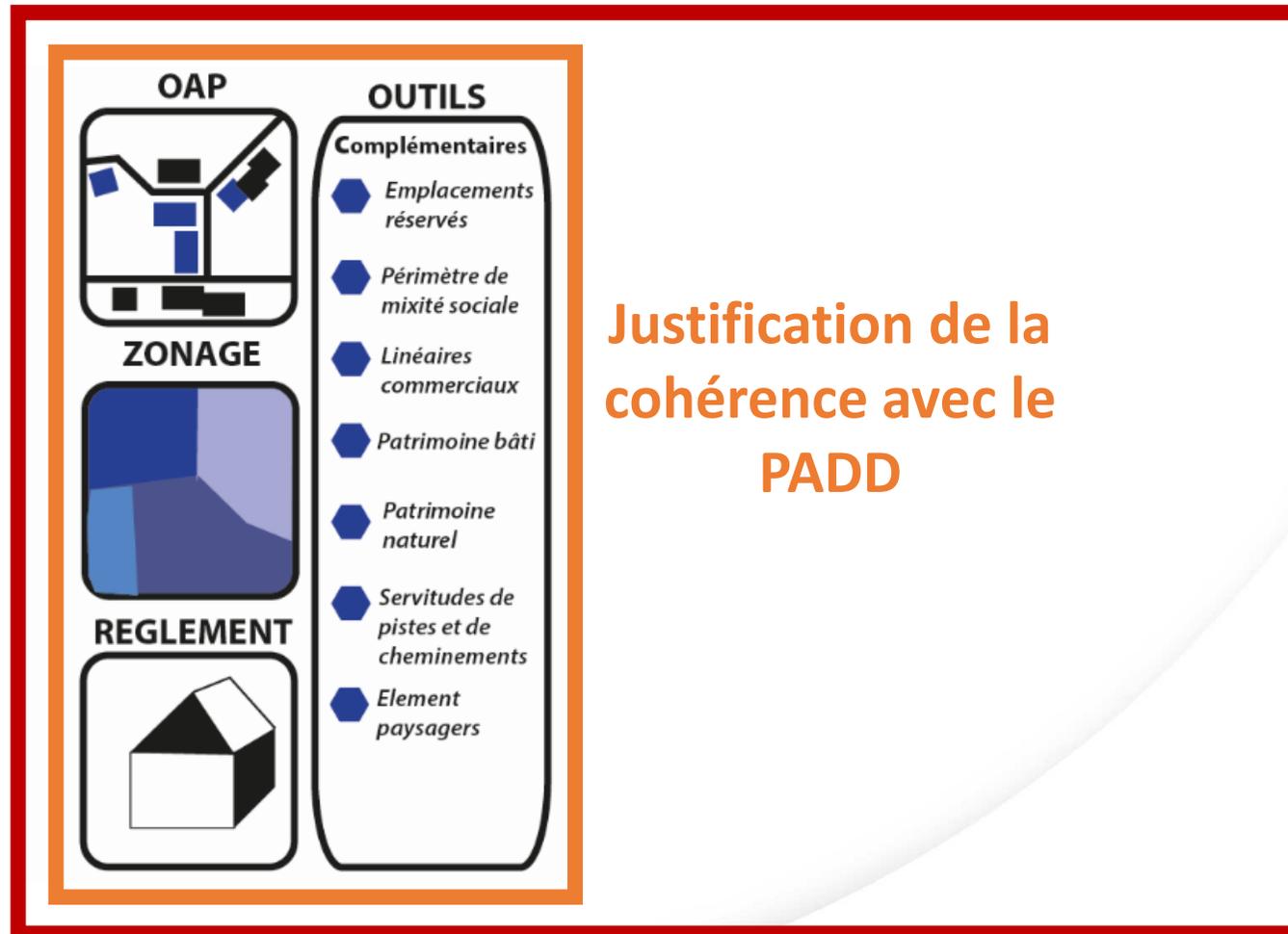
ZONES NATURELLES	
N	<i>Zone naturelle</i>
Nc	<i>Secteur de taille et de Capacité Limitée - Zone naturelle dédiée aux campings</i>
Nh	<i>Secteur de taille et de Capacité Limitée – Zone naturelle dédiée à la densification de groupements bâtis isolés</i>
Ne	<i>Zone naturelle dédiée aux équipements légers de tourisme et de loisirs d'intérêt public et/ou général</i>
Nr	<i>Secteur de taille et de Capacité Limitée Zone naturelle permettant l'évolution modérée des restaurants d'altitude</i>
Nt	<i>Secteur de taille et de Capacité Limitée - Zone naturelle dédiée aux hébergements insolites</i>
Nx	<i>Secteur de taille et de Capacité Limitée - Zone naturelle à vocation économique de carrière et de dépôt de déchets inertes.</i>

