

COMMUNE DE CHÂTEL

Révision du Plan Local d'Urbanisme



RÉUNION PUBLIQUE 1

03 MAI 2019



ludovic beau
pascal girard
alain vulliez
04 50 26 11 87
maire@chateau.com
www.atelieraxe.com

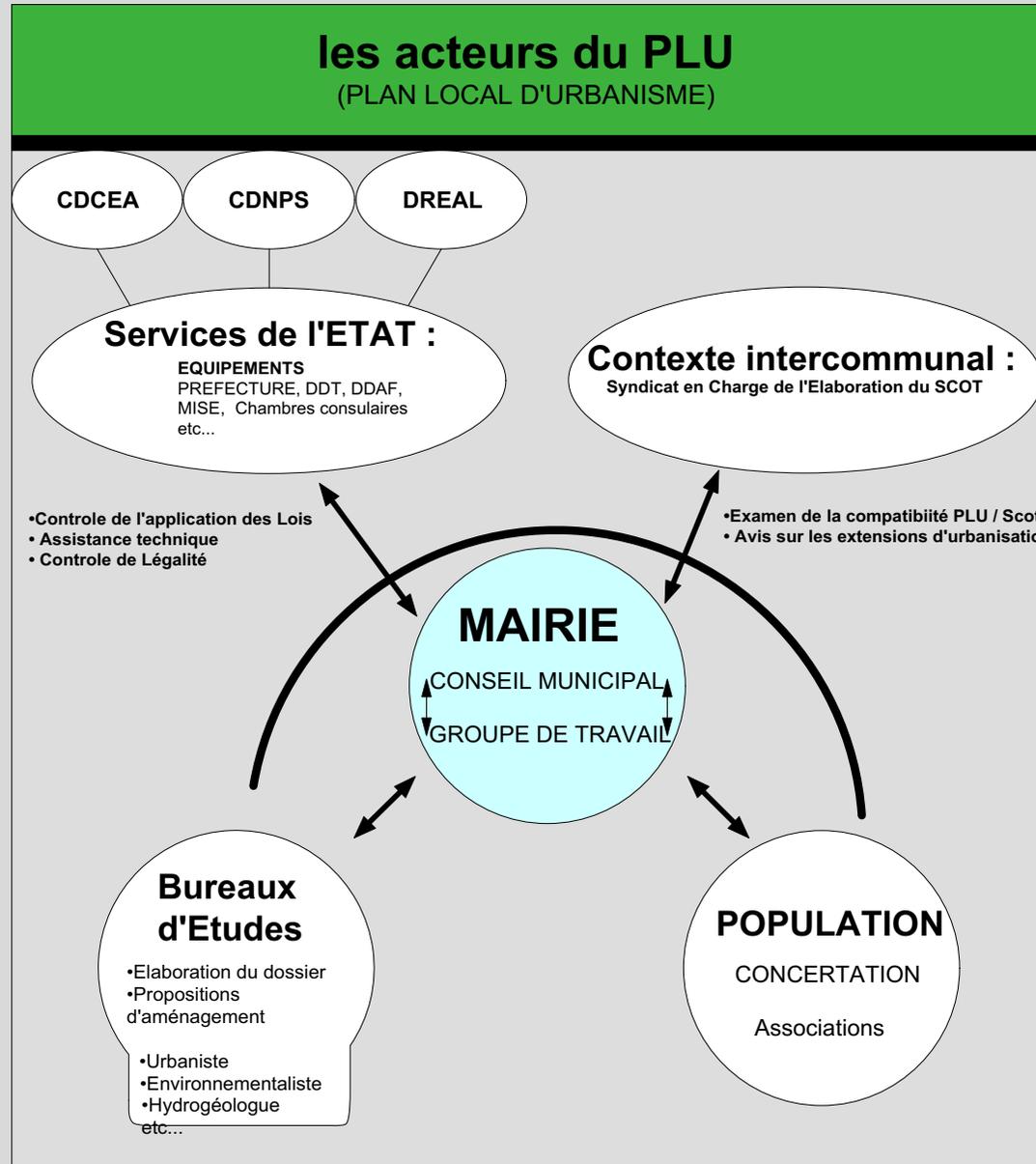
atelier axe
architectes

Programme de la Réunion

- 1** – *Rappel du contexte Législatif*
- 2** – *SCOT du Chablais arrêté*
- 3** – *Eléments de diagnostic*
- 4** – *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables*
- 5** – *l'Enveloppe Urbaine*
- 6** – *Débat / Questions / Échanges*

1 - LE CONTEXTE LÉGISLATIF

1 - LE CONTEXTE LÉGISLATIF



- 12 juillet 2010 : GRENELLE (2) de l'environnement
 - Loi ALUR accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014
- etc...



Des OBJECTIFS en matière:
PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT
ECONOMIE DE L'ESPACE



Notions:
Forme urbaine
Densification

GRENELLE 2 et Loi ALUR

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2 - LE SCOT DU CHABLAIS

2 – SCOT DU CHABLAIS arrêté (14/02/19)

Le CADRE du SCOT :

- Limiter la consommation foncière en privilégiant le **renouvellement urbain**
- Une **enveloppe foncière** répartie par EPCI, définie en fonction du rythme démographique et de la consommation de terrain
- CCPEVA : 7000 logements à produire / + 10000 Habitants supplémentaires = 110ha dont **10ha pour les stations**
- **Densifier** en priorité l'enveloppe urbaine, les **extensions limitées** sont autorisées si elles sont justifiées par le projet communal (3 pôles max.)
 - Des densités couplées à un plafond de logements individuels :
30 logements/Hectare/20% individuel
- Les dents creuses de **+2500m²** sont décomptées de l'enveloppe foncière

2 – SCOT DU CHABLAIS arrêté (14/02/19)

Le SCOT attribue des **enveloppes foncières maximales** pour le développement résidentiel

	Cœur urbain	Pôles Structurants	Pôles d'interface urbaine	Stations	Villages	Total EPCI
CCPEVA <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	110 ha

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.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation intègrent des **objectifs de densité et de typologie d'habitat** :

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

2 – SCOT DU CHABLAIS

VOLET **ACTIVITÉS**

Secteurs de développement **prioritaires** identifiés au SCOT :

CCPEVA (6)	<ul style="list-style-type: none">▪ Pôle économique – PUBLIER▪ Darbon – CHAMPANGES▪ Recardet – CHÂTEL▪ Miolène – LA CHAPELLE D'ABONDANCE▪ Montigny – MAXILLY-SUR-LEMAN▪ La Créto – ST PAUL-EN-CHABLAIS
---------------	--

