

COMMUNE DE CHÂTEL

Révision du Plan Local d'Urbanisme



RÉUNION PUBLIQUE N° 2

09 JUILLET 2025

(Réunion 1: 3 Mai 2019)



Programme de la Réunion

1 – Rappel du contexte Légitif (Lois nouvelles)

2 – SCOT du Chablais approuvé / CCPVA

3 – Eléments (nouveaux) de diagnostic

**4 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Références, projets nouveaux**

5 – Les OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

6 – Evolution du règlement: éléments nouveaux

7 – Le ZONAGE

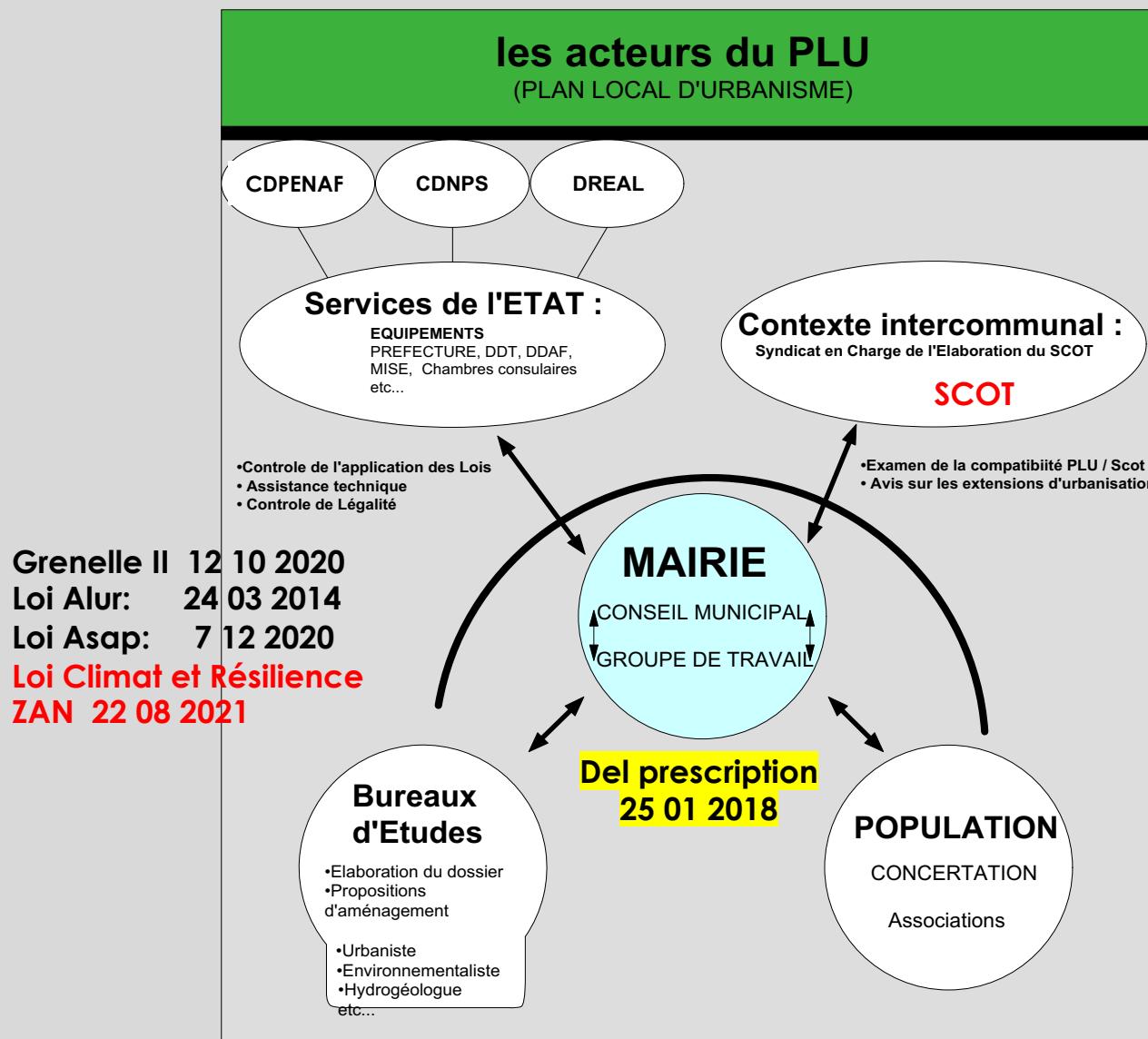
8 – Débat / Questions / Échanges



1 - LE CONTEXTE LÉGISLATIF

Les éléments nouveaux

1 – CONTEXTE LEGISLATIF ENCADREMENT DU PLU



SCOT arrêt 14 02 19
app: 30 01 20
Exe: 26 07 20

Charter mise en œuvre
SCOT CCPEVA
12 04 2022

1a - LE CONTEXTE LÉGISLATIF

ENCADREMENT LEGISLATIF DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

PRINCIPE D'EQUILIBRE.

Article L 121.10: Equilibre nécessaire entre les besoins d'urbanisation et la préservation des sites , paysages et espaces agricoles.

Le cas échéant : application des Lois d'aménagement :

LOI MONTAGNE :

Loi relative au développement et à la protection de la montagne
(N° 85.609 du 9 janvier 1985)

LOI LITTORAL :

Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986
relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

LOI RELATIVE A L'URBANISME AU VOISINAGE DES AERODROMES

(N° 85.696 du 11 juillet 1985)

La Loi impose l'établissement d'un PEB (Plan d'Exposition au Bruit)

LOI sur l'EAU:

Loi N° du 3 janvier 1992
Zonage Assainissement collectif et assainissement individuel, gestion des eaux pluviales.

LOI PAYSAGE :

Loi N° 93.24 du 8 janvier 1993

PROTECTION DE LA NATURE Décret du 12 octobre 1997 art 1
Défrichements, protection des espaces naturels et paysages , ZNIEFFs, etc...

RISQUES NATURELS: Décret du 12 octobre 1997 art 1

Mouvements de terrains, risques torrentiels etc... Répertorié Atlas ADMR

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES.

AGRICULTURE INSTALLATION CLASSEES (dépot d'hydrocarbures, déchets, etc...)

EQUIPEMENTS

Réseaux électriques Défense incendie
Télécommunications
Services aéronautiques, de distribution de Gaz, etc...
Conditions d'accueil des gers du voyage

PROJETS ROUTIERS

Aménagement de carrefour
Urbanisation le long des voies: Amendement Dupont

LOI d'ORIENTATION SUR LA VILLE: mixité et diversité

du 13 JUILLET 1993)

LOI d'ORIENTATION AGRICOLE

du 9 JUILLET 1999 modifiée par la loi SRU)

(artL111-3 du Code Rural)

LOI SRU :

Solidarité et de Renouvellement Urbain
du 13 décembre 2000

LOI U H:

Urbanisme et Habitat
du 02 juillet 2003

• Loi du 24 février 2005: sur le développement des territoires ruraux.

• Loi ENL du 13 du juillet 2006: Engagement National pour le Logement.

• Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010

• 12 juillet 2010 : GRENELLE (2) de l'environnement

Loi ALUR accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

etc...

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

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

LOI ALUR 2014

Forme urbaine Densification

LOI ASAP 2020

**LOI CLIMAT et RESILIENCE
2021**

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.

LOI Climat et Résilience

22 aout 2021

Au travers de la loi dite Climat et Résilience d'août 2021, la France s'est fixé l'objectif d'atteindre « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente. Les documents de planification doivent territorialiser en cascade cet objectif, avec des dates butoirs s'échelonnant entre 2024 et 2028.

2021 / 2031: - Consommation : -50% par rapport aux 10 années précédentes.

2050: ZAN : ZERO ARTIFICIALISATION NETTE

► **Doctrine de la DDT** : les surfaces dans l'enveloppe urbaine ne sont pas à comptabiliser tant qu'elles n'excèdent pas 2500m².

► **Rapport relatif à l'artificialisation des sols tous les 3 ans.**

LOI Climat et Résilience

22 aout 2021

Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2024

Consommation d'espace pour la période 2011-2024 (m²)

Légende

- de 0 à 10 000 m² (entre 0 à 1 ha)
- de 10 000 à 20 000 m² (entre 1 et 2 ha)
- de 20 000 à 50 000 m² (entre 2 et 5 ha)
- de 50 000 à 100 000 m² (entre 5 et 10 ha)
- de 100 000 à 200 000 m² (entre 10 et 20 ha)
- plus de 200 000 m² (plus de 20 ha)

Carte à afficher

Consommation d'espace pour la période 2011-2024 (m²)

Dont consommation à usage d'habitat 2011-2024 (m²)

Dont consommation à usage d'activité 2011-2024 (m²)

Taux d'espace consommé par rapport à la surface communale 2011-2024 (%)

Variation population 2015-2021

Variation ménages 2015-2021

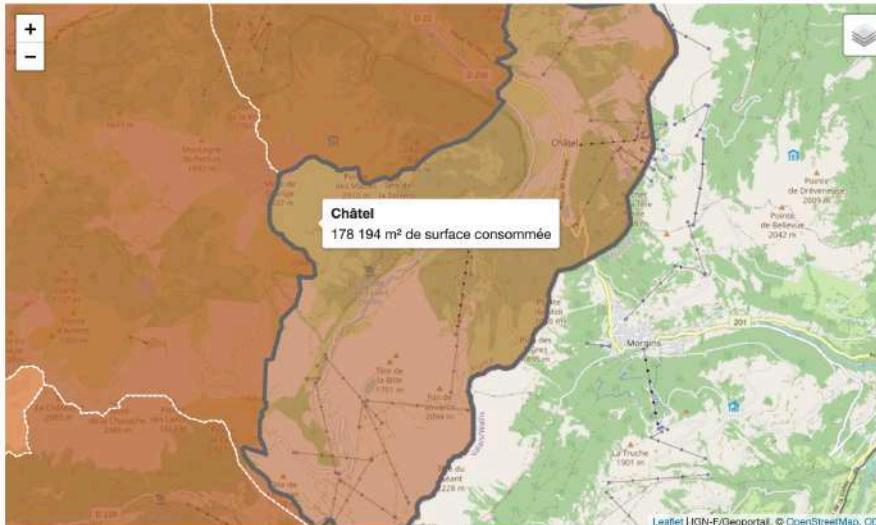
Variation emplois 2015-2021

m² consommé / variation population (2015 à 2021)

