



Révision du PLU d'Allinges

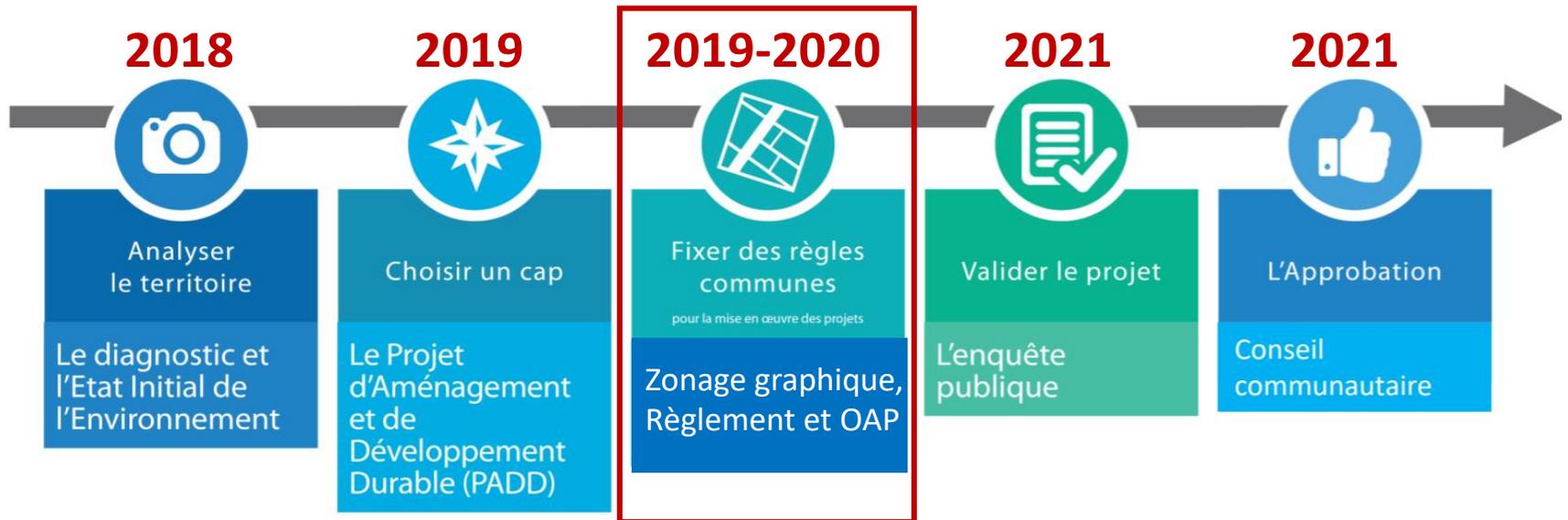
Réunion publique  
Traduction réglementaire

12 Novembre 2020

# Préambule

# Préambule

**Définir une nouvelle stratégie de développement du territoire pour les 10 prochaines années**



## ELÉMENTS DE REPÈRE :

- Révision du SCoT du Chablais : approuvé le 30/01/2020 ;
- PLU intercommunal du Bas-Chablais : approuvé le 25/02/2020.

# Introduction



## Les Plan Local d'Urbanisme (PLU) est :

- Un **Plan**, un document qui planifie, prévoit l'aménagement et l'urbanisation de la commune à l'horizon 10 ans ;
- **Local** : l'échelle du PLU s'arrête aux limites administratives de la commune. Il s'agit d'un document qui régit les droits à construire sur les parcelles intégrées à ce périmètre ;
- **D'urbanisme** : il analyse et aborde l'ensemble des thématiques qui touchent à l'aménagement du territoire : formes urbaines, habitat, paysage, commerces, équipements, transports, risques, nuisances, développement économique, consommation d'espaces, biodiversité, ressources naturelles, etc.



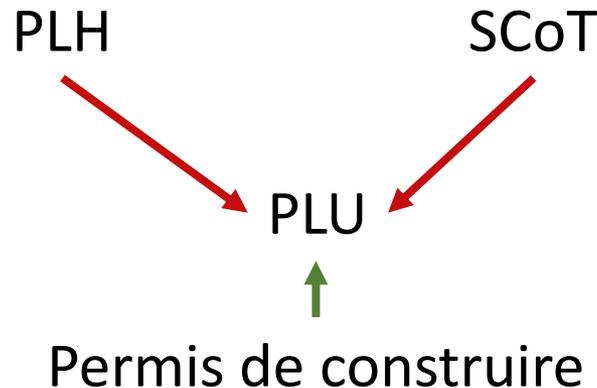
## Les Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'est pas :

- Une distribution de terrains constructibles, ni la somme des intérêts particuliers
- uniquement focalisé sur les zones construites ou urbanisées, il concerne l'ensemble du territoire y compris les espaces agricoles et les espaces naturels
- Une démarche élaborée en vase clos, déconnectée des territoires voisins ;
- Achevé ou gravé dans le marbre une fois approuvé.