Les zones d'activités nouvelles situées en extension sont limitées à **84ha**

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

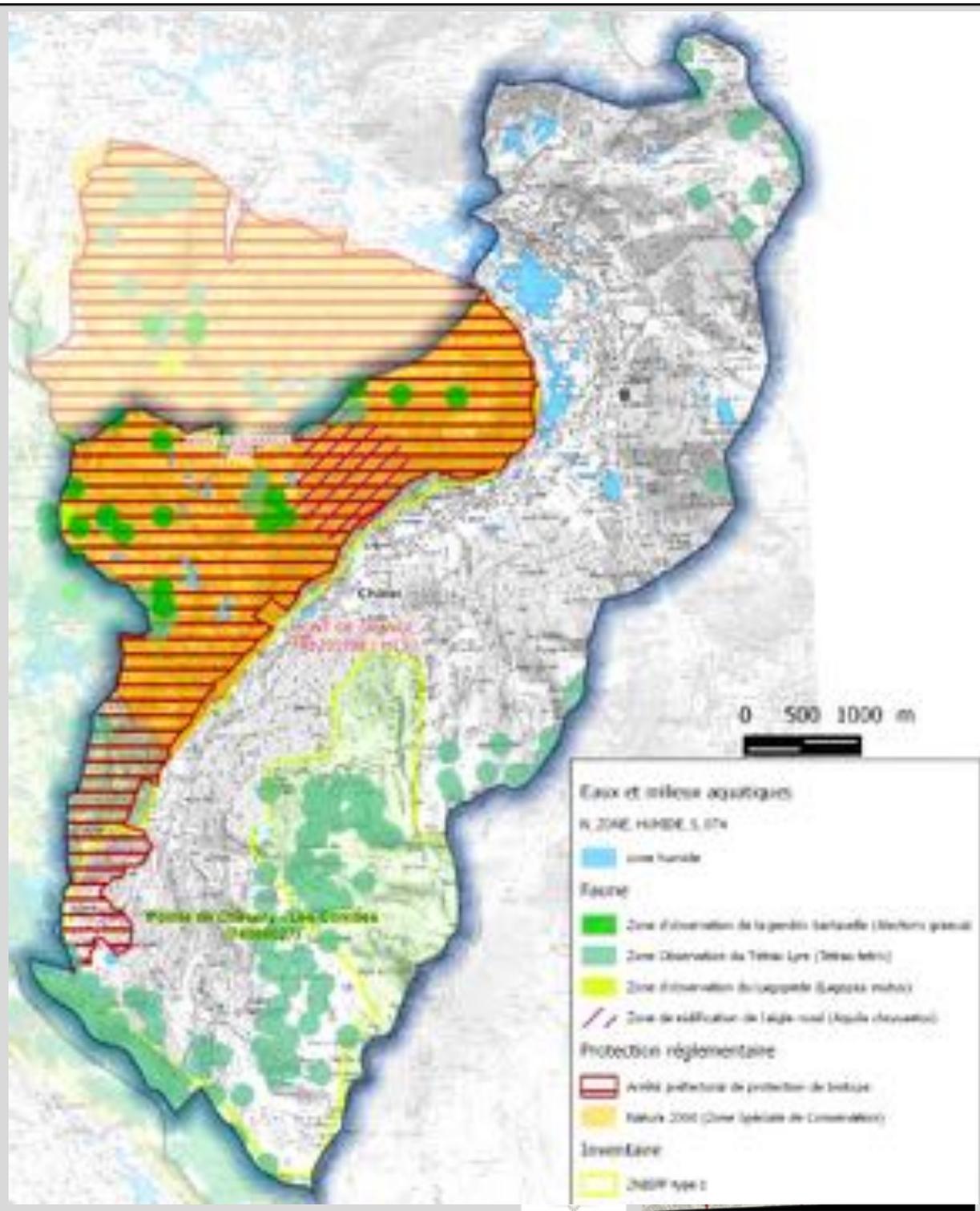
3 – Éléments de Diagnostic

Diagnostic Milieux Naturels et Ressources

Le territoire communal est reconnu pour ses **milieux naturels remarquables**

À protégés :

- Zones Humides,
- Znieff,
- Natura 2000,
- protection de biotope...



Diagnostic **Milieux Naturels et Ressources**

Les Z.N.I.E.F.F. de type 1

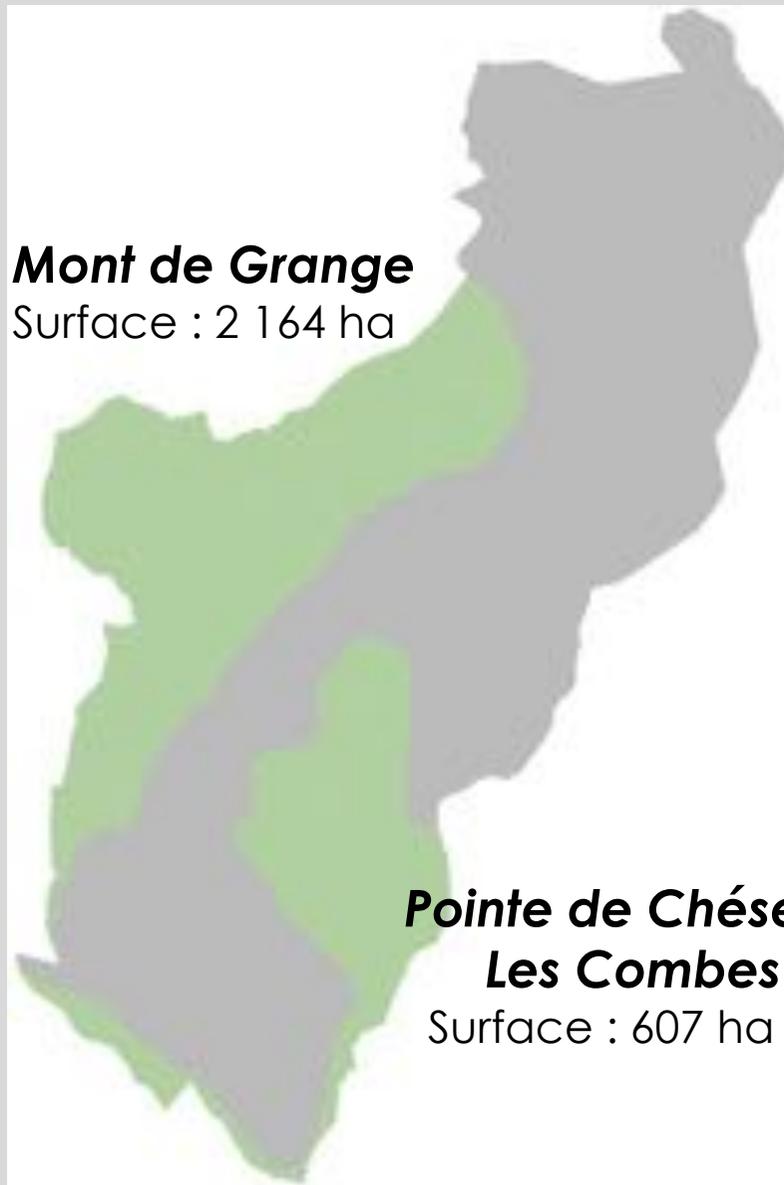
Ce sont des sites particuliers, présentant un intérêt spécifique et abritant des espèces animales et végétales protégées bien identifiées. Ces zones correspondent donc à un enjeu de préservation des biotopes concernés. Leur superficie est en général limitée.

Mont de Grange

Surface : 2 164 ha

Pointe de Chésery Les Combes

Surface : 607 ha



Diagnostic **Milieux Naturels et Ressources**

LES ZONES HUMIDES

L'inventaire départemental des **zones humides** identifie une vingtaine de secteurs répartis sur le territoire communal. Les plus importantes sont :

Sites associés à la Dranse

comprenant 6 sites (n° 1818)

Superficie : 99 606 m²

Lac de Vonnes (n° 803)

Superficie : 25 183 m²

L'Etrye sud (n° 799)

Superficie : 22 266m²

Le Jady Nord

dans la vallée (n° 1811)

Superficie : 21 244m²

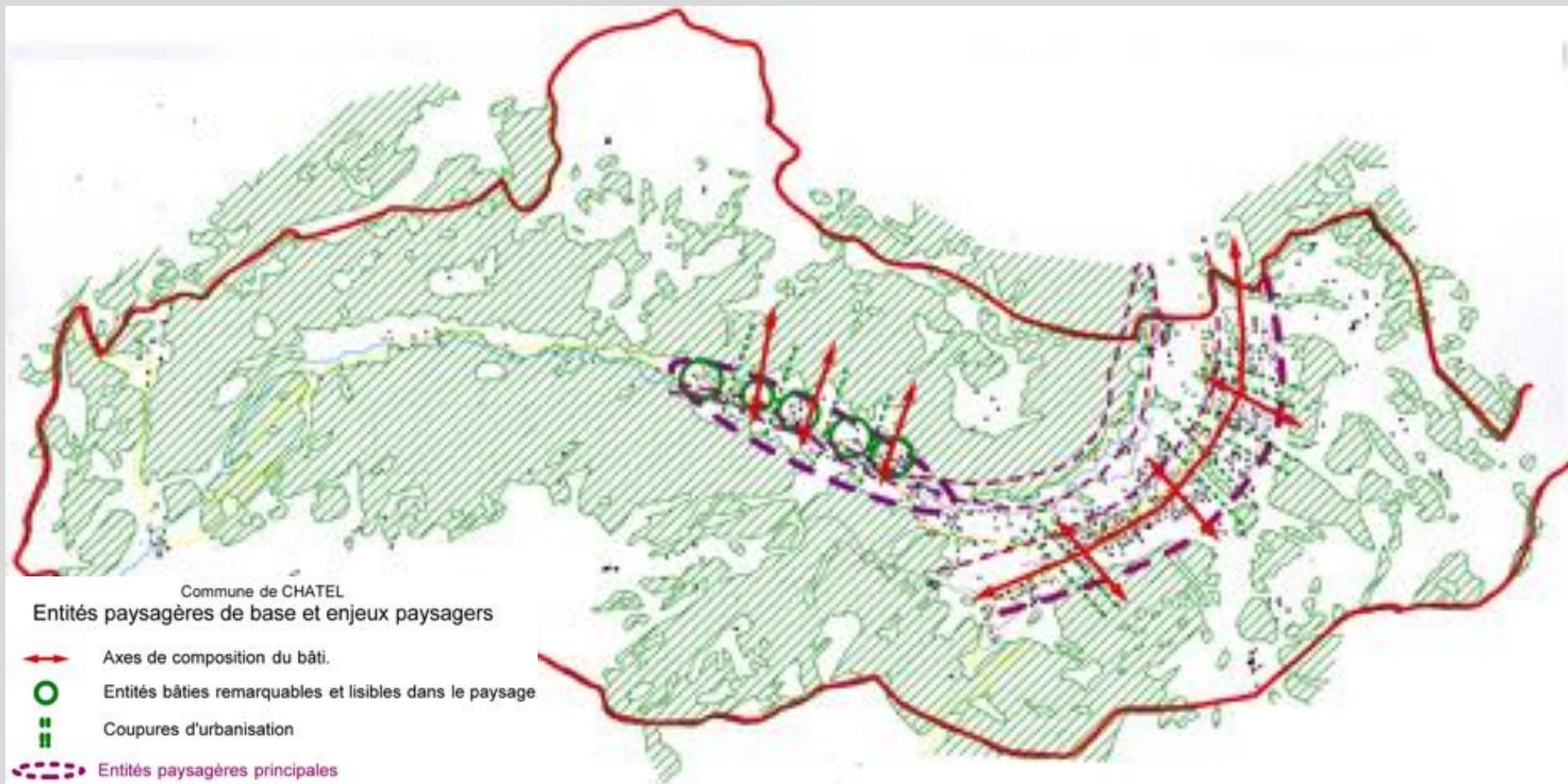
La Mouille (n° 806)