Évolution ménages / Ha consommé pour l'habitat (2015 à 2021)

Évolution ménages+emplois / Ha consommé (2015 à 2021)

Données carroyées 1x1km - Consommation d'espace pour la période 2011-2024 (m²)



74 - Haute-Savoie

74063 - Châtel

Châtel

(EPCI Communauté de communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance

données pour la période 2011-2024

178 194 m²

de nouvelles surfaces consommées

soit 0,56 %

de la surface communale nouvellement consommée

dont 131 389 m²

de surfaces consommées de type habitat

dont 12 673 m²

de surfaces consommées de type activité

dont 22 380 m²

de surfaces consommées mixte

dont 11 297 m²

de surfaces consommées infrastructures (routes et voies ferrées)

01 01 11 / 01 01 2024 : 17,82 ha sur 13 ans

Sur 10 ans : 13,70 ha

Moitié moins : 6,85 ha



ludovic beau
pascal girard
alain vuillez
04 50 26 11 87
www.chatelex.com

atelier axe
architectes

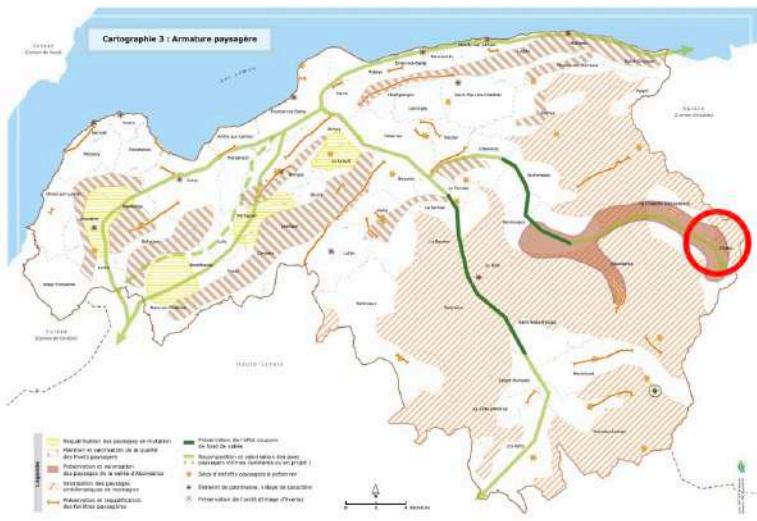
2 -LE SCOT DU CHABLAIS



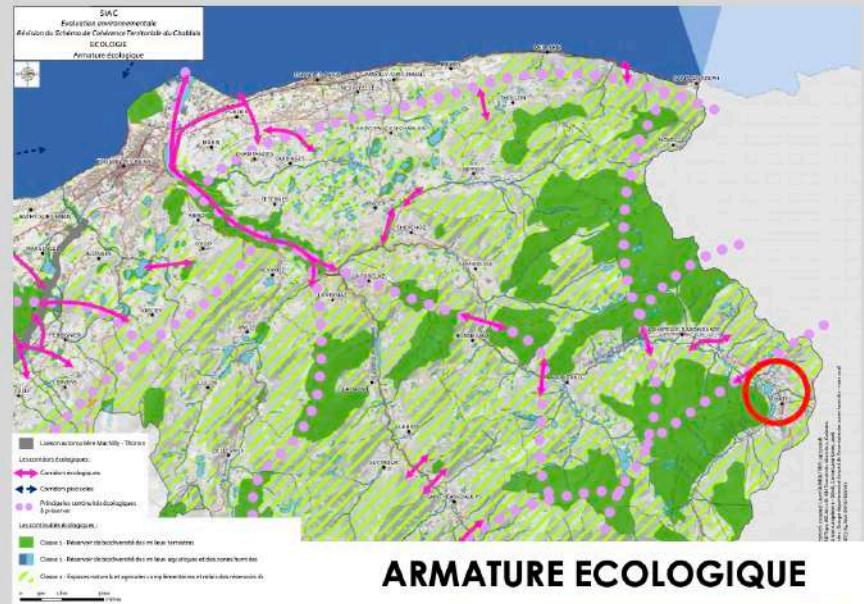
ARMATURE TERRITORIALE



ZONES D'ACTIVITES PRIORITAIRES



ARMATURE PAYSAGERE



ARMATURE ECOLOGIQUE

2a – 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 +2 500m² sont décomptées de l'enveloppe foncière**

2b – SCOT DU CHABLAIS approuvé (app 30 01 20)

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

2c – 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 Crête – ST PAUL-EN-CHABLAIS
---------------	---

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

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



2d - CCPVA

12 04 22

ENVELOPPE FONCIERE CCPEVA	COMMUNES	NOMBRE HECTARES MAXIMUM 110HA (urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine et des dents creuses de +2500m ² situées dans l'enveloppe urbaine)
TERRITOIRE DE LA CCPEVA	COMMUNES CONCERNÉES PAR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ET DES SAISONNIERS	6 ha
CŒUR URBAIN	EVIAN-LES-BAINS	8 ha
	PUBLIER	15 ha
POLES STRUCTURANTS	ABONDANCE	6 ha
	LUGRIN	8,5 ha
	ST-GINGOLPH	3 ha
	ST-PAUL-EN-CHABLAISS	5 ha
STATIONS	LA CHAPELLE D'ABONDANCE	4 ha
	CHATEL	4,5 ha
	BERNEX	3,5 ha
	THOLLON	2 ha
VILLAGES	BONNEVAUX	1,5 ha
	CHAMPANGES	4,5 ha
	CHEVENOZ	3,5 ha
	FETERNES	3 ha
	LARRINGES	6 ha
	MARIN	7,5 ha
	MAXILLY-SUR-LEMAN	4,5 ha
	MEILLERIE	1 ha
	NEUVECELLE	7 ha
	NOVEL	0,5 ha
	VACHERESSE	3,5 ha
	VINZIER	2 ha

ARMATURE TERRITORIALE	COMMUNES	NOMBRE HECTARES : en extension
POLES STRUCTURANTS	ABONDANCE	6 ha
STATIONS	LA CHAPELLE D'ABONDANCE	4 ha
	CHATEL	4,5ha
	BERNEX	3,5ha
	THOLLON	2 ha
CCPEVA		

14 (stations)

Possibilité de 2ha supplémentaires pour projet touristique éventuel:

La CCPEVA a souhaité privilégier les communes dites stations de l'armature territoriale en leur allouant une partie de l'enveloppe foncière à hauteur de 5ha. Elle est dédiée aux projets d'équipements structurants tels que définis au SCoT, de préférence touristiques. Néanmoins, chaque commune dite station pourra bénéficier de 2ha maximum de cette enveloppe de 5ha.

Les équipements structurants pourront être situés en dehors ou en extension de l'enveloppe urbaine existante.

	NOMBRE HECTARES MAXIMUM : 8 ha
COMMUNES DITES STATIONS	5 ha (jusqu'à concours de 2ha par commune)
CCPEVA	3 ha

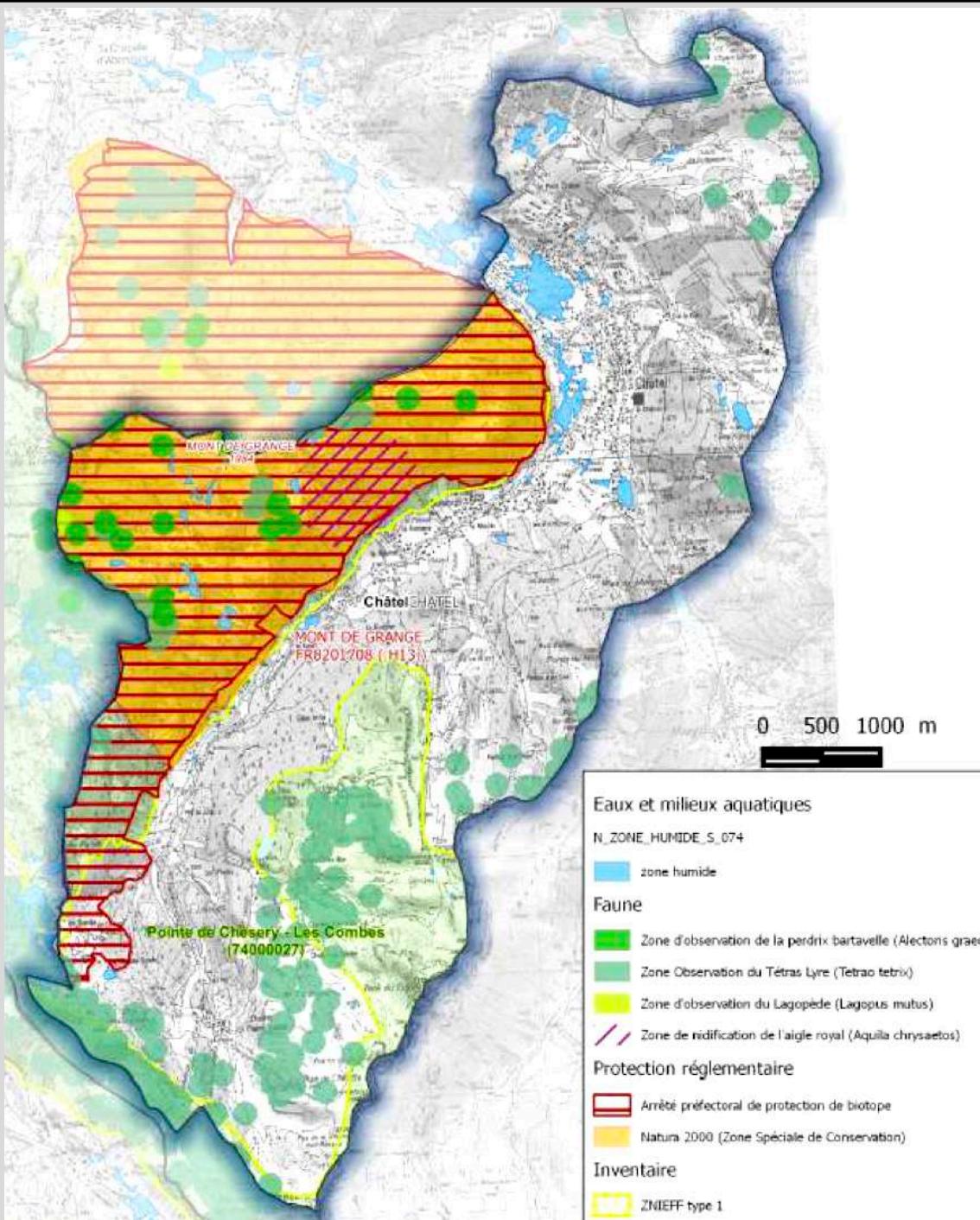
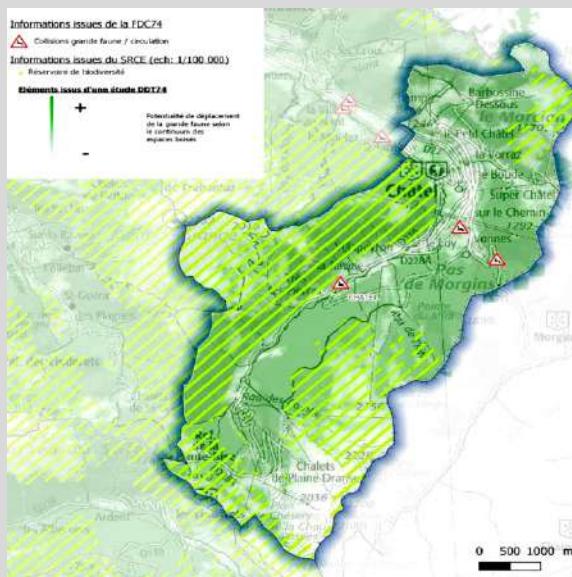
3 - Éléments de Diagnostic