- Une protection adaptée des espaces agricoles, des paysages et des espaces naturels, en fonction de leur caractère et de leurs sensibilités.
- Une gestion adaptée (et limitative) des constructions et installations existantes : habitations, activités, installations publiques, gens du voyage ...



3 – Temporalité

Justification de la temporalité sur 20 ans



Justification de la
cohérence avec le
PADD



Une volonté d'inscrire le PLUi-H sur une temporalité à 20 ans

Cette volonté doit est compatible avec les prescriptions du SCOT :

- Les enveloppes foncières allouées ne sont pas des objectifs à atteindre en soi mais des maxima à ne pas dépasser**
- Une maîtrise de la consommation foncière doit être mise en place (phasage)**



Justification phasage de l'urbanisation sur 20 ans

Temporalité du PLUi-H calibrée sur 20 ans	
12 ans	8 ans
Condition d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU avec phasage selon leur situation au sein de l'armature territoriale, de la vocation des sites projet et de leur nature (densification/extension) Phasage inter OAP	Zones 2AU pouvant être ouvertes à l'urbanisation et comprenant des projets expliciter par des schémas de principes, garantissant la vocation de la zone.
Croissance démographique 1,47%	Sites de projets sans estimation démographique

75 ha sur 20 ans



Phasage de l'urbanisation

A contrario, une durée de vie équivalente à celle du SCoT risque de provoquer une consommation excessive et trop rapide du potentiel d'urbanisation défini par ce dernier, sans se concentrer sur le tissu existant.

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, qui nécessitent une stratégie foncière et opérationnelle à long terme.

Les services de l'Etat seront particulièrement vigilants sur la bonne intégration de ces dispositions dans le PLUiH, de manière à garantir une urbanisation rationnelle, compatible avec le SCoT du Chablais.

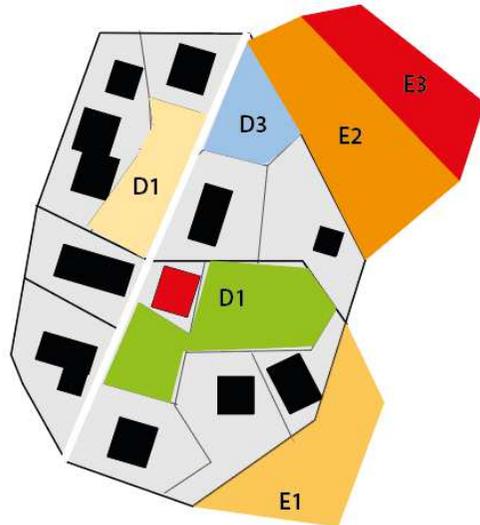


Solution envisagée: un phasage inscrit dans l'esprit de la loi ALUR et justifiant le foncier sur 20 ans

Vocations des sites de projet- OAP	Zone	Phasage	
		Densification	Extension
HABITAT	U, 1AUA, 1AUB, 1AUC, 1AUH	X Tranches possibles	X Tranches possibles
		Orientation n°2 du PADD : regagner des habitants permanents nécessitant une maîtrise de l'urbanisation sur ces secteurs et un phasage garantissant la cohérence de la trame urbaine. Anticipation de l'accueil et de la réponse aux besoins des habitants nouveaux	
EQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU DE LOISIRS	UE,NE	Pas de phasage, équipements d'intérêt publics ou à vocation de loisirs, destinés améliorer la qualité du cadre de vie et de répondre aux besoins des population. L'ouverture à l'urbanisation de ces sites se fait au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.	
TOURISME	1AUT1 ou 1AUT2	Orientation n°1 du PADD, pas de phasage, les zones à vocation touristiques sont généralement couplées avec une zone 2AU garantissant le phasage de l'urbanisation sur les 20 ans.	
ECONOMIE	1AUx	Pas de phasage de l'urbanisation, projet d'intérêt communautaire et répondant aux besoins d'installations des entreprises locales, contribuant à améliorer le ratio emplois actifs.	