Superficie : 17 729 m²



Diagnostic **Milieux Naturels et Paysage**

LES ENTITÉS PAYSAGÈRES :



- L'étage montagnard
- La ligne d'implantation du bâti

- La Dranse
- L'espace agricole

Diagnostic Espaces Agricoles



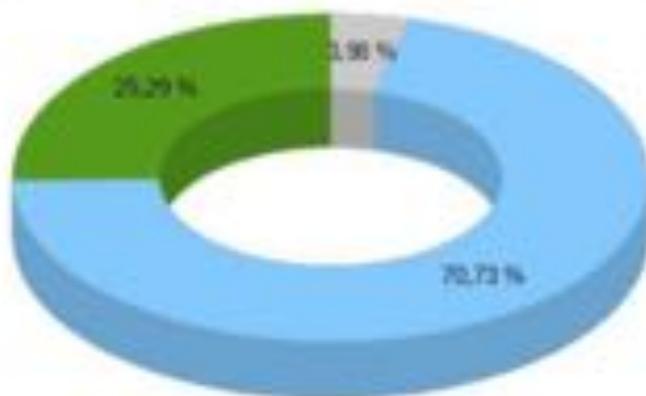
Diagnostic Espaces Agricoles



Diagnostic Espaces Agricoles

	2016	2010
Nombre de sièges d'exploitation sur la commune :	22	29
Nombre d'exploitations qui déclarent au moins un îlot :	30	34

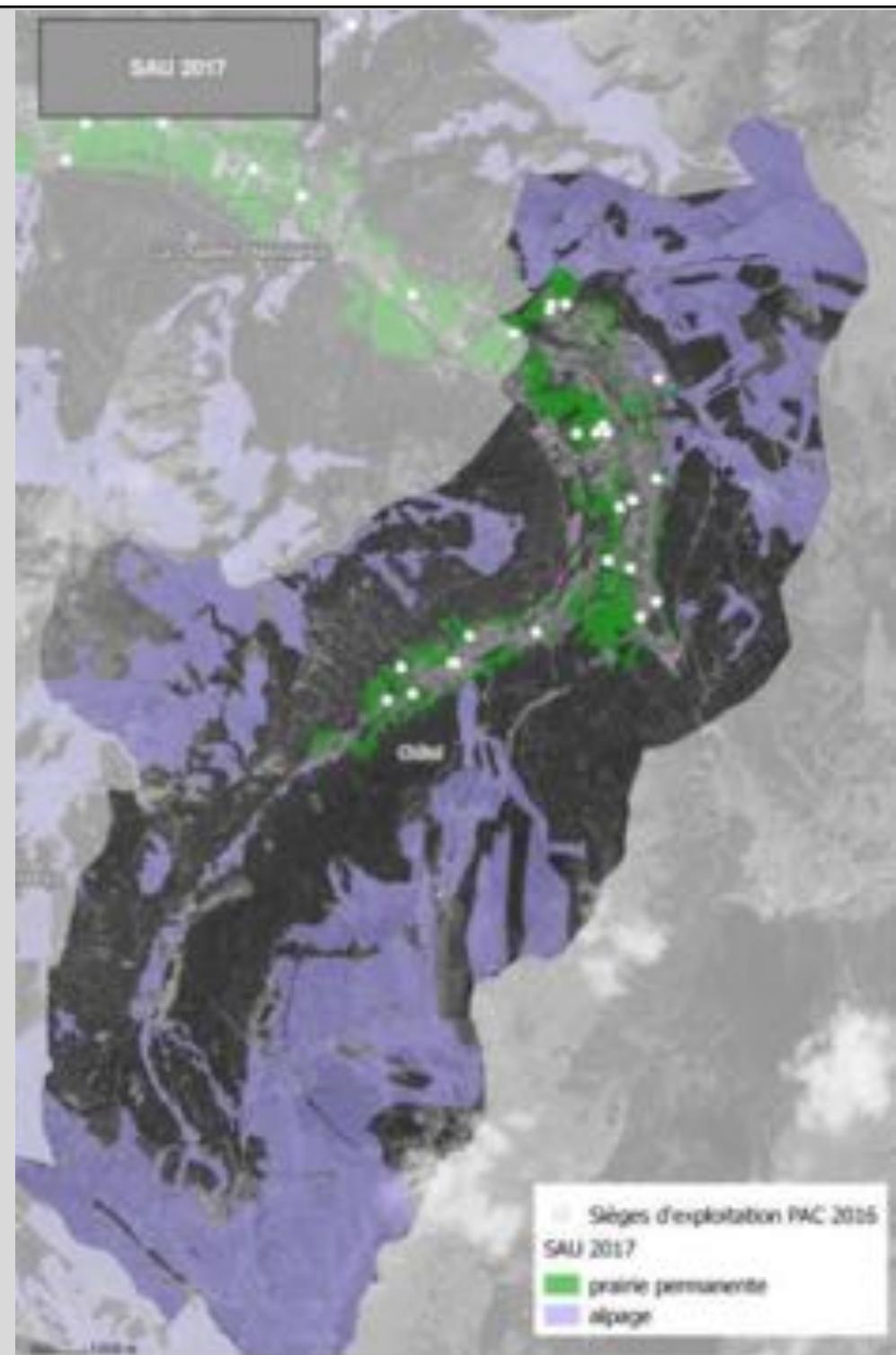
Surface totale : 755 hectares soit 23,51 % de la surface communale
(moyenne département : 30%)



■ prairies permanentes ■ prairies temporaires
■ estivants, alpages ■ céréales
■ autres

APPELATION D'ORIGINE PROTÉGÉE :