3a 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...



3b 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 Vonges (n° 803)

Superficie : 25 183 m²

L'Etrye sud (n° 799)

Superficie : 22 266m²

Le Jardy Nord

dans la vallée (n° 1811)

Superficie : 21 244m²

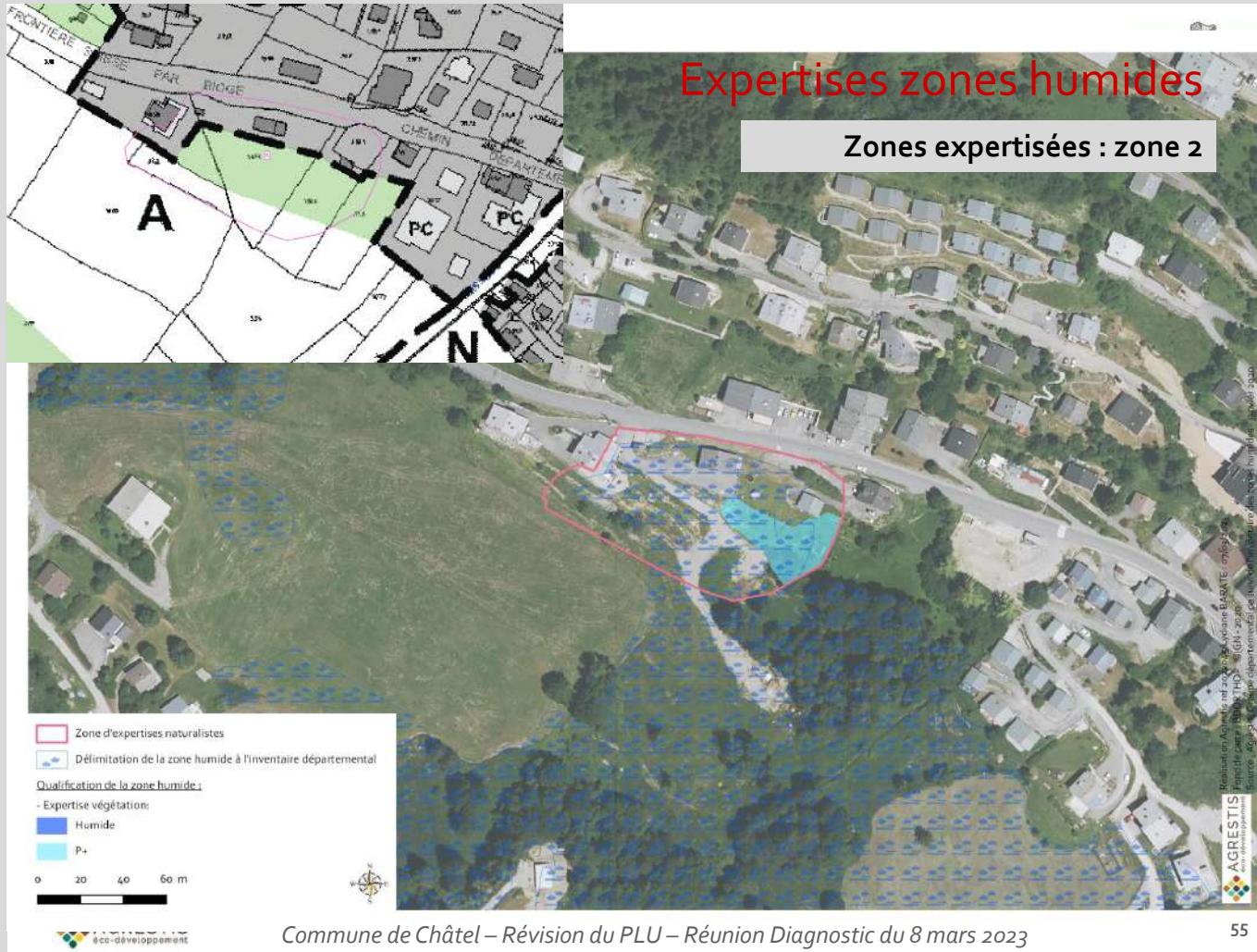
La Mouille (n° 806)

Superficie : 17 729 m²



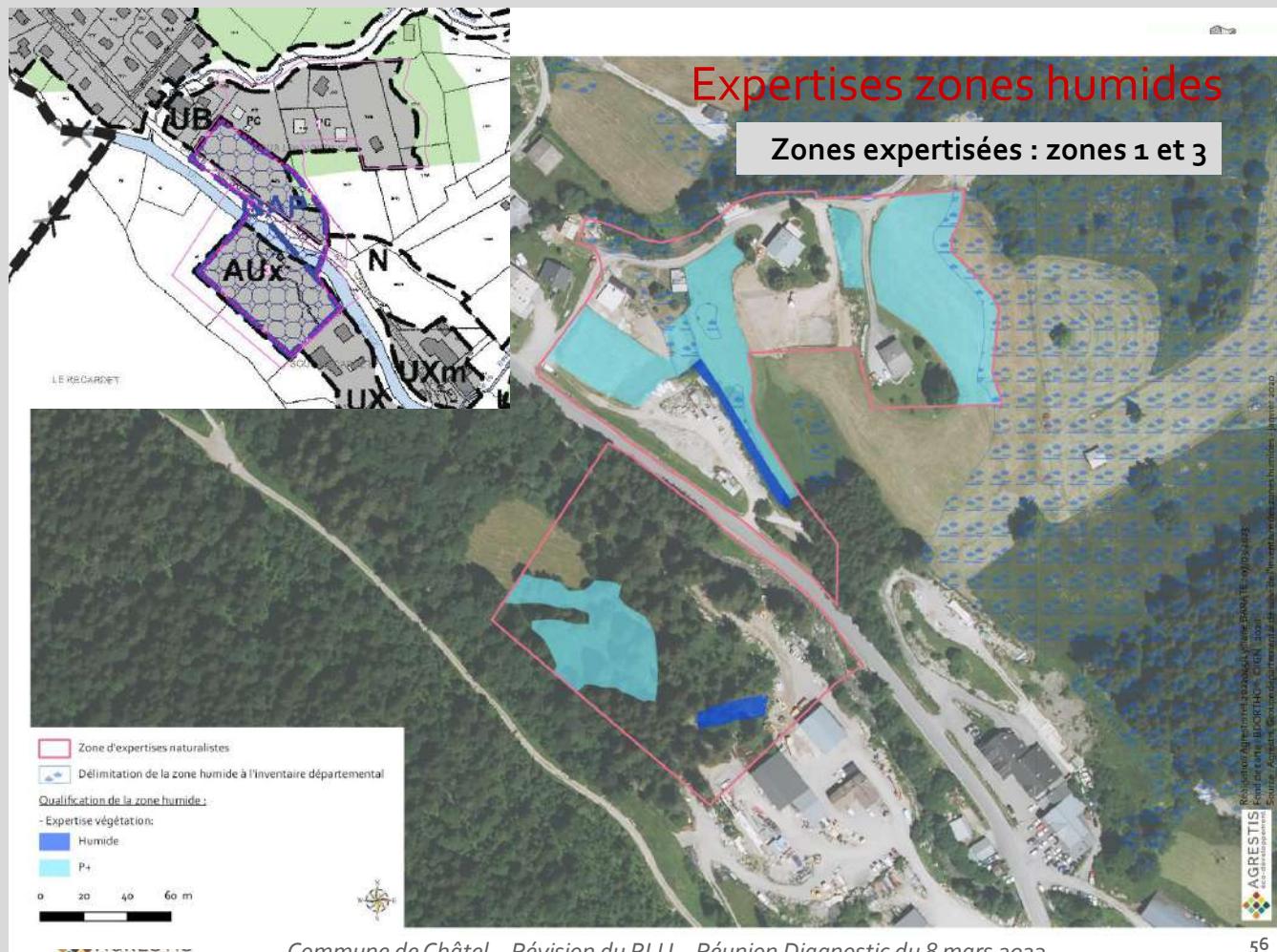
3c ZONES HUMIDES: secteurs expertisés

Les secteurs où il est prévu un aménagement font l'objet d'une expertise de terrain (Bureau d'études Agrestis).