# Introduction

## QUEL RÔLE POUR LE PLU ?

- Le PLU doit être compatible avec les documents qui s'appliquent à une échelle plus large :
  - *Le Programme Local de l'Habitat (PLH) ;*
  - *Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)*



- Rapport de compatibilité
- Rapport de conformité

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

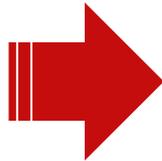
**Axe 1 : *Une Ville au cadre de vie préservé aux portes de Thonon Agglo***

**Axe 2 : *Préserver une identité paysagère et naturelle, source d'attractivité***

*Quel lien entre le projet de la commune (PADD) et le zonage, règlement et les Orientations d'aménagement et de programmation ?*

### **Le PADD**

Projet politique à  
l'horizon 2030



- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement graphique (zonage)
- Le règlement écrit

# Déroulé de la séance

## 1. Rappel du scénario de développement

*Temps d'échange avec le public*

## 2. les secteurs de développement et OAP

## 3. La stratégie en matière de mixité de sociale

*Temps d'échange avec le public*

## 4. Règlement littéral et graphique

*Temps d'échange avec le public*

**Le scénarios de  
développement  
retenu à horizon  
2030**

# 1. Le scénario de développement retenu à horizon 2030

**Se projeter en matière d'accueil de population à horizon 2030.**

Un travail qui s'est organisé autour de 3 scénarios:

## **Scénario 1**

*Un maintien des formes actuelles sur les différents secteurs de la commune*

**5 170** habitants en 2030  
soit **520** habitants supplémentaires

## **Scénario 2**

*Une évolution progressive et maîtrisée de l'urbanisation*

**5 352** habitants en 2030  
soit **700** habitants supplémentaires

## **Scénario 3**

*Un objectif de densification volontariste via une évolution des formes urbaines au cours des 10 prochaines années*

**5 497** habitants en 2030  
soit **850** habitants supplémentaires

# 1. Le scénario de développement retenu à horizon 2030

## Se projeter en matière d'accueil de population à horizon 2030.

Un travail qui s'est organisé autour de 3 scénarios:

### Le choix de la municipalité :

- un scénario **ambitieux**
  - mais **en cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** du Chablais et du **Programme Local de l'Habitat (PLH)** de Thonon Agglomération
- > Un rythme de construction estimé à 47 logements/an, soit **470 logements sur la période PLU** ;
- > Entre **5 et 9 ha**, de foncier constructible nécessaire

### Scénario 3

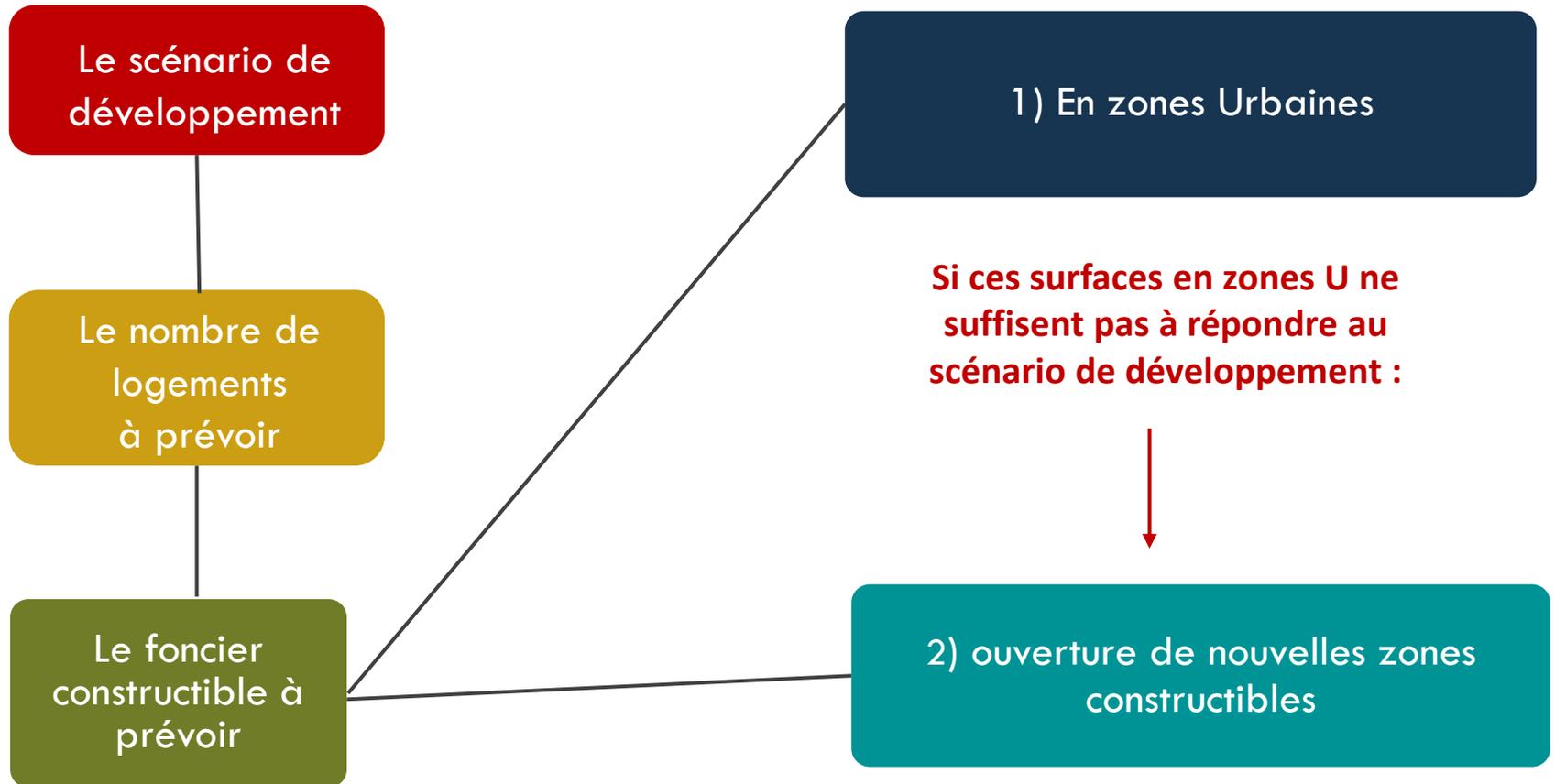
*Un objectif de densification volontariste via une évolution des formes urbaines au cours des 10 prochaines années*