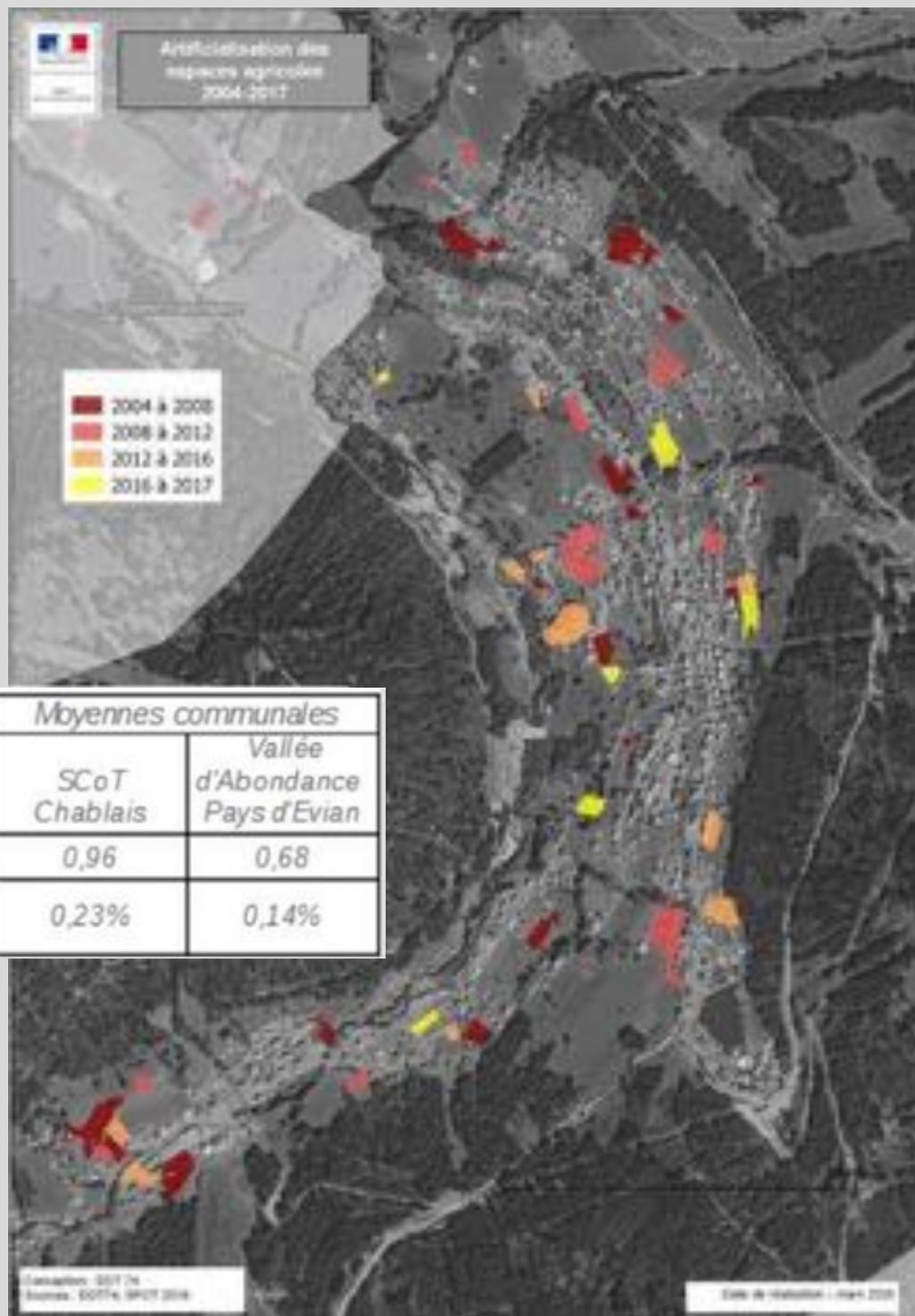
ABONDANCE – REBLOCHON - CHEVRONTIN



Diagnostic Espaces Agricoles

CONSOMMATION DE L'ESPACE
AGRICOLE ENTRE 2004 ET 2017 :

ENVIRON **20 HECTARES**



		Moyennes communales		
		département	SCoT Chablais	Vallée d'Abondance Pays d'Evian
Moyenne annuelle (hectares) :	1,55	0,94	0,96	0,68
Taux annuel d'artificialisation de l'espace agricole :	0,11%	0,20%	0,23%	0,14%

Diagnostic – DÉMOGRAPHIE / HABITAT

CONTEXTE:

- **Population** : 1999 : 1190 hab. / 2010 : 1198 hab. / 2016 : 1246 hab.
 - **Taux de croissances** démographique annuel :
1999-2005 : 0,18% (Hte Savoie: 1,44%) / 2010-2015 : 0,43% (Hte Savoie: 1,47%)
- Un **bassin de vie** relativement autonome : 79% des actifs résident à Châtel
- Un **Taux de construction** fort entre 2013 et 2017 : 11,08 % (Dept 74 : 1,31%)
 - **Parc de logements** (2015) : - 14% résidences principales
dont 71% d'habitats collectifs
- 82% de résidences secondaires
- 4% de logements vacants

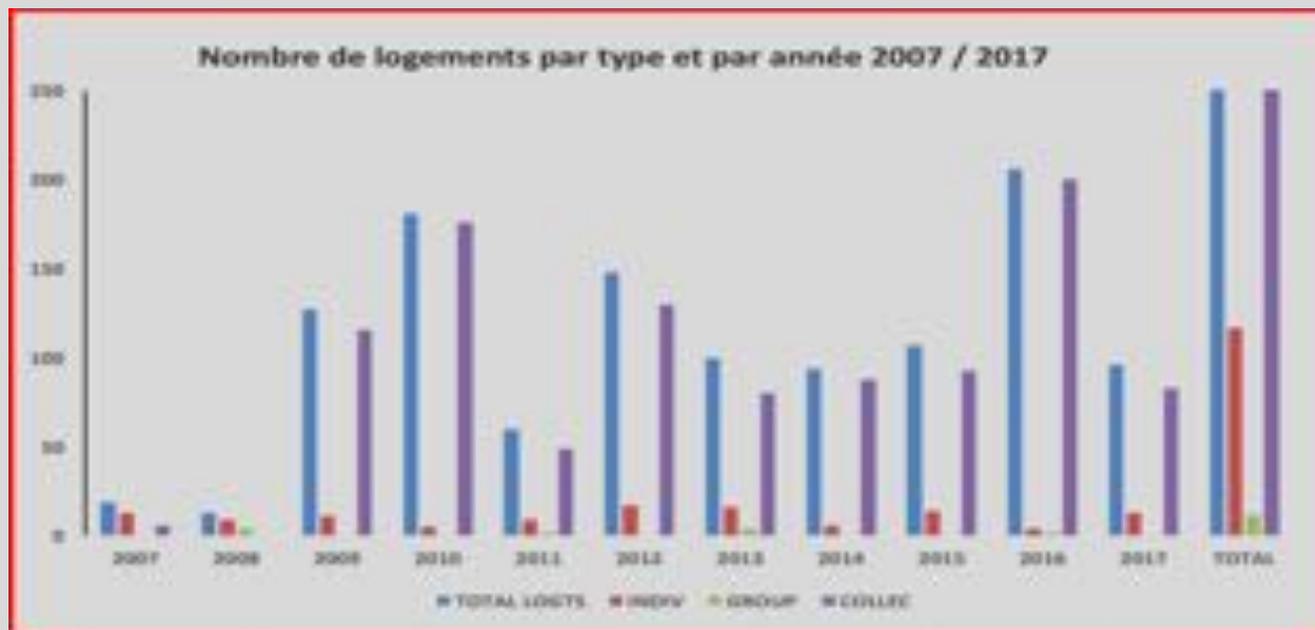
MIXITÉ SOCIALE À DÉVELOPPER :

- parc locatif : 12 LLS (2% du parc des résidences principales)

Diagnostic HABITAT

NOMBRE DE LOGEMENTS PAR TYPE DE LOGEMENTS:

Années	Nb TOTAL logts	Nb logts INDIV	Nb logts INTERMED GROUP	Nb logts COLLEC
2007	19	13	0	6
2008	13	9	4	0
2009	127	11	0	116
2010	181	5	0	176
2011	60	9	2	49
2012	148	17	0	130
2013	100	16	4	80
2014	94	6	0	88
2015	107	14	0	93
2016	208	4	2	200
2017	96	13	0	83
TOTAL	1 151	117	12	1 021
Moyenne	115	12	1	102
		10,17%	1,04%	89,71%