3d ZONES HUMIDES: secteurs expertisés

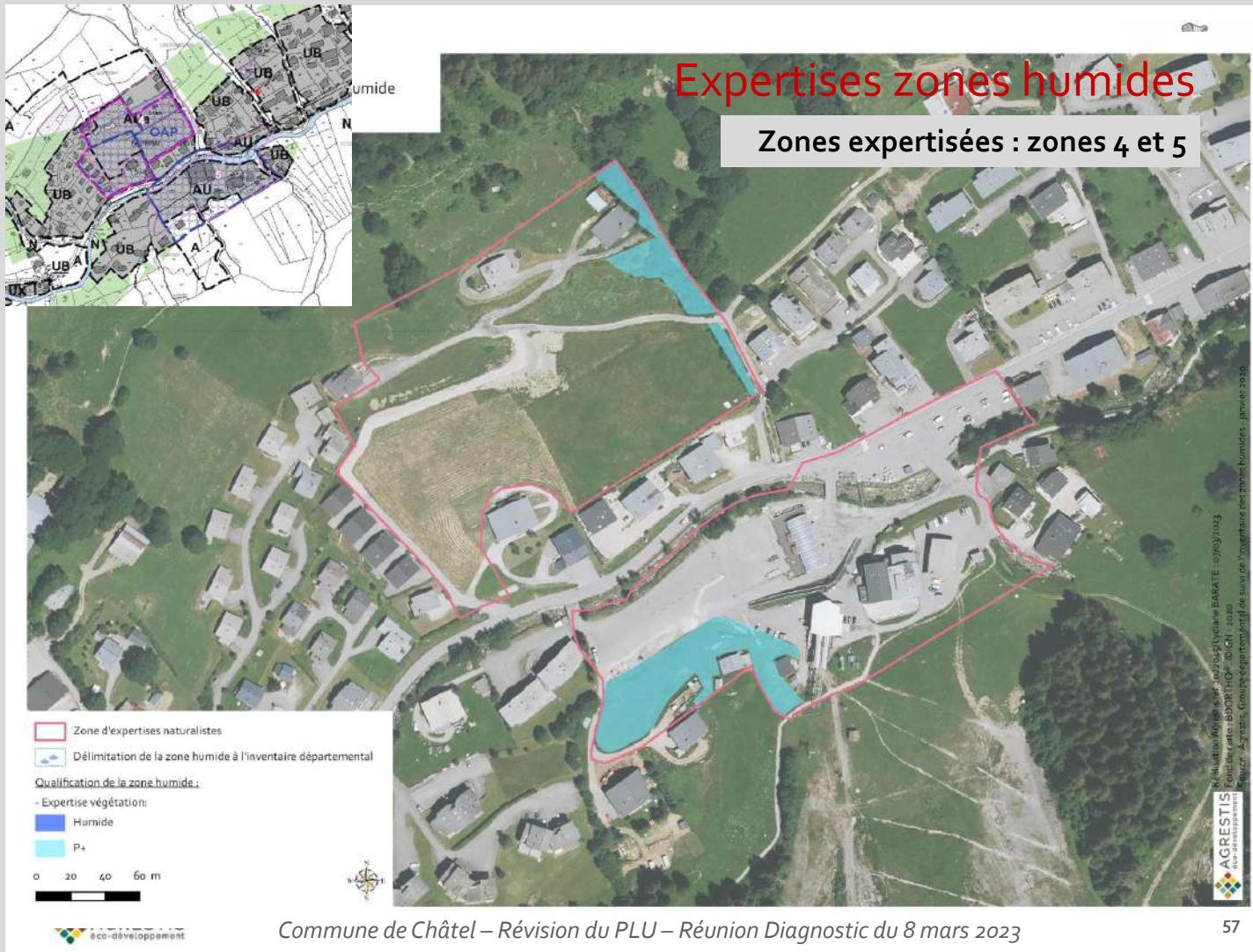
Les secteurs où il est prévu un aménagement font l'objet d'une expertise de terrain (Bureau d'études Agrestis).



Sous les Vorres

3e ZONES HUMIDES: secteurs expertisés

Les secteurs où il est prévu un aménagement font l'objet d'une expertise de terrain (Bureau d'études Agrestis).



3f

Diagnostic Espaces Agricoles



LEGENDE

REPÉRAGE DES SIEGES D'EXPLOITATIONS ET DE LEUR PERENNITÉ

- Première (vert)
- Secondaire (jaune)
- Avenir non assuré (rouge)
- Présence d'activité agricole (noir)

RÉGLEMENTATION

- R : Insolation soumise au Règlement Sanitaire Départemental
- D : Insolation classée soumise à déclaration
- A : Insolation classée soumise à autorisation

PRODUCTIONS AGRICOLES

- Productions animales :
- Bovins et vaches
 - Grasses
 - Bœufs viande
 - Ovins
 - Caprins
 - Porcins

FONCTION DES BÂTIMENTS

- Bâtiement d'élevage
- Stockage des effluents
- Local technique (atelier, ateliers, salle de traite, laiterie, salle de fabrication, atelier de transformation, gîte, restaurants,...)
- Stockage ton / réfrigérateur
- Salle (en verre, PVC, chaufferie)
- Projet bâtiment exploitation

SITES D'ALPAGE

- Localisation
- Logement des animaux
- Autre
- Salle de traite

ACCÈS PROBLÉMATIQUE

IMPORTANCE DES ESPACES AGRICOLES

- Enjeux forts
- Enjeux moyens
- Enjeux faibles
- Alpages

LIMITE DE COMMUNE



3g 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

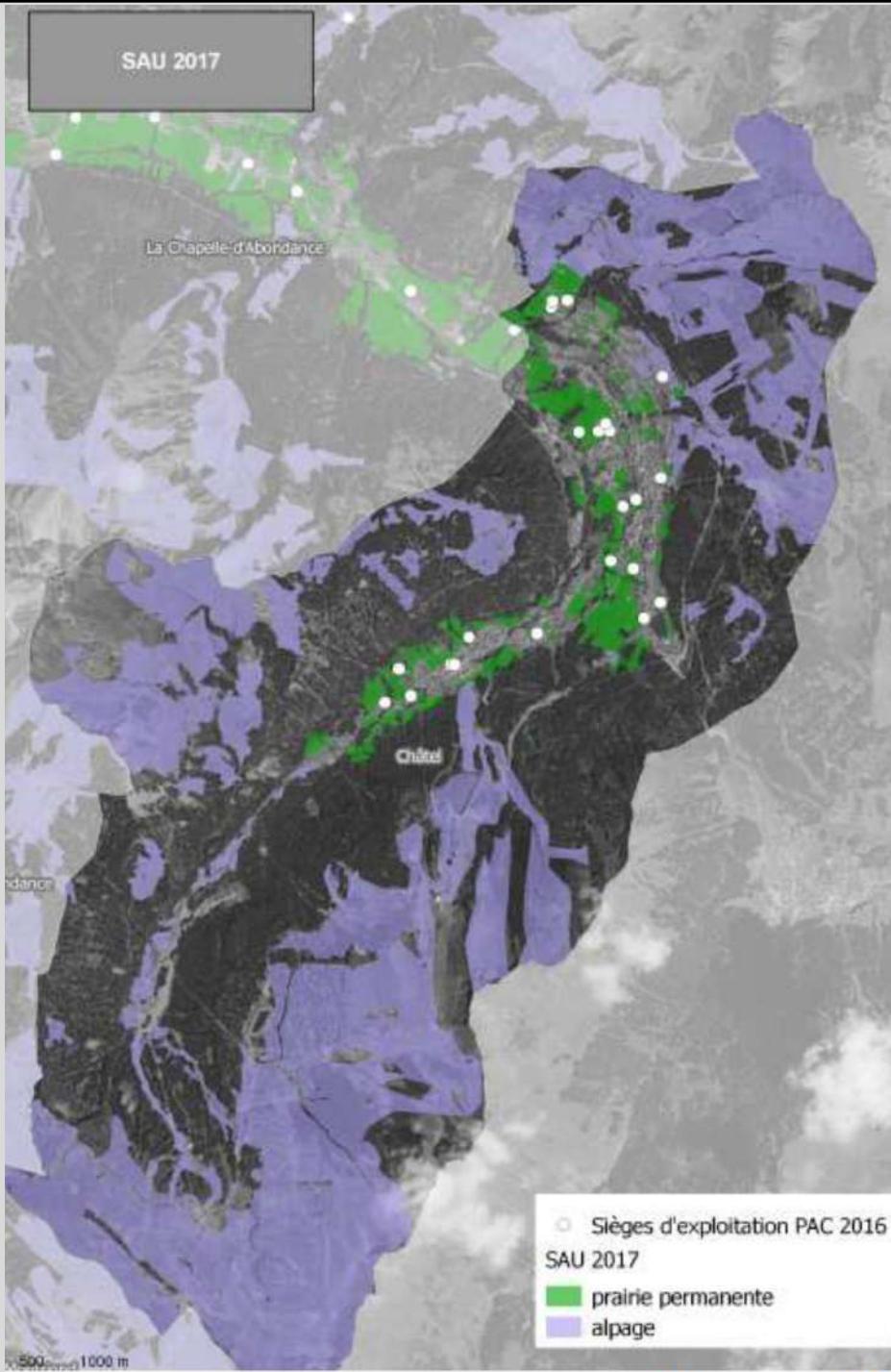
Surface totale : 755 hectares soit 23,51 % de la surface communale

(moyenne département : 30%)



APPELATION D'ORIGINE PROTÉGÉE :

ABONDANCE – REBLOCHON - CHEVRONTIN



3h Diagnostic Espaces Agricoles

CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE ENTRE 2004 ET 2017 :