**5 497** habitants en 2030  
soit **850** habitants supplémentaires

# 1. Le scénario de développement retenu à horizon 2030

**Se projeter en matière d'accueil de population à horizon 2030.**

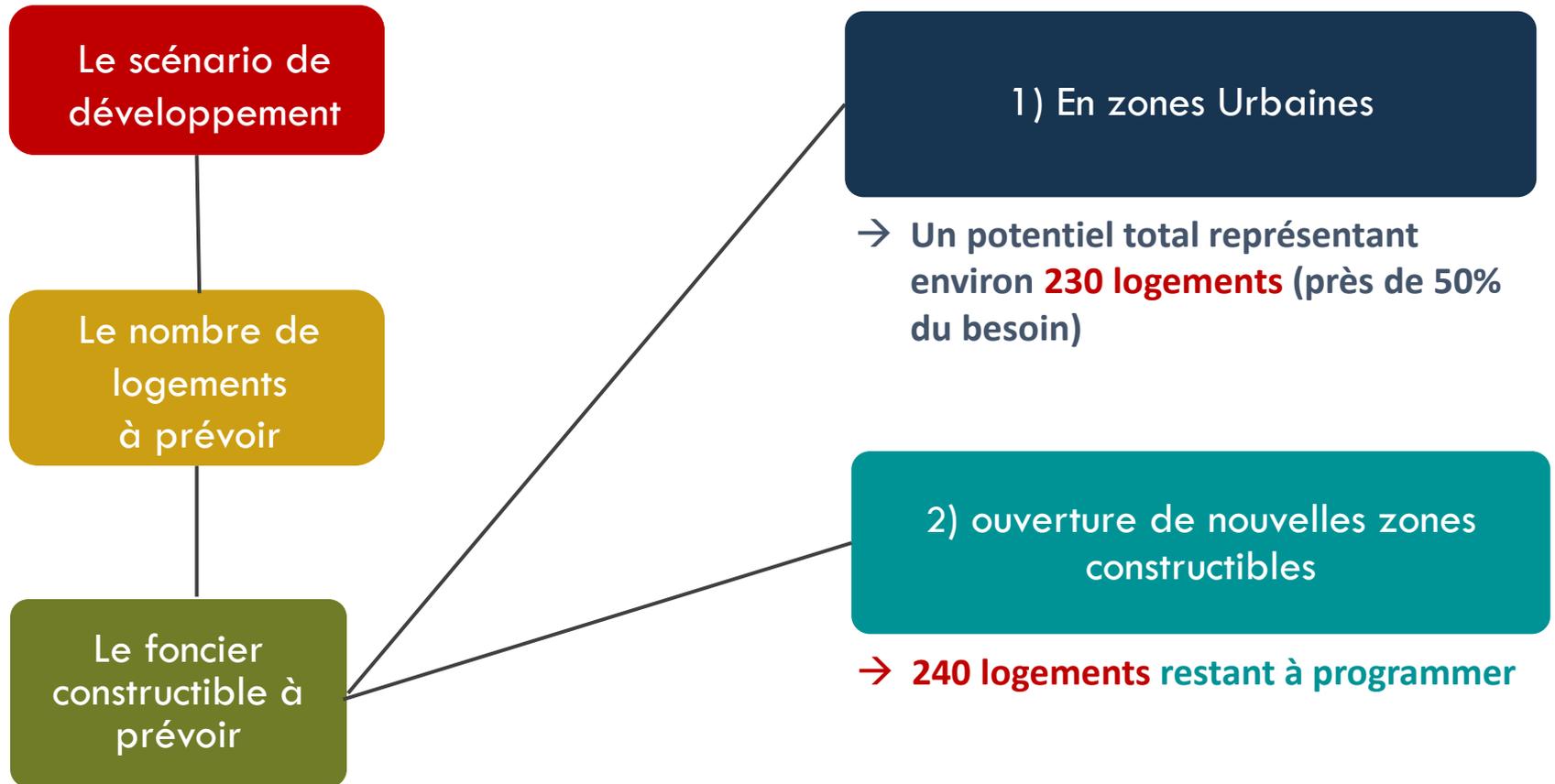
Pour répondre à ce scénario :



# 1. Le scénario de développement retenu à horizon 2030

Se projeter en matière d'accueil de population à horizon 2030.