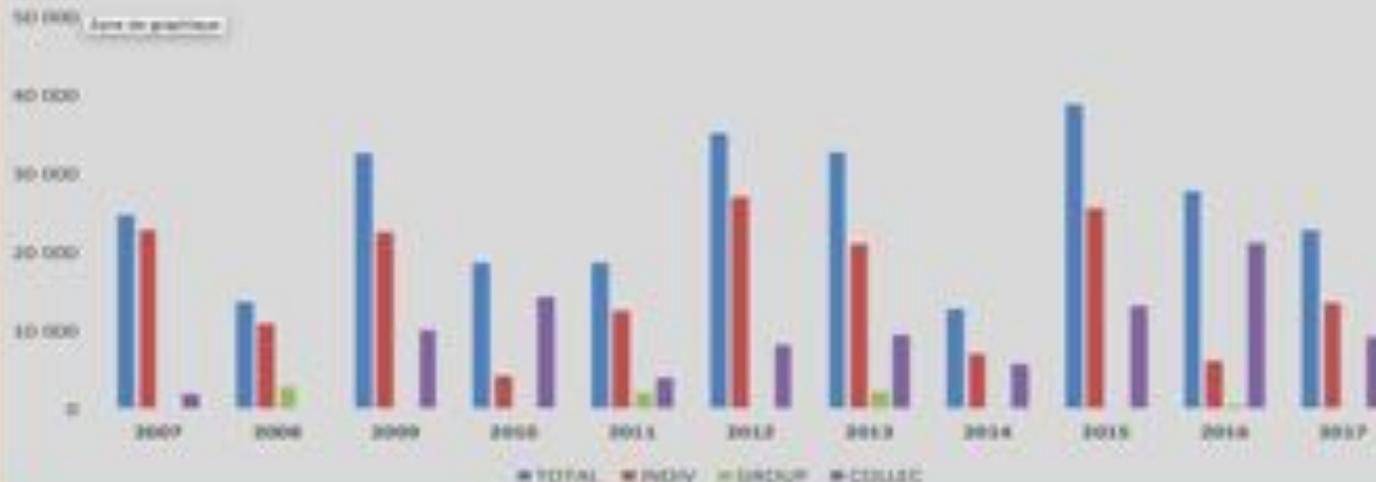


Diagnostic HABITAT

SURFACE DE TERRAIN CONSOMMEE (m2) PAR TYPE DE LOGEMENTS:

Années	SURF TOTALE logts	SURF logts INDIV	SURF logts INTERMED GROUP	SURF logts COLLEC
2007	24 784	22 838	0	1 946
2008	13 649	10 834	2 815	0
2009	32 586	22 512	0	10 074
2010	18 633	4 308	0	14 325
2011	18 615	12 512	2 143	3 960
2012	35 209	27 029	0	8 180
2013	32 795	21 054	2 250	9 491
2014	12 734	6 896	0	5 738
2015	38 786	25 507	0	13 189
2016	27 727	6 097	531	21 099
2017	22 758	13 565	0	9 193
Total	278 276	173 342	7 739	97 195
Moyenne	27 828	17 334	774	9 720
Total ha	27,8	17,3	0,8	9,7
Moy ha	2,8	1,7	0,1	1,0
Surf terrain consommée moyenne par type de logement m2	242	1 482	645	95

Surface de terrain consommée par type de logement



Diagnostic HABITAT

RATIOS : RÉSIDENCE PRINCIPALE / RESIDENCE SECONDAIRE / LOGEMENTS MARCHANDS

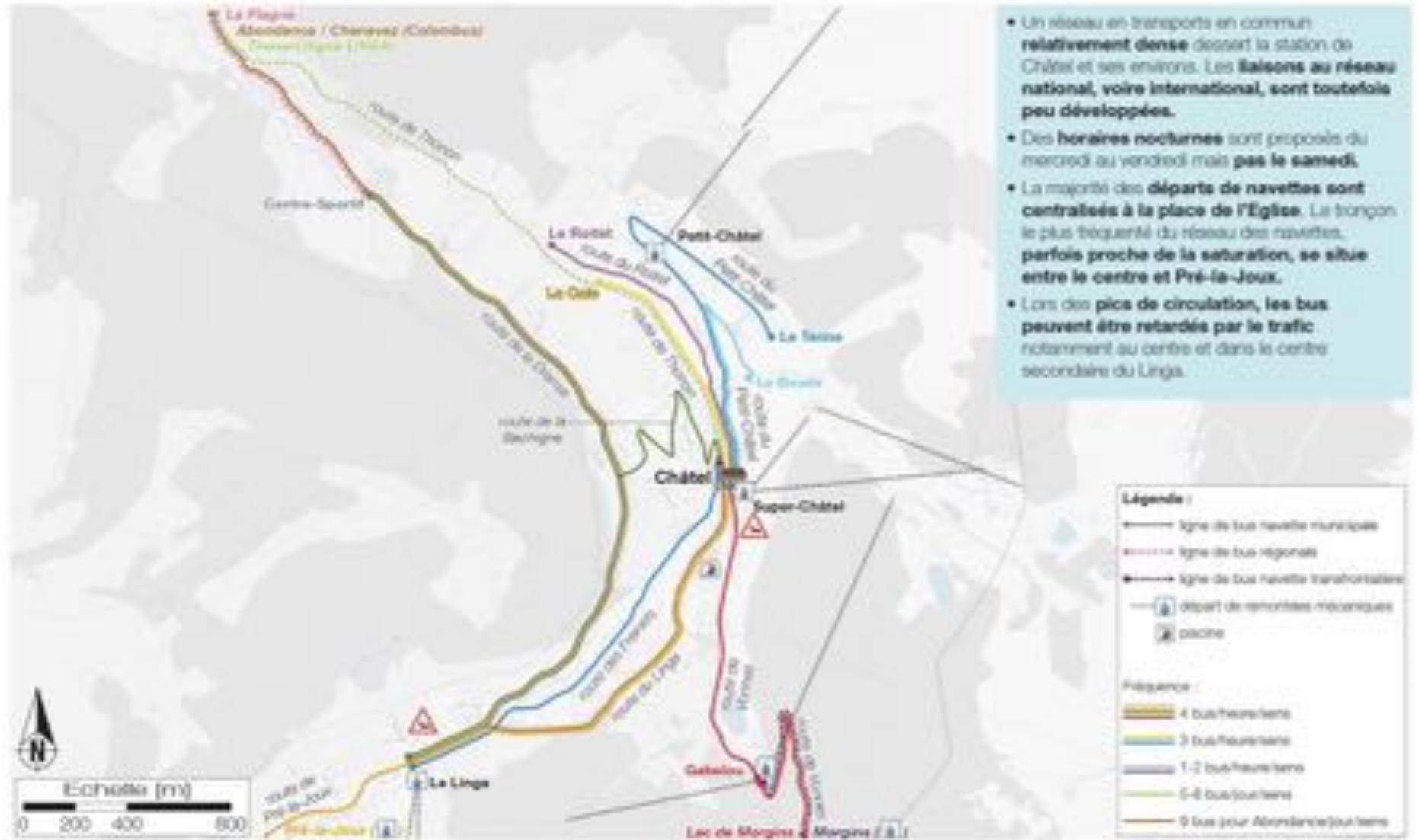
Années	Nb TOTAL logts	Nb RESIDENCE PRINCIPALE	Nb logts RESIDENCE SECONDAIRE	Nb logts MARCHANDS
2007	19	1	14	4
2008	13	4	3	6
2009	127	6	3	118
2010	181	2	1	178
2011	60	6	20	34
2012	148	5	140	3
2013	100	15	82	3
2014	94	3	90	1
2015	107	3	98	6
2016	206	1	200	5
2017	96	4	88	4
Total	1 151	50	739	362
pourcentage		4,34%	64,21%	31,45%
Moyenne	115	5	74	36