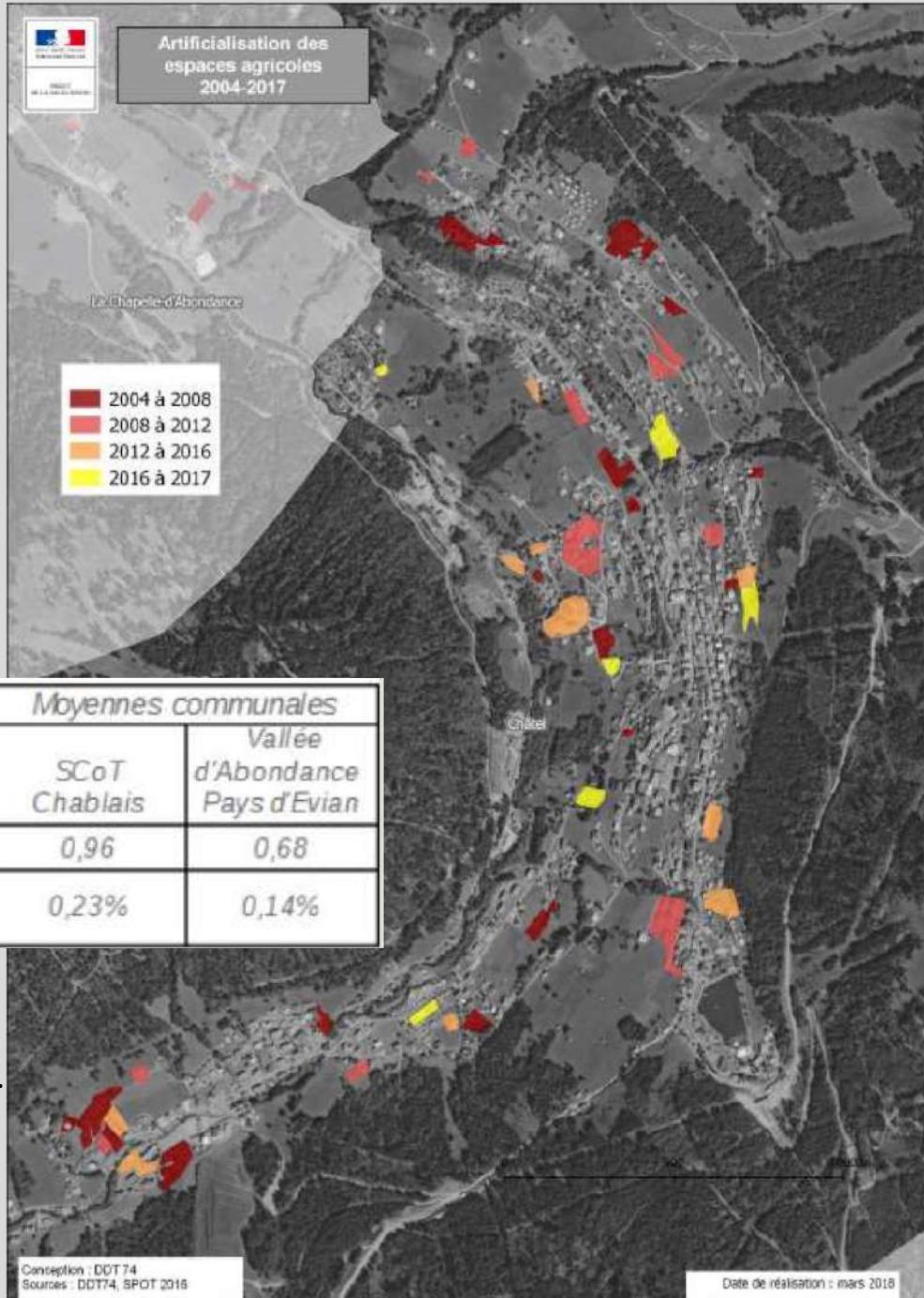
ENVIRON 20 HECTARES

Moyenne annuelle (hectares) :

Taux annuel d'artificialisation de l'espace agricole :

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

La SAU (surface agricole utile) est de 1035ha environ . 85% des surfaces agricoles de la commune sont des alpages . (sources Chambre d'Agriculture : Diagnostic agricole 2018).



3 i Diagnostic – DÉMOGRAPHIE / HABITAT logement

POP T1 - Population en historique depuis 1968

POPULATION EN BAISSE

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	755	848	1 024	1 255	1 190	1 254	1 183	1 246	1 168
Densité moyenne (hab/km ²)	23,5	26,3	31,8	39,0	37,0	39,0	36,8	38,7	36,3

PART IMPORTANTE DE RESIDENCES
SECONDAIRES ET LITS TOURISTIQUES

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	367	824	1 866	3 272	3 696	nd	4 490	4 925	5 403
Résidences principales	200	259	349	501	445	nd	504	572	561
Résidences secondaires et logements occasionnels	95	507	1 453	2 679	3 225	nd	3 926	4 286	4 784
Logements vacants	72	58	64	92	26	nd	60	67	58

87,4% 87% 88,5%

3 i Diagnostic – PLH en cours

Actions	Budget potentiel	Dont déjà financés	ETP
Action 1. Atteindre les objectifs quantitatifs de production neuve et proposer une offre de qualité	/		0,05 ETP
Action 2. Développer une stratégie foncière permettant de mettre en œuvre les objectifs du PLH	/		0,05 ETP
Action 3. Réguler le développement des résidences secondaires et des meublés de tourisme	/		0,05 ETP
Action 4. Lutter contre la précarité énergétique en renforçant les actions d'amélioration et de rénovation de l'habitat	432 000€	132 000 (Pacte Territorial)	0,05 ETP
Action 5. Réinvestir le parc vacant pour loger les ménages du territoire	950 000€		0,05 ETP
Action 6. Améliorer le repérage et la lutte contre les situations de logement indigne	/		0,1 ETP
Action 7. Poursuivre le développement d'une offre de logements locatifs aidés	1 372 000€	1 312 000 €	0,1 ETP
Action 8. Soutenir le développement d'une offre en accession abordable	1 000 000€		0,1 ETP
Action 9. Accompagner le maintien à domicile et développer une offre alternative pour les seniors et personnes en perte de mobilité	240 000€		0,05 ETP
Action 10. Développer une offre adaptée et abordable pour permettre aux jeunes de se maintenir sur le territoire	120 000€	79 000 €	0,05 ETP
Action 11. Développer des réponses adaptées aux besoins des saisonniers	15 000€		0,05 ETP
Action 12. S'assurer de répondre aux besoins des ménages en situation de grande précarité	/		0,05 ETP
Action 13. Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage	2 045 000€	2 045 000€	0,05 ETP
Action 14. Piloter et mettre en œuvre le PLH	/		0,1 ETP
Action 15. Se doter d'un observatoire de l'habitat et du foncier et évaluer le PLH	139 200€	19 200€	0,1 ETP
Total	Environ 6,3 M d'€	Environ 3,6M d'€	1,05 ETP*
Total par an	Environ 1,050 M d'€ / an	Environ 600 000€ / an	

Soit environ 450 000€ / an supplémentaire à allouer à la politique Habitat

* N'implique pas la création d'un ETP

3j Diagnostic TRAVAIL EMPLOI

FORT TAUX D'EMPLOI LOCAL

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

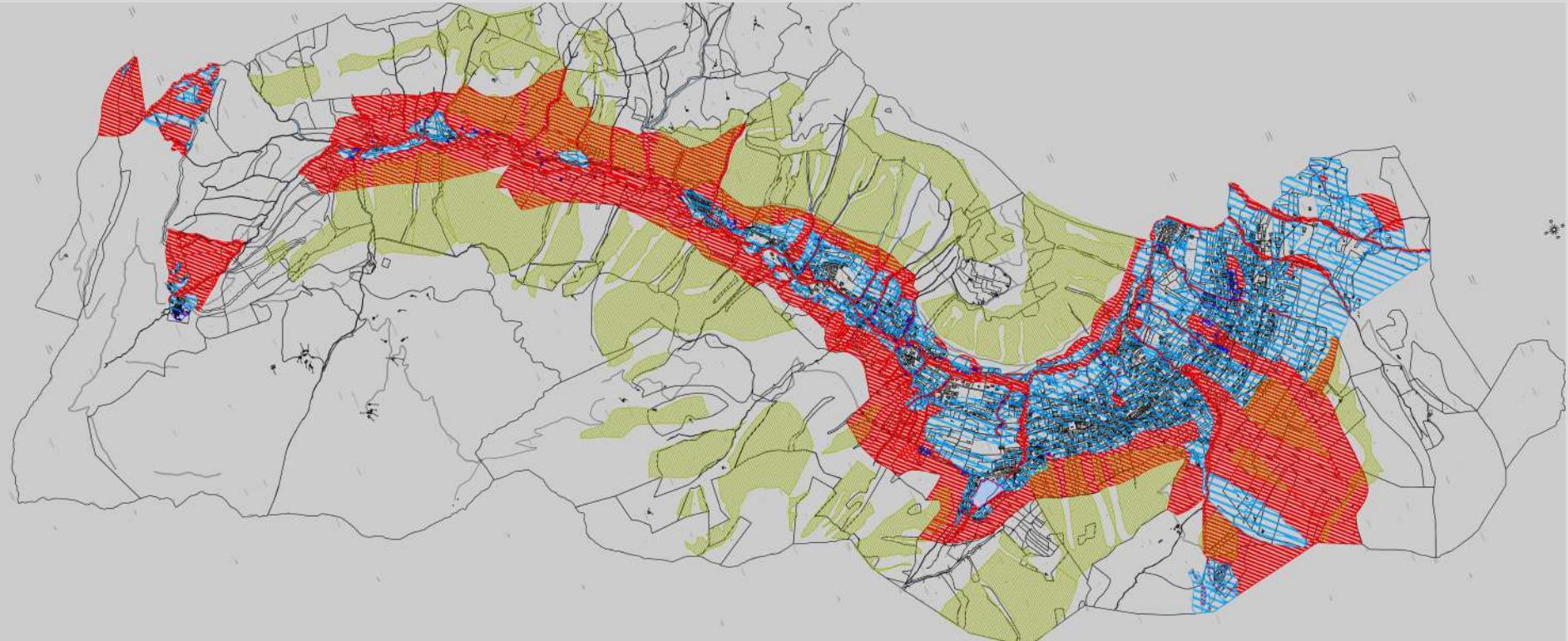
Zone du lieu de travail	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	681	100	774	100	767	100
Travaillent dans la commune de résidence	537	78,9	592	76,5	518	67,5
Travaillent dans une commune autre que la commune de résidence	144	21,1	182	23,5	249	32,5