Un phasage s'inscrivant dans l'esprit de la loi ALUR



Ouverture à l'urbanisation - phasage des OAP	
NC	Non concerné
D	Densification-urbanisation "immédiate"
D1	
D2	Densification sous réserve d'avoir réalisé 70% de la D1
D3	Densification sous réserve d'avoir réalisé 70% de la D2
E	Extensions sous réserve d'avoir réalisé 70% D
E1	Extensions sous réserve d'avoir réalisé 70% de D1, D2,
E2	Extensions sous réserve d'avoir réalisé 80% de E ou E1
E3	Extensions sous réserve d'avoir réalisé 100% de E2





4 – Compatibilité avec le SCOT



Révision du
Schéma de Cohérence Territoriale
du Chablais

Document d'Orientation et
d'Objectifs
et
Document d'Aménagement
Artisanal et Commercial

Document arrêté
Comité syndical du Jeudi 14 février 2019





Ce que dit le SCoT en cours de révision: Document arrêté le 14/02/2019

Objectifs globaux par EPCI

Thonon Agglo
+ 28 950 hab. minimum
16 959 logements minimum
1,41% taux de croissance
(1,67% observé)
329 ha max

CCPEVA
+ 10 000 habitants minimum
6 880 logements minimum
1,1%Tx de croissance projeté
(1,3% observé)
110 ha max

Résidentiel 513 ha

CCHC
+ 4 240 habitant minimum
3 594 logements minimum
1,40% taux de croissance
(1% observé)
75 ha max



6



Dans les estimations EOHS/EPODE sur les 12 prochaines années
Population 2019 – 2031 : + 3 140 habitants
Résidences principales : 1 460
Résidences secondaires : 1850





TRAVAIL REALISE EN COMMUNE

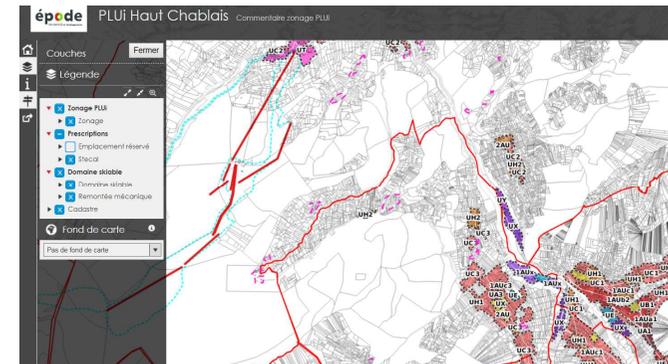
1- Analyse de densification: **2016-2017**