RÉPARTITION PAR TYPE D'OCCUPATION



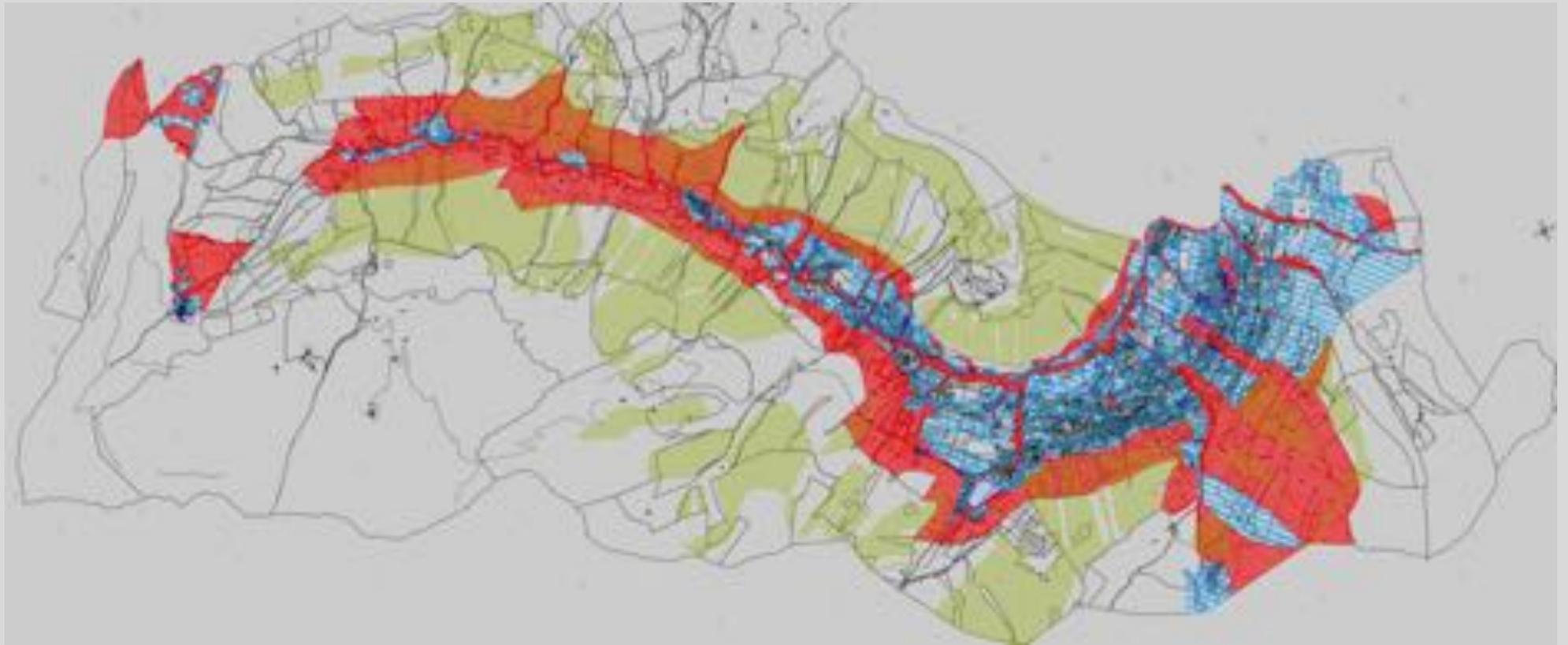
Diagnostic **Mobilité - Stationnement**

Offre en transports en commun



- Un réseau en transports en commun **relativement dense** dessert la station de Châtel et ses environs. Les **liaisons au réseau national, voire international, sont toutefois peu développées.**
- Des **horaires nocturnes** sont proposés du mercredi au vendredi mais **pas le samedi.**
- La majorité des **départs de navettes sont centralisés à la place de l'Église.** Le tronçon le plus fréquenté du réseau des navettes, parfois proche de la saturation, se situe **entre le centre et Pré-la-Joux.**
- Lors des pics de circulation, les bus **peuvent être retardés par le trafic** notamment au centre et dans le centre secondaire du Linge.

Diagnostic - Risques (PPRN)



3 - Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables

LE PADD - ENJEUX

- 1 – L'existence d'un *patrimoine montagnard* remarquable à protéger**
- 2 – Une *activité agricole* structurante à pérenniser**
- 3 – Un *développement urbain* réfléchi maîtrisé et respectueux**
- 4 – Adapter *l'offre touristique* au nouveau contexte (économique, climatique, évolution des attentes de la clientèle)**

LE PADD

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

CONSERVER ET AFFIRMER L'IDENTITÉ ACTUELLE



L'objectif principal est de maintenir et renforcer la **double identité** :
village traditionnel de montagne / station touristique moderne

dans le respect du patrimoine environnemental et paysager

LE PADD

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

PROTECTION DES ESPACES NATURELS SENSIBLES



- Protection des **espaces naturels** sensibles de la progression de l'urbanisation et de tout aménagement qui porterait atteinte à la Biodiversité.
- Protection des **zones humides remarquables** recensées avec un classement spécifique en secteur naturel, et agricole et une trame en secteur urbanisé.
- Protection des **espaces boisés** au double titre du paysage et de l'environnement.
- Maintien des **coupures paysagères** entre hameaux
- Protection du **patrimoine naturel** à forte valeur (Natura 2000 / ZNIEFF)

LE PADD

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES SENSIBLES



- Recensement et protection des **espaces agricoles** à forte valeur productive et paysagère
- Protection des espaces nécessaires au maintien de **l'activité agricoles**
- Protection des **sièges d'exploitation agricole** de la progression de l'urbanisation et de tout aménagements

LE PADD

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

PROTECTION DES PAYSAGES REMARQUABLES



- Protection du **patrimoine naturel** à forte valeur paysagère
- Protection des **espaces boisés** au double titre du paysage et de l'environnement.
- Maintient des **coupures paysagères** entre hameaux.
- Définition d'une **règlementation adaptée** pour les micro-espaces remarquables.

LE PADD

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

INVENTAIRE ET PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI



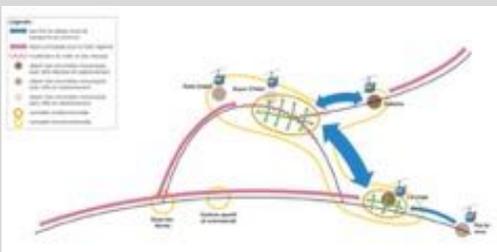
- **Mise en valeur** des éléments du patrimoine public
- les constructions traditionnelles et les entités paysagères bâties font l'objet d'outils **réglementaires adaptés**.
- La protection du bâti à valeur patrimoniale englobe les **annexes** (greniers, remises) et les jardins attenants, qui constituent un ensemble.
- Les secteurs soumis à **orientations d'aménagement et de programmation** devront s'inspirer de la typologie de ce patrimoine urbain et paysager.

LE PADD

ORGANISATION DE L'URBANISATION FUTURE :

RENFORCEMENT DU RÔLE DU CHEF-LIEU

Affirmation de la fonction de **pôle fédérateur** et de **siège d'équipements** :
Renforcer le rôle du chef-lieu en tant que pôle administratif, commercial et de services



- la création d'un **équipement phare** : accueillant conférences, associations et manifestations diverses qui constituera un nouveau pôle de services et d'attraction.
- la création et la revalorisation **d'espaces publics** resituant le centre dans un contexte paysager, offrant un espace de détente, de respiration et de contemplation du panorama.
- **l'aménagement de la traversée** du centre (sécurisation, mise en valeur) et le volet stationnement (création de parking facilitant l'accès aux services).
- au volet déplacements, le chef-lieu s'intègre dans un système amélioré de **transports publics et de mobilité douce**
- Réflexions sur le déplacement de la **caserne des pompiers**
- Réflexions sur le devenir du **cimetière**

LE PADD

ORGANISATION DE L'URBANISATION FUTURE :

DÉ-DENSIFICATION DE LA CONSTRUCTION

- Une volonté de « **dé-densification** » rendue nécessaire par les excès de la construction enregistrés au cours des années précédentes

Cet objectif s'inscrit dans la volonté de :

- resituer le chef-lieu dans un espace de respiration offrant une plus large place à l'espace montagnard et en lien avec les espaces publics repensés
- Retrouver l'aspect d'un village de montagne par une réglementation de l'aspect architectural
- dans une politique de prévention des risques et la volonté

LE PADD

ORGANISATION DE L'URBANISATION FUTURE :

ORGANISATION DES SECTEURS D'URBANISATION

L'urbanisation des secteurs libres (**dents creuses**) d'emprise importante fait l'objet d'une organisation définie par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**



- **Les principes d'aménagement** des OAP portent sur l'organisation de la voirie, les conditions de déblocage, des prescriptions architecturales et paysagères et la prise en compte des risques etc...,
- Le **SCOT du Chablais** rend obligatoires les OAP pour les tènements supérieurs à **2500m²**
- les OAP favorisent l'émergence de **projets qualitatifs**, structurant, et respectueux de l'existant

LE PADD

OBJECTIFS LIÉS A LA MOBILITÉ :

ENJEUX



OBJECTIFS

- Assurer une **bonne accessibilité multimodale** au territoire bâti et aux futurs secteurs de projets.
- **Maîtriser le trafic motorisé** à l'échelle communale.
- **Optimiser l'offre en stationnement** privée et publique existante et limiter son développement aux secteurs stratégiques.
- optimiser l'offre en **transports en commun** de la commune en assurant sa connectivité avec le réseau à l'échelle régionale et internationale.
- **Valoriser les espaces publics** dans les polarités principales (centre, Linga...) et proposer un **véritable maillage piétonnier**.