Pour répondre à ce scénario :

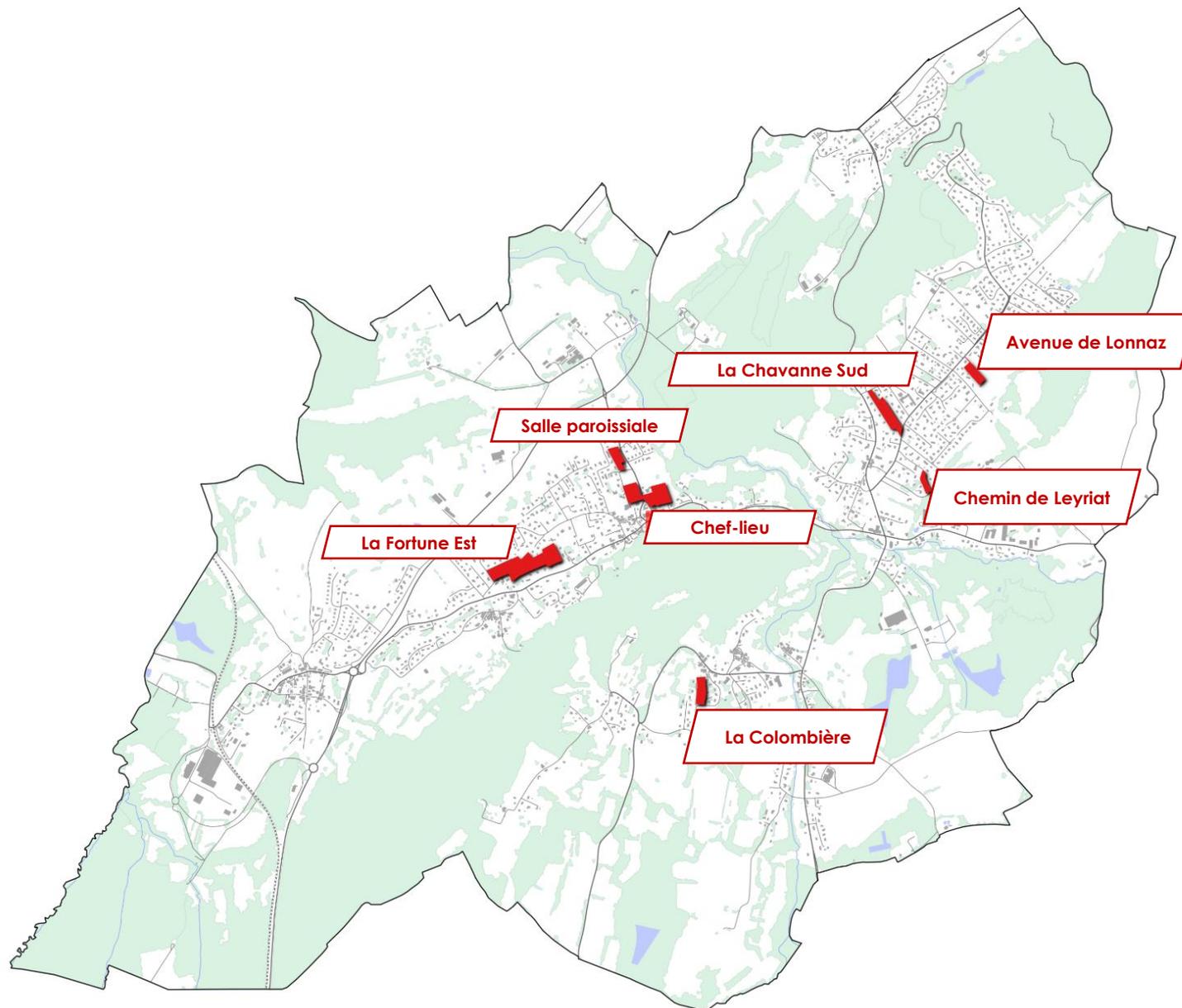


Des questions ?

Des remarques?