FAIBLE TAUX DE CHOMAGE

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

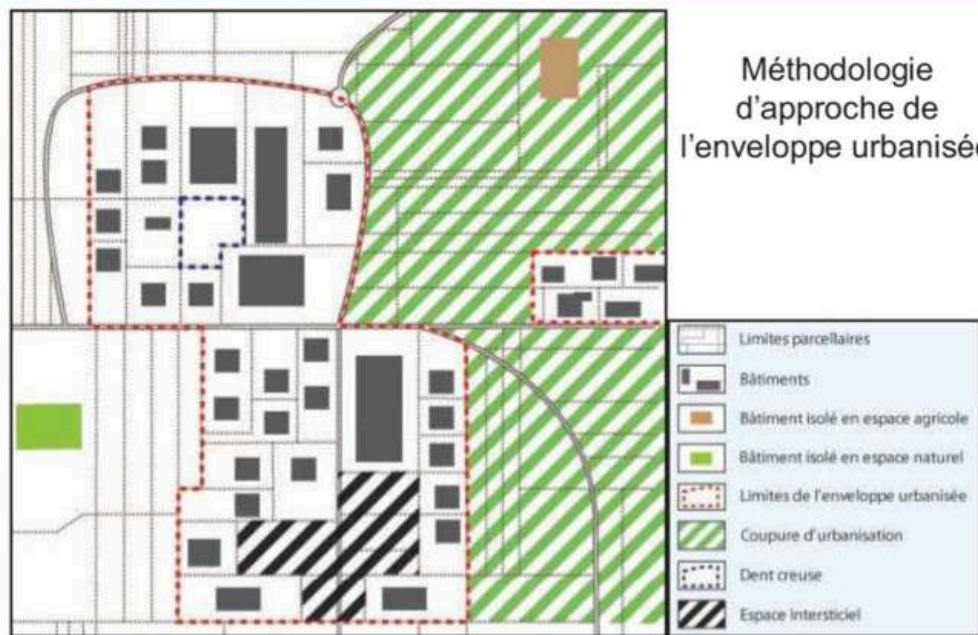
Nombre de chômeurs et taux de chômage	2011	2016	2022
Nombre de chômeurs	21	24	19
Taux de chômage en %	3,0	3,1	2,5
Taux de chômage des 15 à 24 ans	5,6	5,0	2,7
Taux de chômage des 25 à 54 ans	3,2	2,8	3,2
Taux de chômage des 55 à 64 ans	0,0	2,6	0,0

3k Diagnostic - Risques (PPRN)



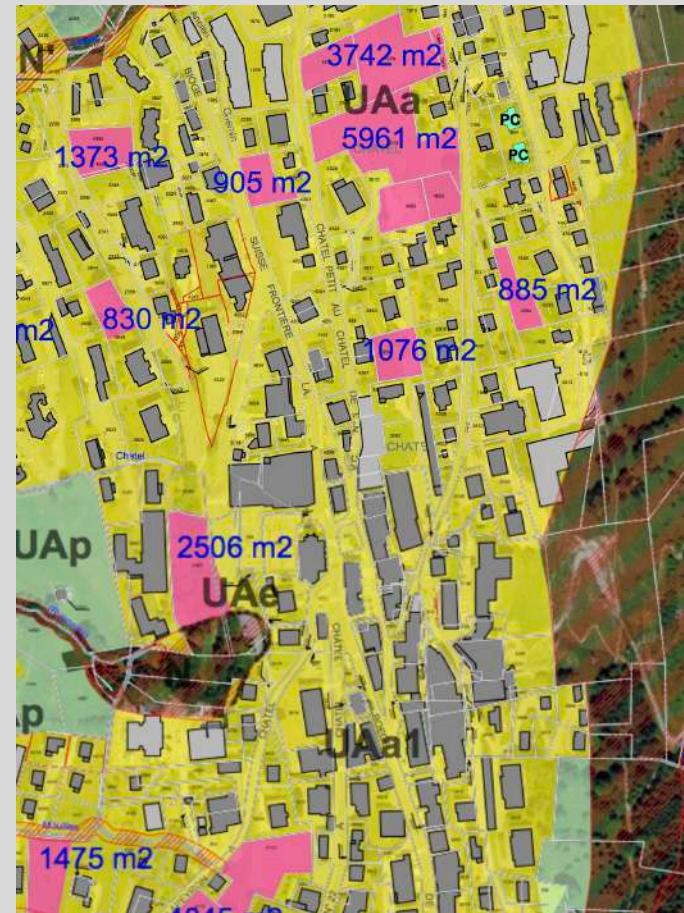
3I Diagnostic: l'enveloppe Urbaine

- 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 interstiel, lorsque cela est justifié par une restructuration de l'enveloppe urbanisée. De la même manière, lorsqu'un espace interstiel de petite taille est enclavé au sein de l'enveloppe urbanisé, il peut être intégré à cette enveloppe urbanisée.



■ En tout état de cause, les espaces intersticiels 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 protection des espaces naturels, des activités agricoles ou forestières, des espaces à valeur paysagère ou présentant des risques naturels majeurs impropre à l'installation humaine, ne pourront être inclus dans cette enveloppe urbanisée.

MÉTHODE DDT/SCOT



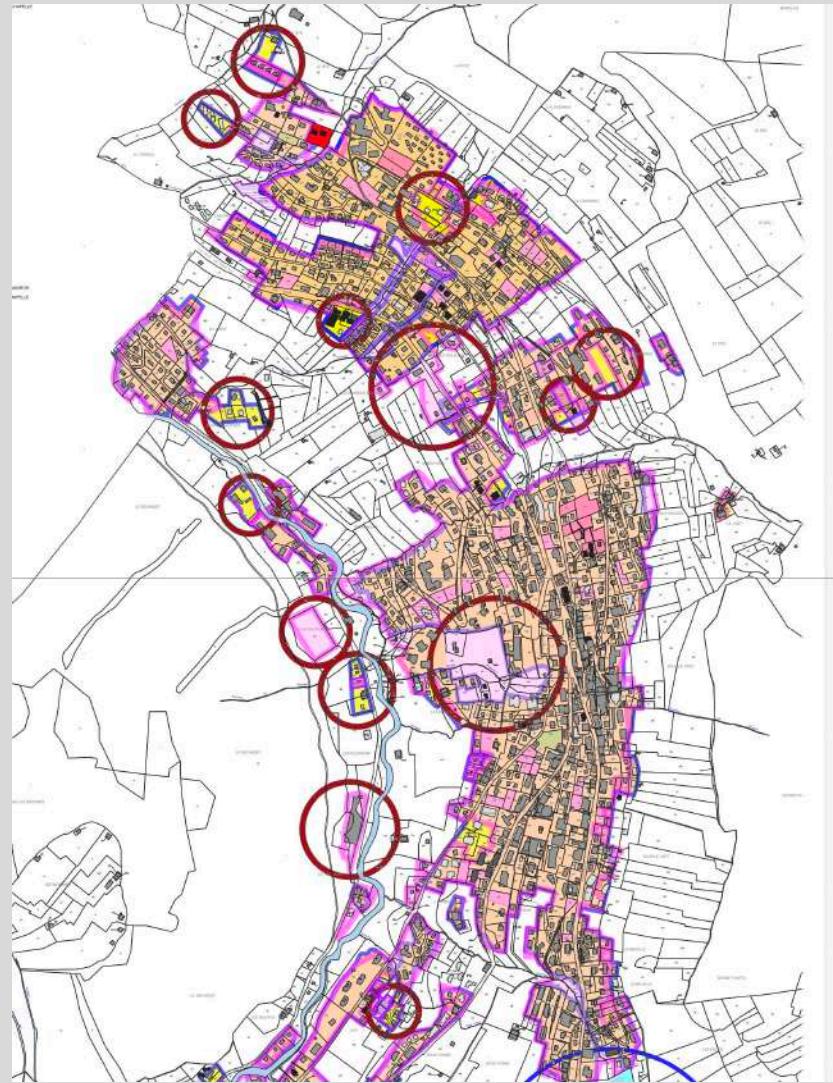
EXEMPLE CHÂTEL

3I Diagnostic: Analyse de l'enveloppe Urbaine

COMPARAISON SCOT / PLU

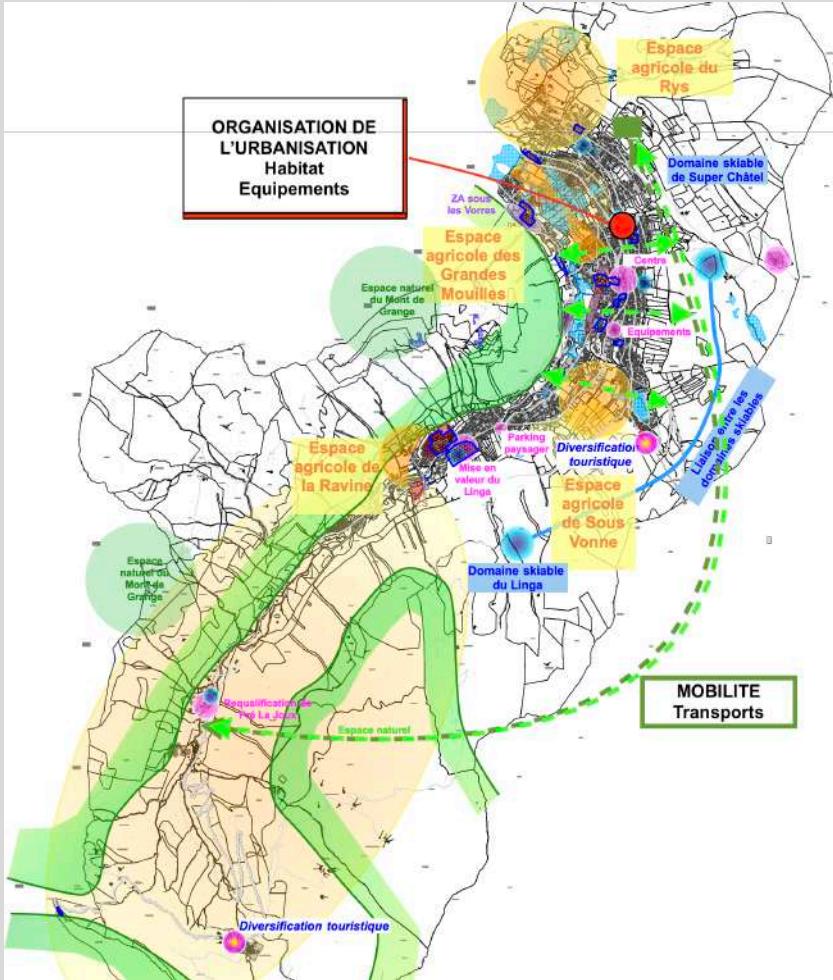
Surfaces EU :