LE PADD

ENJEUX EN MATIÈRE D'HABITAT

FAVORISER LA **MIXITÉ SOCIALE** ET LA **RÉHABILITATION** DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le PLU peut mettre en œuvre les outils réglementaires permettant de :

- Faciliter, encourager la **transition énergétique** du parc de logements existants,
- Faciliter la **réhabilitation en logements collectifs** des constructions existantes, et la reconversion de bâtiments (anciens hôtels, centre de vacances, constructions vacantes...).
- Favoriser, par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation la création **de logements destinés à l'habitat permanent et les actifs de la commune.**

LE PADD

ENJEUX EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Trouver le **juste équilibre** entre le rôle économique et identitaire de l'activité agricole, tout en maîtrisant le développement de l'urbanisation.

- Maintien de l'espace agricole et de sa continuité entre les hameaux.
- Protection des **alpages**
- prise en compte des **exploitations** présentes dans les hameaux et villages.
- Permettre et favoriser **la délocalisation** des exploitations agricoles enclavées pour leur permettre un meilleur fonctionnement.

LE PADD

ENJEUX EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'ACTIVITÉ ARTISANALE

Le maintien et l'accueil d'activités artisanales pour :

- garantir la **pérennité** d'une vie de village de montagne, et répondre aux attentes de la population
- créer et de maintenir **les emplois**, indépendamment de l'activité touristique.
- maintenir l'expression d'un **savoir-faire local**.

Plusieurs sites sont retenus, situés en continuité ou à proximité de zones existantes, le projet prendra la forme d'un projet paysager de zone d'activités.

LE PADD

ENJEUX EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

LE TOURISME

A - LE PLU PREND DES DISPOSITIONS POUR :

- un élargissement de l'offre touristique (clientèle mixte diversifiée, hébergement insolite, etc...)
- Développer favoriser la création de « lits chauds »
- Améliorer les conditions d'une offre « 4 saisons », moins dépendante des conditions météorologiques, et orientée sur le « bien être » en montagne, et la villégiature.
- intégrer aux pratiques touristiques actuelles orientées vers « le sport », des pratiques plus douces : randonnées, promenade, découverte du patrimoine culturel local etc...

B - RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ, RÉFLEXION POUR LA CRÉATION D'UN NOUVEAU FRONT DE NEIGE AU LINGA

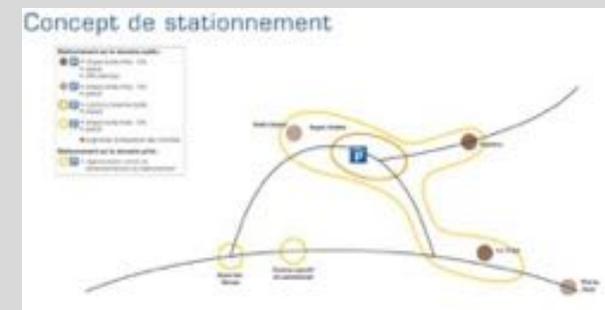
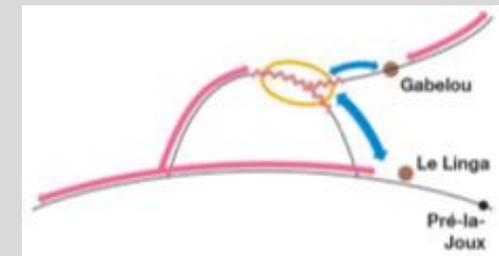
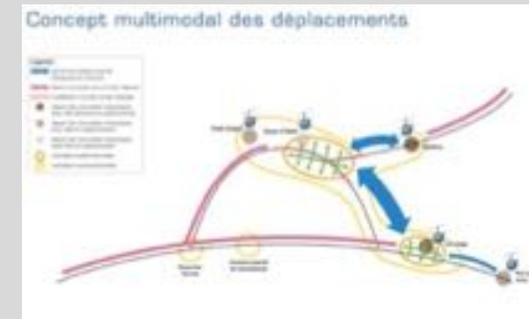
LE PADD

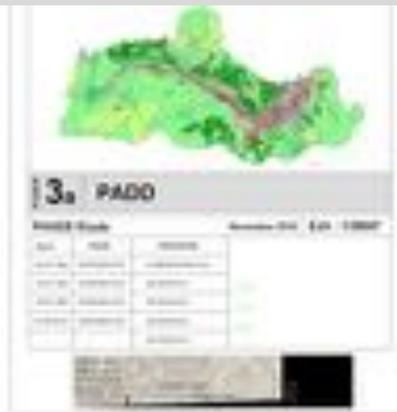
ENJEUX EN MATIÈRE DE TRANSPORTS

MULTIMODALITÉ / MODERATION DU TRAFFIC / STATIONNEMENT

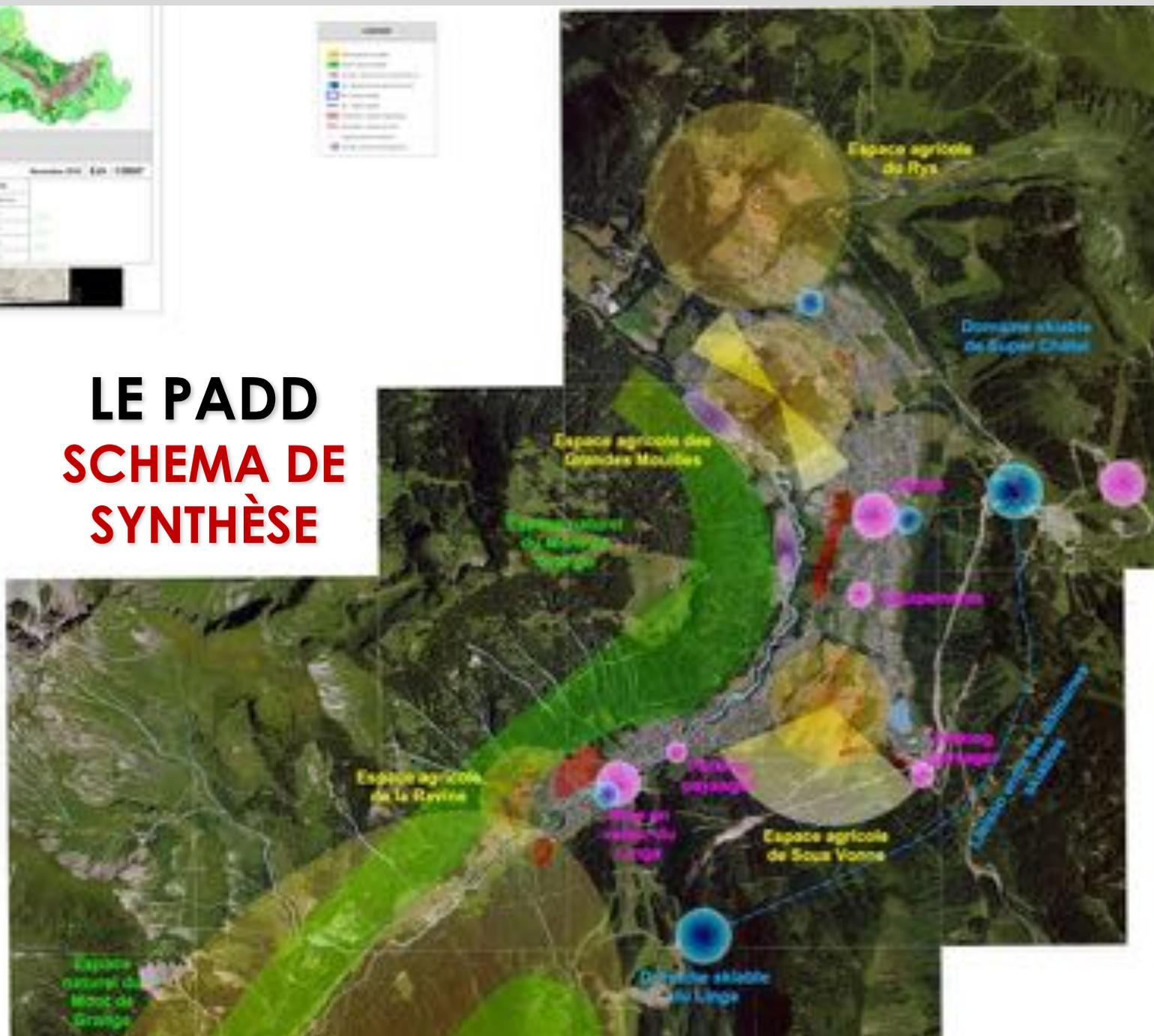
- Assurer une **bonne accessibilité multimodale** au territoire bâti et aux futurs projets.
- Maîtriser le **trafic motorisé** à l'échelle communale par la création d'un schéma de circulation et la réduction de la vitesse dans le centre (aménagements de voirie partagée, zone 30... cf. proposition Transitec)
- Optimiser l'offre en **stationnement privée et publique** existante et limiter son développement à des **secteurs stratégiques**.

il s'agit de permettre la communication entre les zones urbaines et secteurs touristiques (front de neige, départ randonnées bikepark...), de conforter le réseau de sentiers piétons, de créer des stationnements publics supplémentaires.