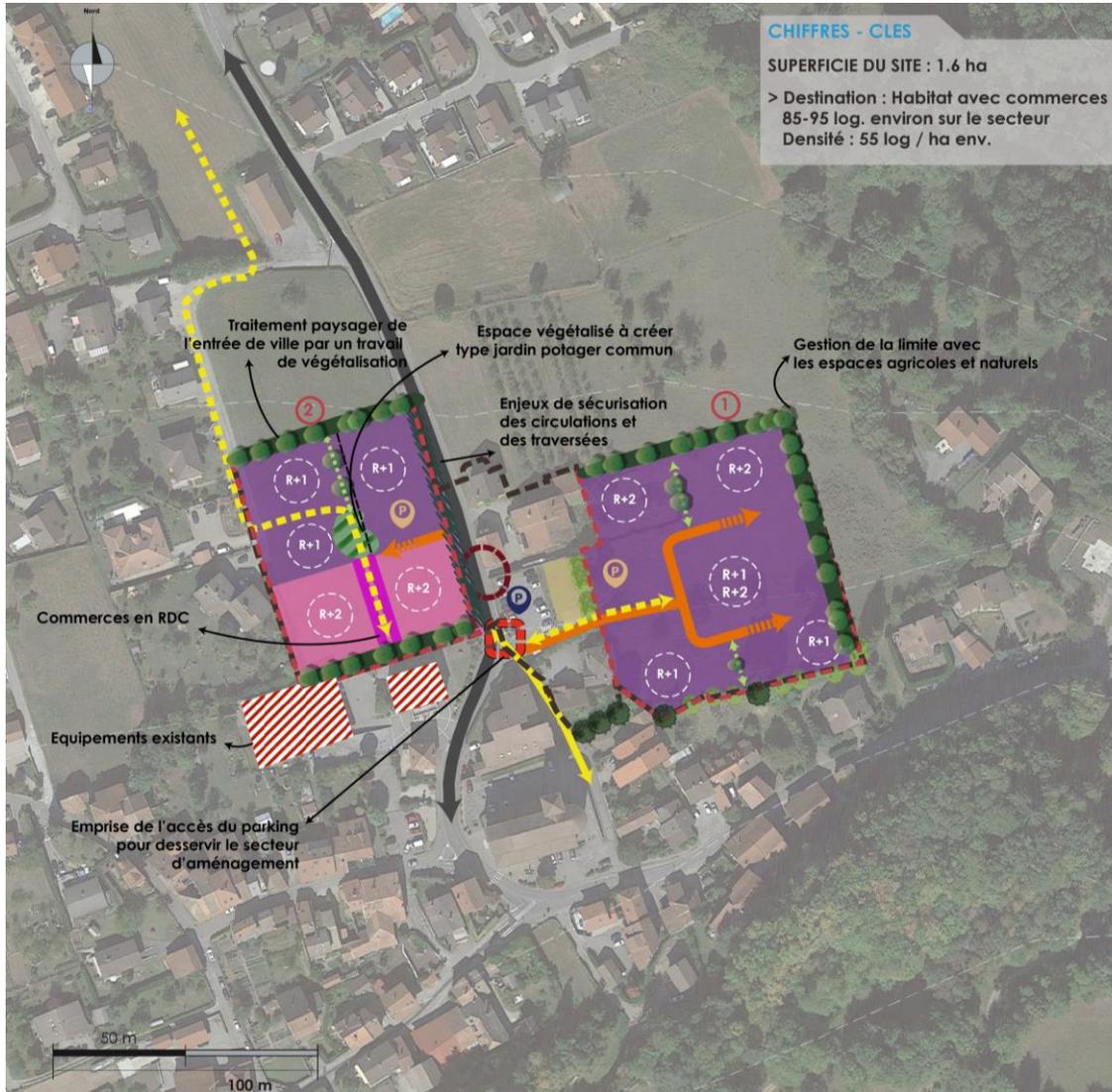
**Secteurs de  
développement et  
OAP**

## 2. Secteurs de développement et OAP



## 2. Secteurs de développement et OAP

### Les secteurs de développement de la centralité – OAP Chef-lieu



SUPERFICIE DU SITE : 1,6 ha

> Destination : Habitat  
85-95 logements sur le secteur

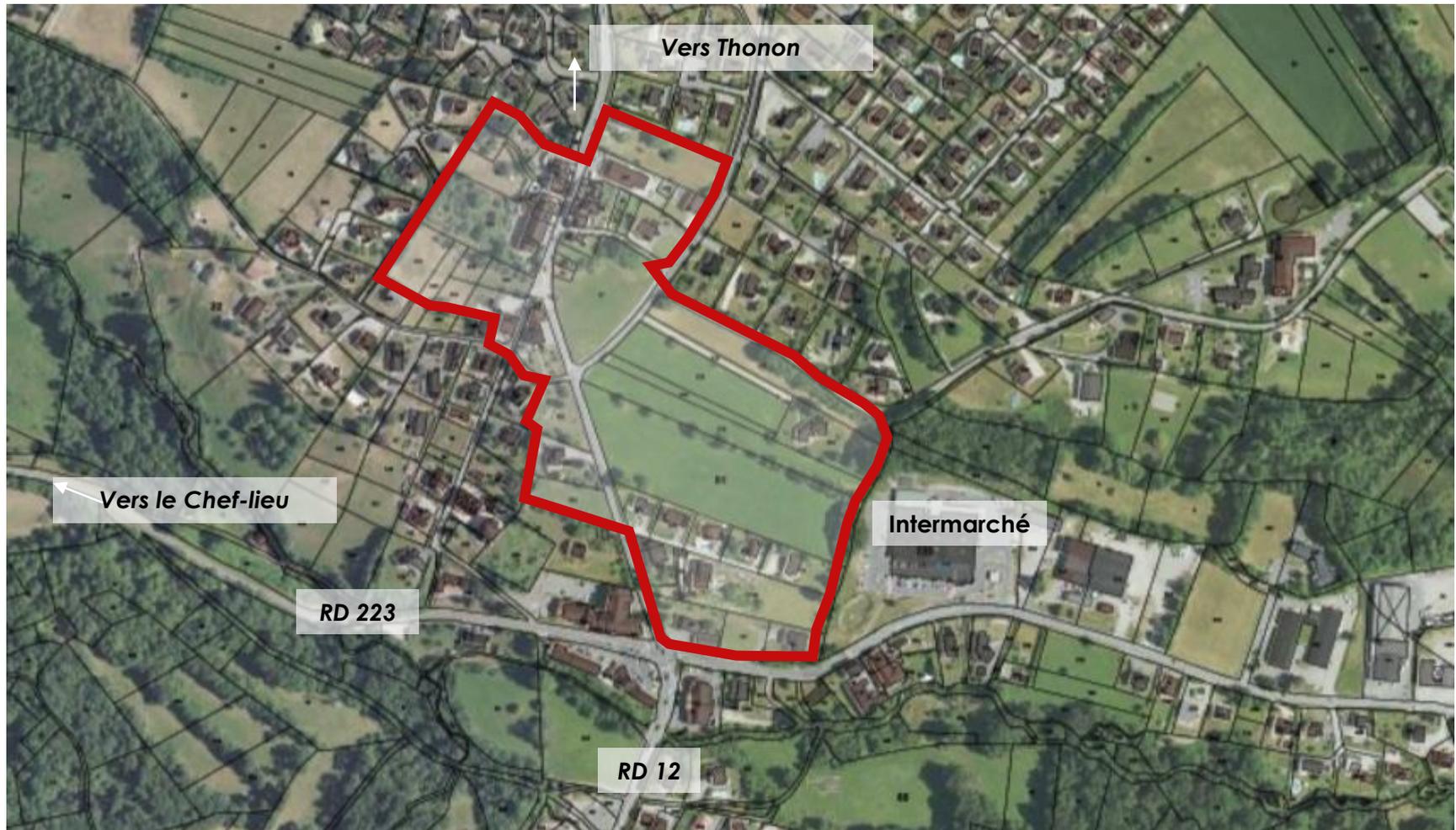
-  Habitat collectif
-  Habitat intermédiaire
-  Linéaire commercial
-  Principe de desserte
-  Liaison douce existante
-  Principe de liaison douce