Rencontre en comité de bassin



2-Travail sur les projets communaux: PADD
stratégique et déclinaison du PADD

Rencontre individuelle en commune: **2018**



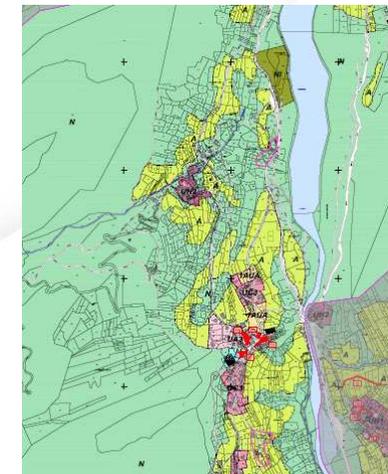
3-Travail sur le zonage

3.1 rencontre en commune spécifique au zonage

2^{ème} trimestre 2019

3.2 rencontre en commune finalisation du zonage et
OAP

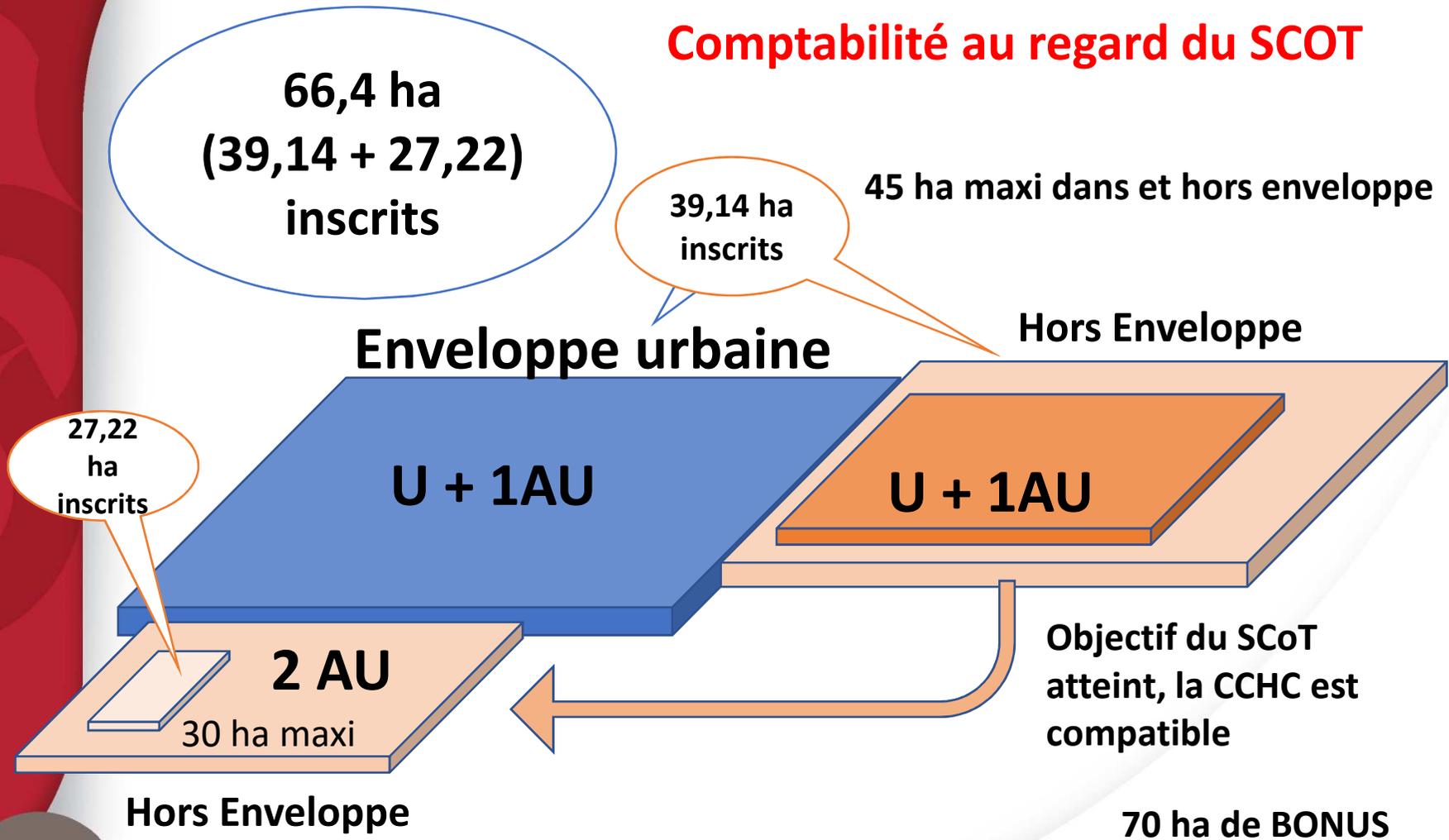
du 25 au 30 novembre 2019





Votre potentiel foncier 2021-2041

Comptabilité au regard du SCOT



$$45 + 30 = 75 \text{ ha}$$

Enveloppe maximale du SCoT phasée sur CCHC





Votre potentiel foncier 2021-2041

		Population insee 2031	Représentation	Foncier disponible selon le scénario de croissance envisagé RS + RP	Répartition 1AU	Répartition 2AU	Répartition zone U	Total par commune
	Scenario PADD							
BELLEVAUX	1,5%	1 631	5,67%	8	3,58	2,45	7,27	13,30
ESSERT- ROMAND	0,1%	701	2,44%	6	3,12	0,00	3,39	6,51