LE PADD SCHEMA DE SYNTHÈSE



LE PADD

ENJEUX EN MATIÈRE DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

DISPOSITIONS GENERALES

La Protection des espaces agricoles et naturels remarquables, le maintien de coupures paysagères, ces objectifs de base sont les premières dispositions pour une politique d'économie de l'espace.

1 Le déclassement des surfaces constructibles existantes situées dans les secteurs agricoles majeurs du Rys, de Sous-Vonne et des Grandes-Mouilles, identifiées par la Chambre d'Agriculture représentent un retrait de 7,3 ha environ.

2 L'Incitation à la réalisation de logements collectifs en réhabilitation et en changement de destination (réhabilitation, reconversion urbaine) de bâtiments existants (notamment pour le logement des saisonniers) contribue à une limitation de l'étalement urbain.

3 Les projets d'équipements publics majeurs (projet de centre des congrès, restructuration éventuelle du Linga) s'inscrivent dans des opérations de **renouvellement urbain** et ne donnent lieu à aucune consommation d'espace naturel.

Ces projets, à hauteur de 2 500 m² env pour le centre de congrès et de env 8 000m² pour le Linga se font sans consommation d'espaces naturels ou agricoles.

LE PADD

ENJEUX EN MATIÈRE DE **CONSOMMATION DE L'ESPACE**

OBJECTIFS CHIFFRÉS

- Au cours des dix dernières années la **moyenne de consommation de terrain** par logements a été de **242m²** environ par logement
(1482m² / individuel – 645m² / intermed groupés – 95m² / Collectifs)
 - Soit une moyenne de **42 logements** / hectares
(8 logements / ind – 15 logements / inter – 105logements /collectifs)
- L'objectif du Scot est de tendre vers une moyenne de **30 logements/Ha.**
- L'engagement chiffré est de réduire la proportion de **logements individuels de 40%** environ et de réduire la consommation de terrain pour l'habitat individuel dans les mêmes proportions.



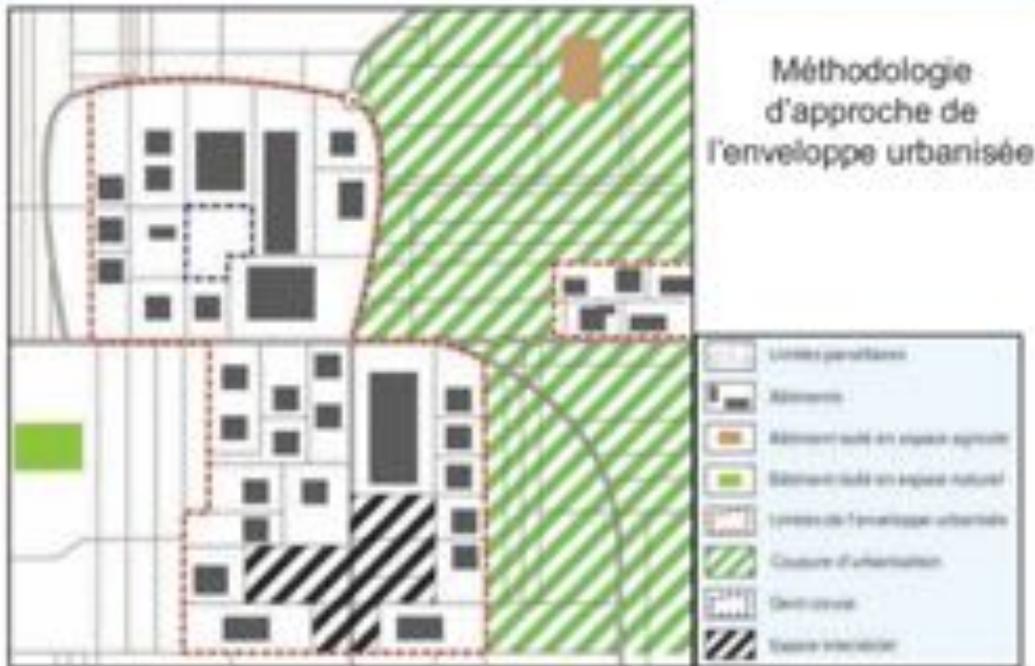
La traduction des objectifs de protection et d'organisation cités plus haut, la prise en compte des Lois Grenelle et Alur permettent de cibler sur une économie de l'ordre de **30 à 40 hectares** par rapport au document d'urbanisme précédent (PLU 2012).

5- L'enveloppe Urbaine

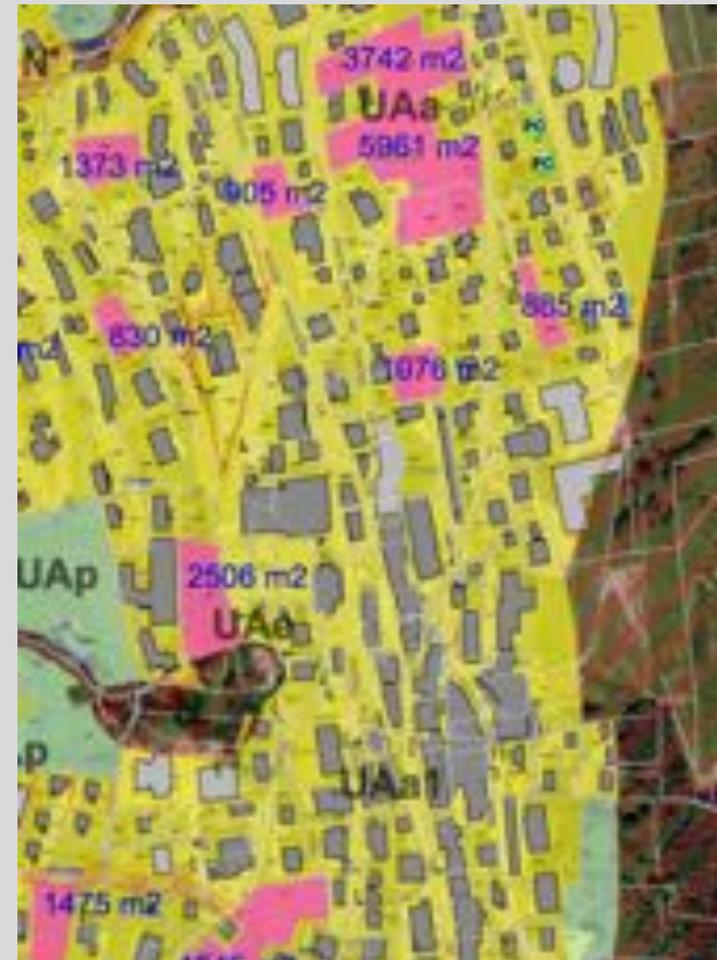
5- L'enveloppe Urbaine

LA NOTION D'ENVELOPPE URBAINE

■ Les limites de ces enveloppes devront être définies au plus proche des parcelles urbanisées et pourront s'éloigner ponctuellement et légèrement de ces parcelles pour intégrer 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 urbanisée.



■ En tout état de cause, les espaces interstitiels non urbanisés de type lignes de crêtes, points de vue, coupures d'urbanisation, ne pourront être intégrés dans l'enveloppe urbanisée. Les espaces protégés au titre des orientations n°2 de projection des espaces naturels, des activités agricoles ou forestières, des espaces à valeur paysagère ou présentant des risques naturels majeurs impropres à l'installation humaine, ne pourront être inclus dans cette enveloppe urbanisée.



EXEMPLE CHÂTEL

L'ENVELOPPE URBAINE



Surfaces EU :

- Env. Urbaine : 153 ha
- Dents Creuses >500m² : 5,04 ha
- Dents Creuses >2500m² : 5,25 ha
- Dents Creuses en Projet : 0,95 ha
- Retraits / PLU 2012 : 41 ha
- Retraits. en projet : 3,1 ha

6-Débat / Questions / Echanges