**Enjeu paysager** : Covisibilité avec les Châteaux des Allinges (compris dans le PPA)

**Enjeu écologique** : proximité avec des espaces naturels et des éléments favorables à la biodiversité

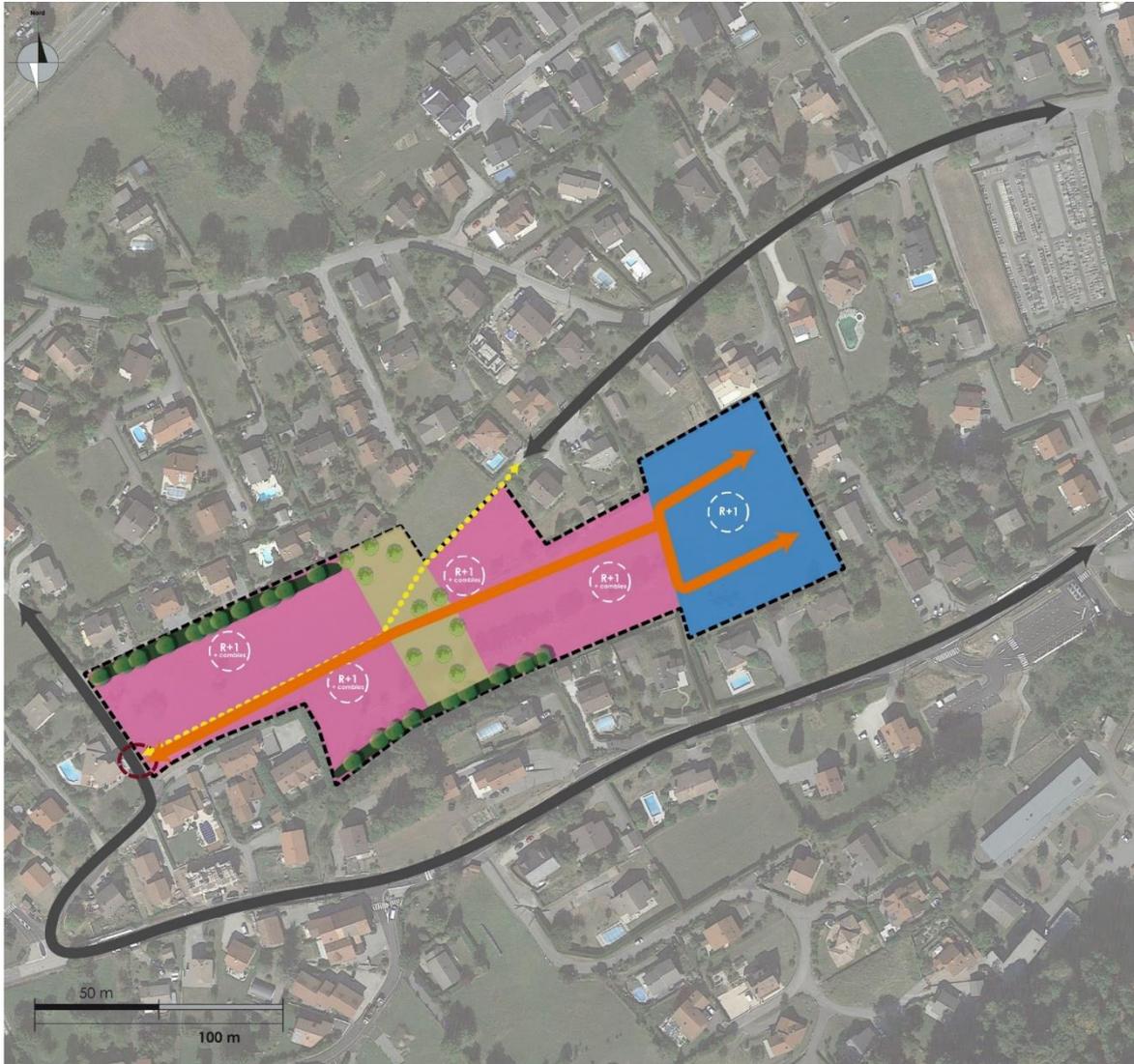
## 2. Secteurs de développement et OAP

### Le Noyer : La mise en place d'un Périmètre d'Attente de Projet



## 2. Secteurs de développement et OAP

### Maintien de l'OAP de l'actuel PLU – La Fortune Est



SUPERFICIE DU SITE : 2,8 ha

> Destination : Habitat  
130 log. environ sur le secteur

-  Habitat individuel groupé
-  Habitat collectif
-  Principe de desserte
-  Principe de liaison douce

**Enjeu paysager** : Covisibilité avec les Châteaux des Allinges (compris dans le PPA)

**Enjeu écologique** : grand espace de respiration (TVB)

# La stratégie en matière de mixité sociale

### 3. La stratégie en matière de mixité sociale

- Un scénario de développement à l'horizon 2030 qui vise **470 logements à produire** entre 2020 et 2030
- La réglementation (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 et Loi Duflot de 2013) imposent 25% de Logements locatifs sociaux (LLS)
- En 2017, Allinges disposait de **6,7 % de logements sociaux**

Une logique de « rattrapage » encadrée par le Programme Local de l'Habitat de Thonon Agglomération, qui fixe des objectifs de production « réalistes », avec 303 logements locatifs sociaux à produire d'ici 2030