LA BAUME	0,1%	371	1,29%	2	0,82	0,29	1,91	3,02
LA CÔTE- D'ARBROZ	0,9%	431	1,50%	3	2,11	0,52	1,30	3,93
LA FORCLAZ	0,1%	331	1,15%	2	1,13	0,00	0,72	1,85
LA VERNAZ	0,1%	419	1,46%	2	0,75	0,00	1,57	2,32
LE BIOT	1,5%	888	3,09%	6	1,46	0,00	1,57	3,03
LES GETS	1,5%	1 439	5,01%	11	4,25	2,23	10,71	17,19
LULLIN	0,1%	1 127	3,92%	7	1,14	0,78	4,81	6,73
MONTRIOND	1,5%	1 271	4,42%	17	3,65	6,09	3,96	13,70
MORZINE	1,5%	3 273	11,38%	42	4,27	3,56	11,77	19,60
REYVROZ	0,1%	628	2,18%	4	1,37	0,58	2,48	4,43
SEYTROUX	0,1%	686	2,39%	7	0,00	1,44	5,15	6,59
SAINT-JEAN- D'AULPS	1,5%	1 925	6,70%	14	10,41	9,28	6,38	26,07
VAILLY	0,9%	1 092	3,80%	6	1,08	0,00	6,42	7,50
TOTAL CCHC	1,4%	28 751	100,00%	135,0	39,14	27,22	69,41	135,77



Compatibilité SCoT

	SCoT	PLUi-H	DELTA PLUi-H / SCoT
Total	135	135,77	0,77
Bonus (-2500 m²)	60	69,41	9,41
SCoT	75	66,36	-8,64
Horizon 12 ans U + 1AU	45	39,14	-5,86
Horizon 8 ans 2AU	30	27,22	-2,78