- Enveloppe Urbaine
- Enveloppe SCOT
- Différences notables

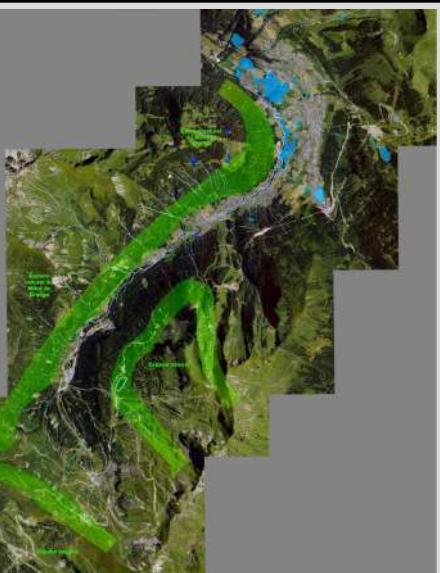


3 - Le PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



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



PROTECTION DES ESPACES NATURELS

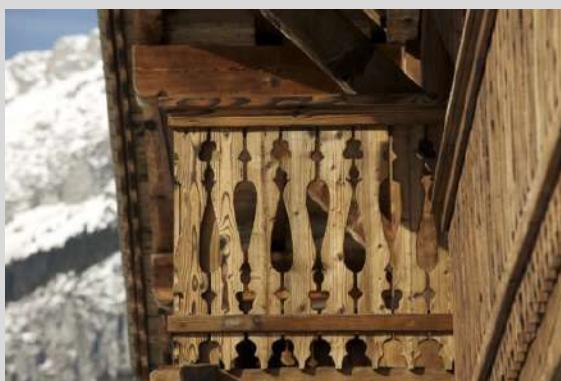
zones humides ,
Espaces boisés,
alpages, etc...

PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Les 3 grandes entités,
Les sièges
d'exploitation, etc...

PROTECTION DU PAYSAGE

Les grandes entités, les coupures paysagères



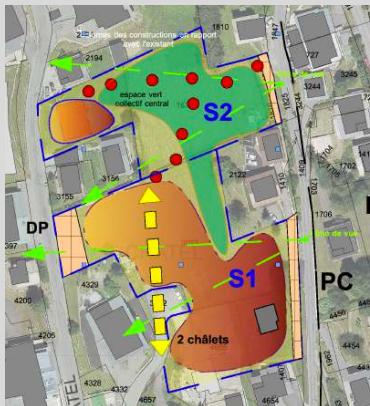
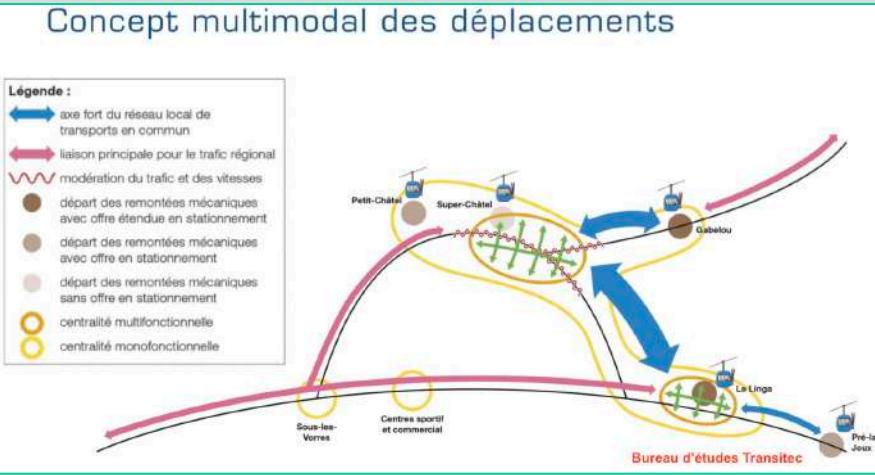
Les OBJECTIFS INCHANGES DU PADD

INVENTAIRE ET PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI



RENFORCEMENT DU RÔLE DU CHEF-LIEU

(pôle fédérateur
et de siège d'équipements)



ORGANISATION DE L'URBANISATION DÉ-DENSIFICATION

REFLEXION SUR LA MOBILITE

(Transports, stationnement,
modes doux, etc..)

MIXITE SOCIALE

Les OBJECTIFS
INCHANGES
DU PADD

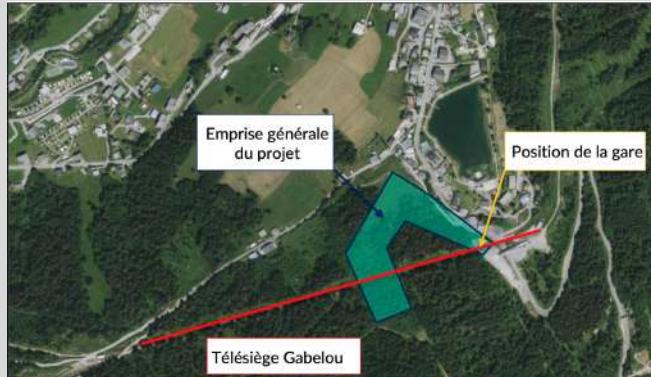
REFERENCE A LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

Engagement de la commune dans la trajectoire nationale du ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

INSCRIPTION DE PROJETS NOUVEAUX



Déménagement
de la caserne de
pompiers



Piste de luge 4
saisons



Refuge de
Bassachaux



Projets à plus long terme

Le Linga: reconquête paysagère
Site cimetière

**Les ELEMENTS
NOUVEAUX
DU PADD**

5 Les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) 10ha

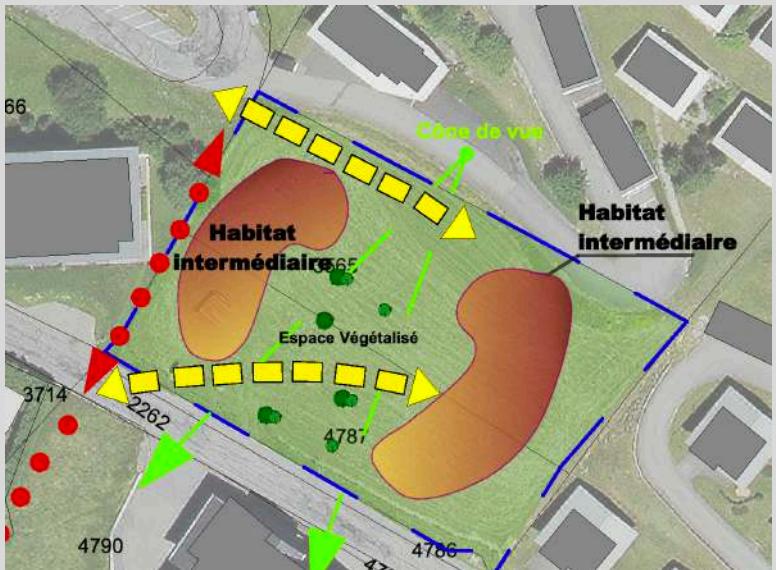
L'urbanisation des secteurs libres (**dents creuses et extensions**) d'emprise importante fait l'objet d'une organisation définie par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- **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

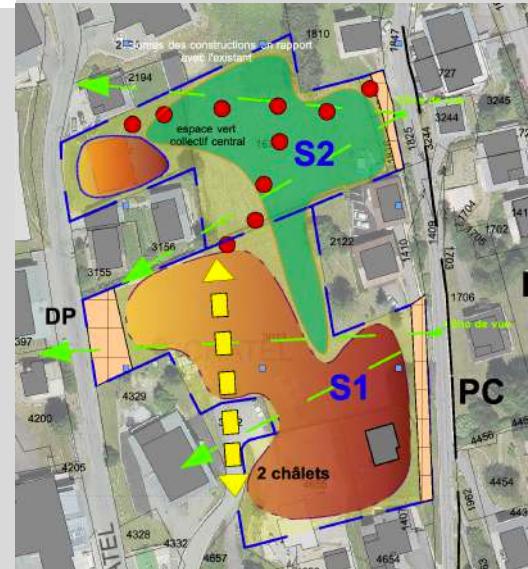


+ OAP 10 Col de Bassachaux

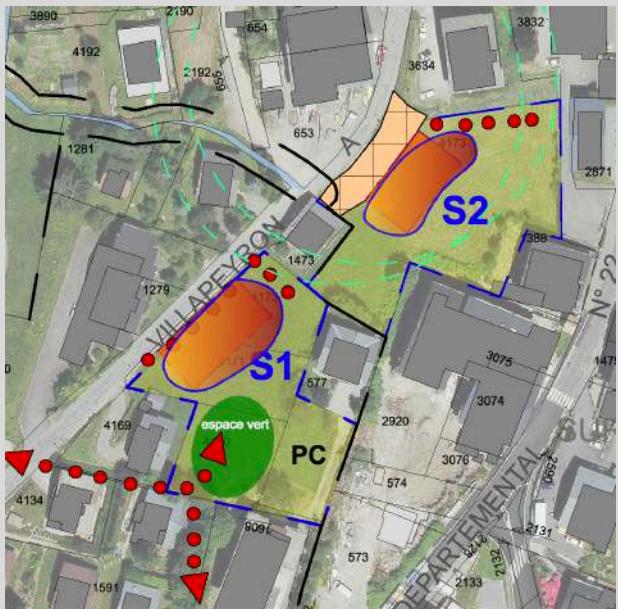
Les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)