### **3. La stratégie en matière de mixité sociale**

#### **Les différents outils pour répondre à cette carence en logements aidés**

Pour réaliser les objectifs de production de LLS, plusieurs leviers sont mobilisés dans le cadre de la révision du PLU :

- **La programmation des Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- **Les emplacements réservés (ER)**
- **Le règlement écrit (qui fixe les règles de constructibilités au sein de chaque zones)**

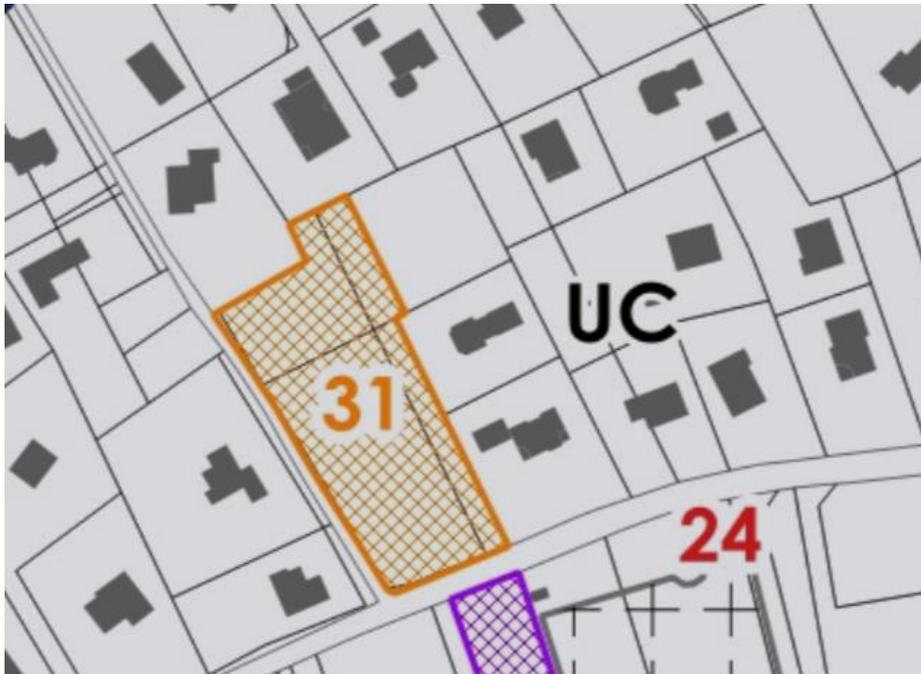
### 3. La stratégie en matière de mixité sociale

#### Les Emplacements réservés de mixité sociale

Parcelles AM 510-511-515-573

Superficie : 2 900 m<sup>2</sup>

Idéalement situé, proche du Chef-lieu et des différents équipements



Des questions ?

Des remarques?

# Règlement littéral et graphique

Le **règlement du PLU** est composé :

- d'un **règlement littéral**
- d'un **règlement graphique**

⇒ Complémentaires

Le règlement littéral fixe les règles applicables sur chacune des zones qui sont localisées sur le règlement graphique.

## Le règlement écrit

### **3 grandes parties :**

Titre I : Dispositions générales qui donnent les grandes définitions

Titre II : Règles qui s'appliquent aux zones U et AU

Titre III : Règles qui s'appliquent aux zones A et N.