Les classements et déclassements relatifs à vos documents d'urbanisme actuels

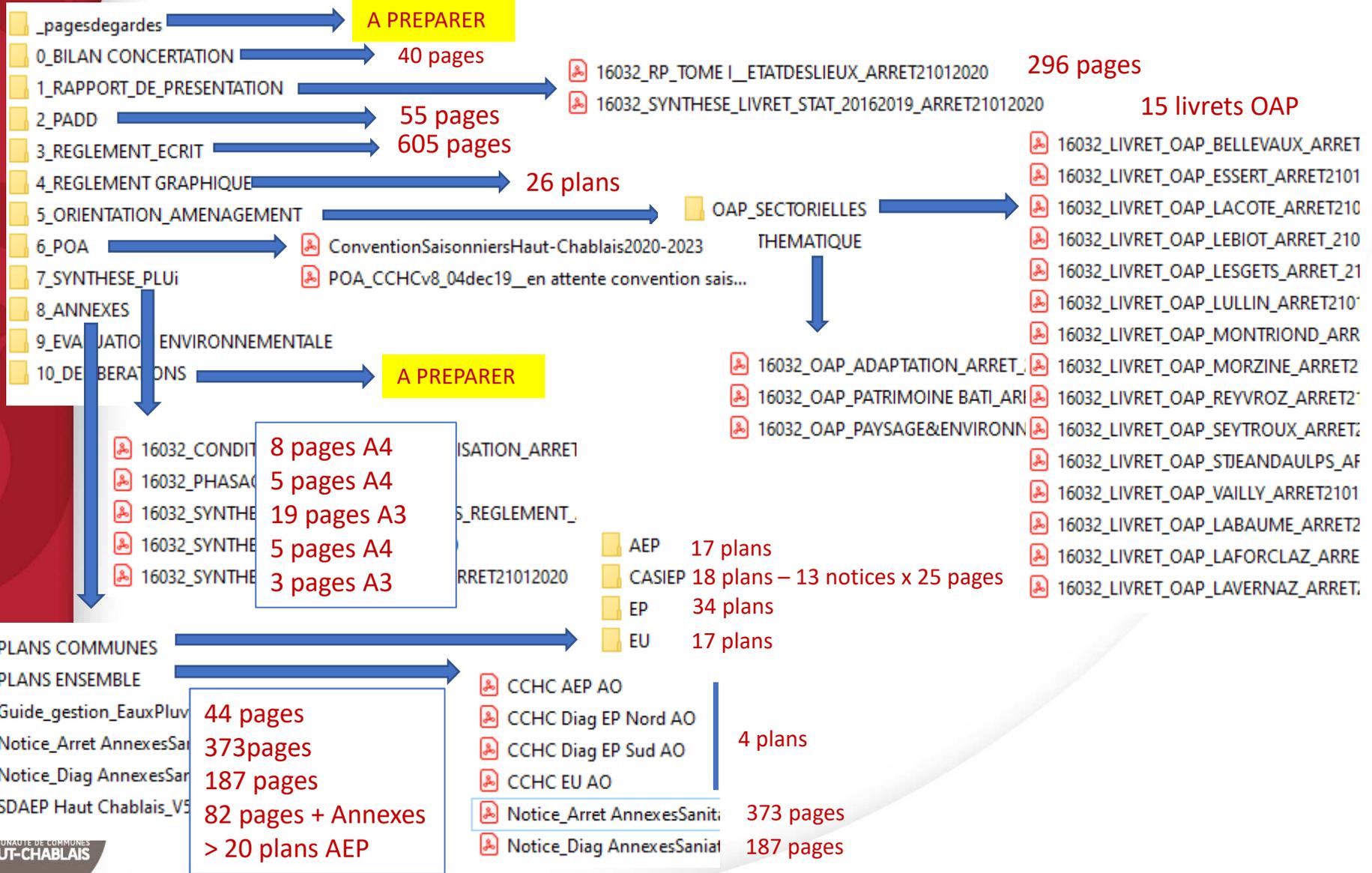
Communes	Classements réalisés rapport au DUL				Total classement	Total Déclassement	Espaces rendu aux zones A et N
	Classement réels	Espace bâtis	Contrainte topographique	AVORIAZ			
BELLEVAUX	9,8	12,1			21,9	25,2	15,3
ESSERT- ROMAND	6,5	4,3	0,1		10,9	8,0	1,5
LA BAUME	1,0	0,9			1,9	5,7	4,7
LA COTE D ARBROZ	0,9	0,3			1,2	25,7	24,8
LA FORCLAZ	1,5	1,9			3,4	5,3	3,8
LE BIOT	5,4	2,3	0,2		10,4	1,6	-3,8
LES GETS	11,1	7,6	0,1		18,9	43,0	31,9
LULLIN	3,6	1,2	0,2		5,0	19,4	15,9
MONTRIOND	9,4	0,5			9,9	22,6	13,2
MORZINE	5,7	6,2	0,7	15,5	28,0	34,6	28,9
REYVROZ	6,1	2,3	0,1		8,5	5,0	-1,1
SAINT-JEAN- D'AULPS	7,4	3,4	0,1		10,9	8,2	0,8
SEYTROUX	2,4	1,4			3,8	5,6	3,2
VAILLY	6,5	14,0	0,3		20,7	4,6	-1,9
Total général	79,8	58,3	1,8	15,5	155,4	214,5	134,7



5 – Les Pièces du PLUi-H



Les Pièces du PLUi-H





5 – Rappel de la procédure d'arrêt du PLUi-H





Procédure phase arrêt

- Arrêt en Conseil Communautaire – 1^{er} temps
Majorité Simple requise

- Notification du PLUi-H aux PPA pour avis
3 mois de délai pour réponse

Les communes sont PPA, elles peuvent faire des remarques/ demandes de modifications/ ajustements:

- *modification tracé OAP, contenu...*
- *retravailler le phasage de l'urbanisation,*
- *commentaires sur le règlement*
- *tout autre remarque sur le document PLUi.*

La CCHC doit émettre une réponse aux avis des PPA qui sera jointe à l'Enquête Publique

- Arrêt par chaque Conseil Municipal
15 délibérations attendues

- Arrêt en Conseil Communautaire – 2^{ème} temps
(si opposition d'un conseil municipal)
Majorité qualifiée requise



MERCI POUR VOTRE ECOUTE

MARDI 21 JANVIER 2020



Camille BERGER c.berger@epode.eu