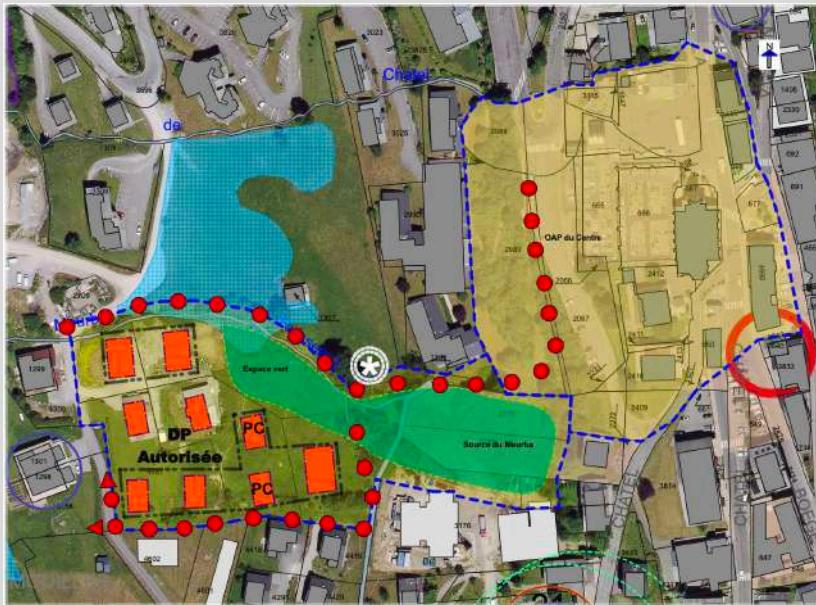
- OAP N° 1 :
PETIT-CHATEL



• OAP N° 2
SOUS LES BOUDES

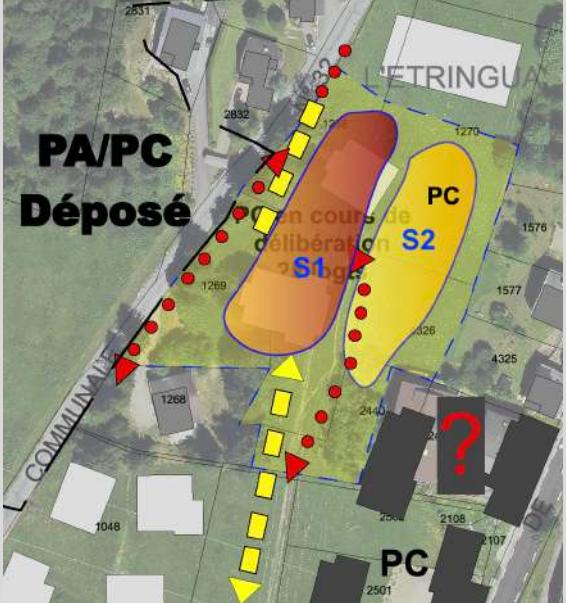


- OAP N° 3 :
Les FREINETS

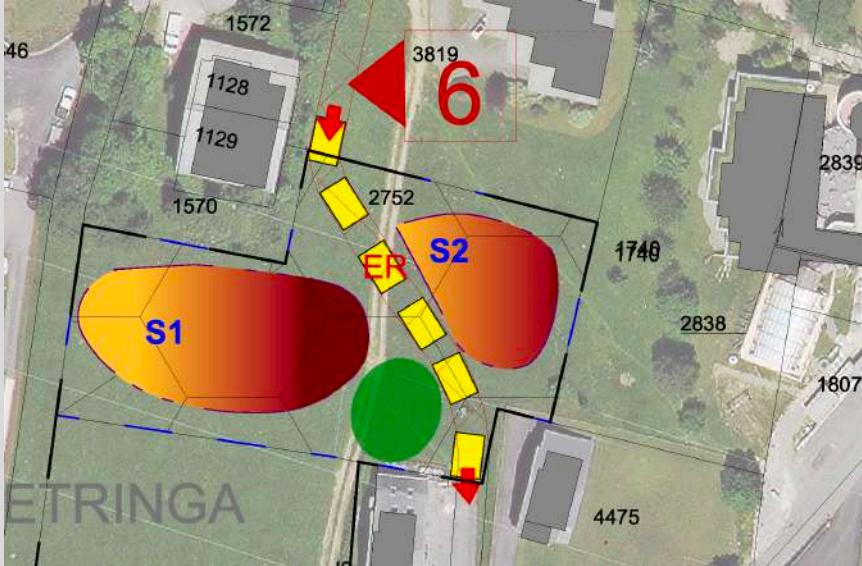


• OAP N° 4
**LES MOUILLES /
MEURBA**

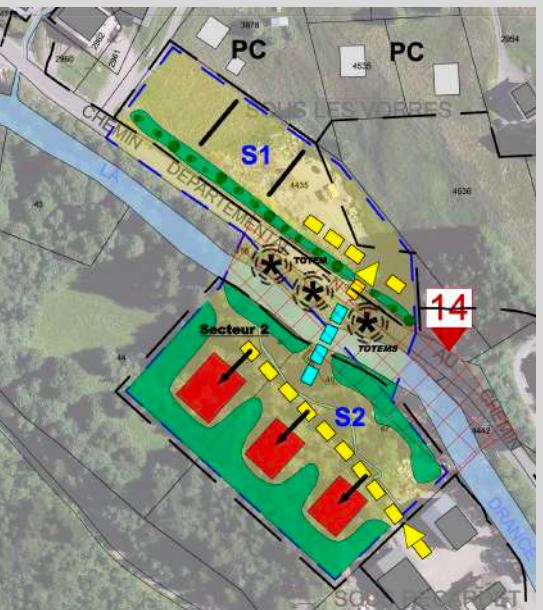
Les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)



- OAP N° 5 :
L'ETRINGA



- OAP N° 6 

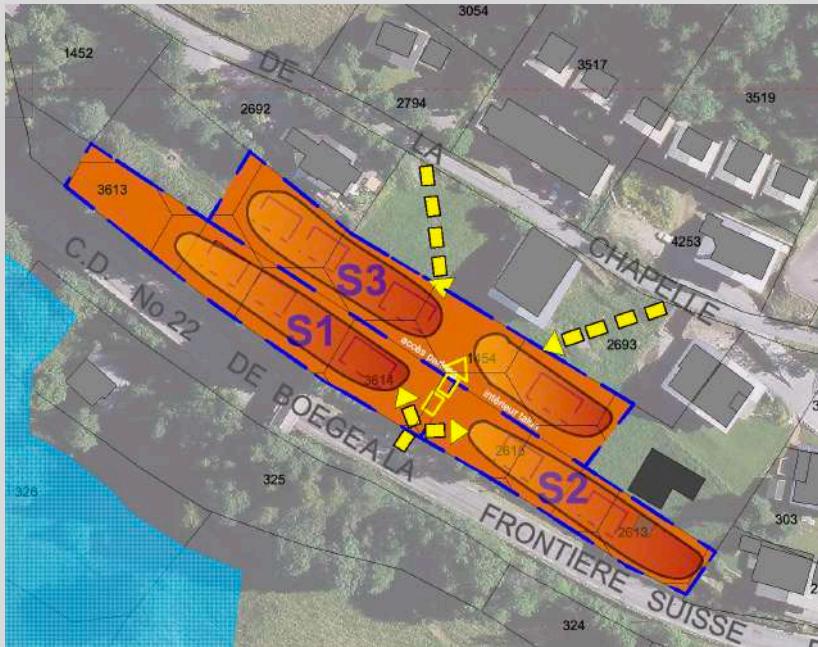


- ## • OAP N° 7 : SOUS LES VORRES



- OAP N° 8 ↑
Le LINGA

Les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)



• OAP N° 8 : Entrée Ouest



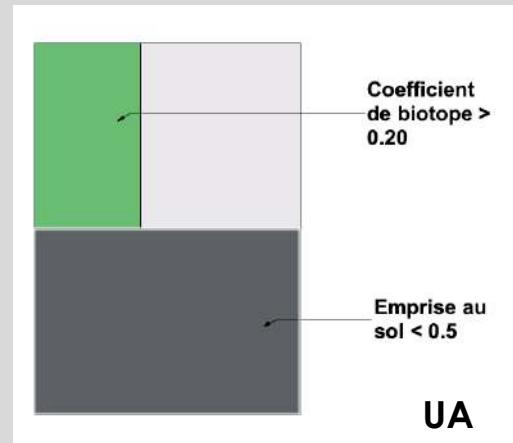
• OAP N° 9: Col de Bassachaux



6 EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

• DIMINUTION DU CES (Coeff d'emprise au sol) et introduction d'un coeff de biotope

ZONE UA	CES (Coefficient d'Emprise au Sol)	Coefficient de biotope de surface CBS	ZONE UB	CES (Coefficient d'Emprise au Sol)	Coefficient de biotope de surface CBS
PLU ACTUEL	Illimité	Ø	PLU ACTUEL		Ø
EVOLUTION suite réunion 17 01 22	0,5	0,20	EVOLUTION suite réunion 17 01 22	0,35	0,40



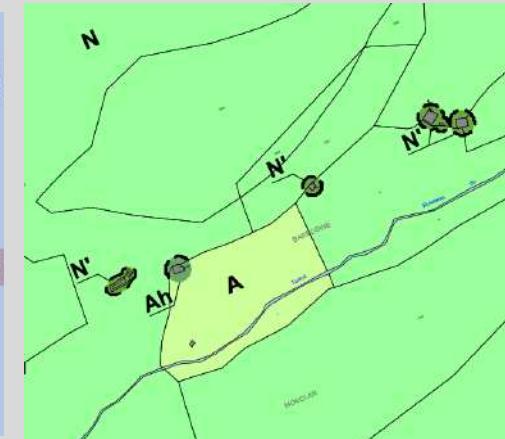
• MIXITE SOCIALE (Logement social) en zones UA et UB

Les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle (articles L. 151-14 à R. 151-16 du Code de l'urbanisme), sont gérés par les orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions suivantes :

• Pour les constructions nouvelles:

Toute opération d'habitat de plus **de 500m²** de surface de plancher (SP) ou **6** logements doit affecter **35%** de sa SP à du logement social.

A partir de **150m²** de SP de logement social, les opérations devront comporter au moins un logement de type T3 et un logement de type T4.



Maisons d'habitation en zones A et N

7 LE ZONAGE

8-Débat / Questions / Echanges