### **9 articles :**

Usage des sols et destination des constructions	ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions ARTICLE 5 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ARTICLE 7 : Stationnement
Équipements et réseaux	ARTICLE 8 : Desserte par les voies publiques ou privées ARTICLE 9 : Desserte par les réseaux

## 4. Règlement littéral et graphique

*Dispositif réglementaire : rappel des principes généraux*

### ZONES URBAINES DE CENTRALITÉ

**UA**

Zone urbaine de Centre-bourg

### ZONES URBAINES GÉNÉRALES

**UC**

Zone urbaine de développement préférentiel

**UD**

Zone urbaine résidentielle

### ZONES URBAINES DE HAMEAUX

**UH**

Zone urbaine de hameaux

### ZONES URBAINES D'ACTIVITÉS : UA

**UX**

Zone Urbaine d'Activité

**UY**

Zone Urbaine d'Activités commerciales

### ZONES D'ÉQUIPEMENTS

**UE**

### ZONES À URBANISER

**1AUC**

Zone à Urbaniser à vocation résidentielle

## 4. Règlement littéral et graphique

### Architecture des zones A et N du plan de zonage

#### ZONES AGRICOLES

A

Zone agricole générale

Ap

Zone agricole  
protégée

Ad

Zone agricole déchets

#### ZONES NATURELLES

N

Zone naturelle générale

Ngv

Zone naturelle Gens du  
Voyage

Ne

Zone naturelle  
d'équipements

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE UA

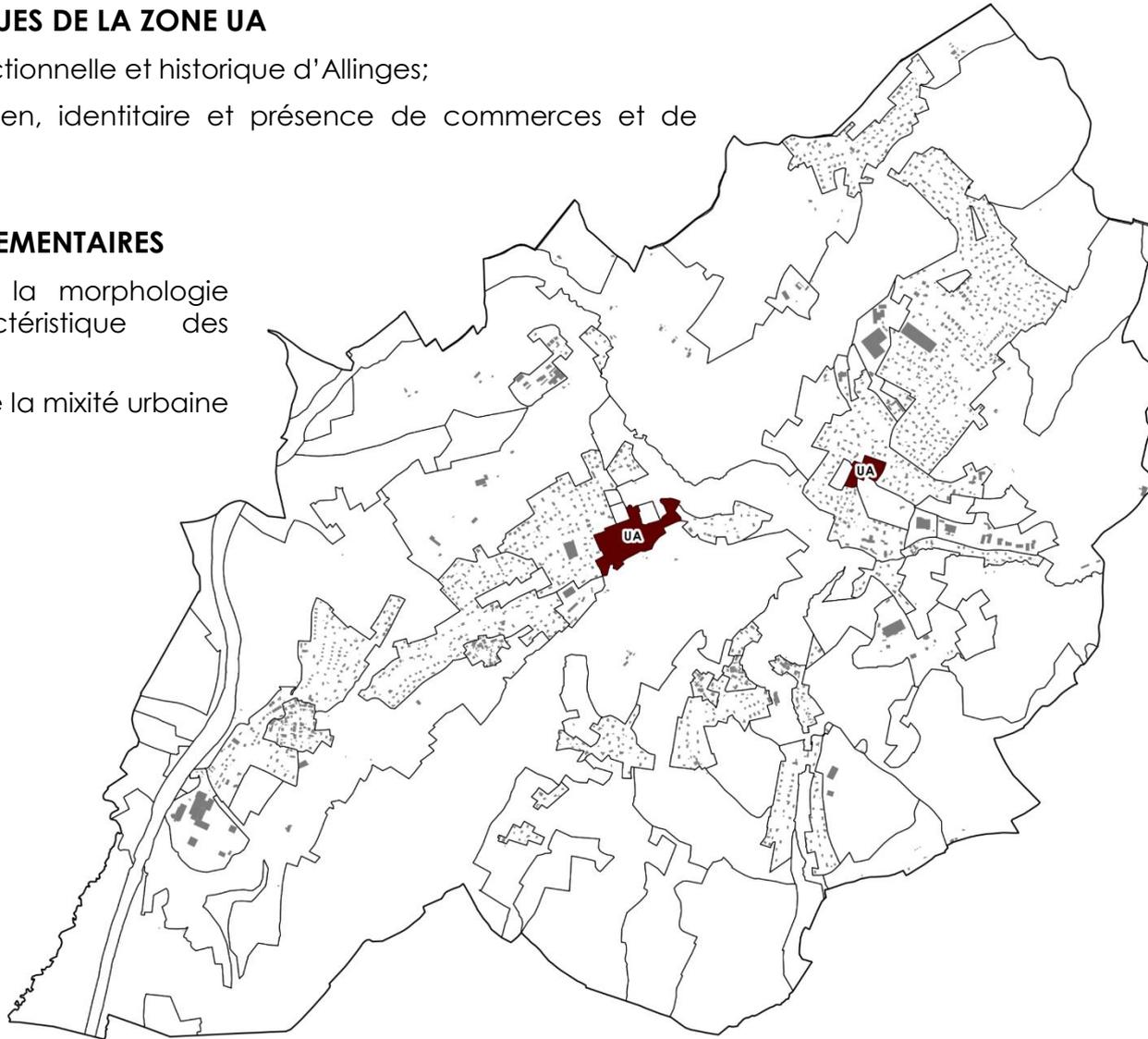
La centralité fonctionnelle et historique d'Allinges;

Tissu urbain ancien, identitaire et présence de commerces et de services

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES

Préservation de la morphologie urbaine caractéristique des centres anciens ;

Confortement de la mixité urbaine et fonctionnelle ;



0 750 1500 m

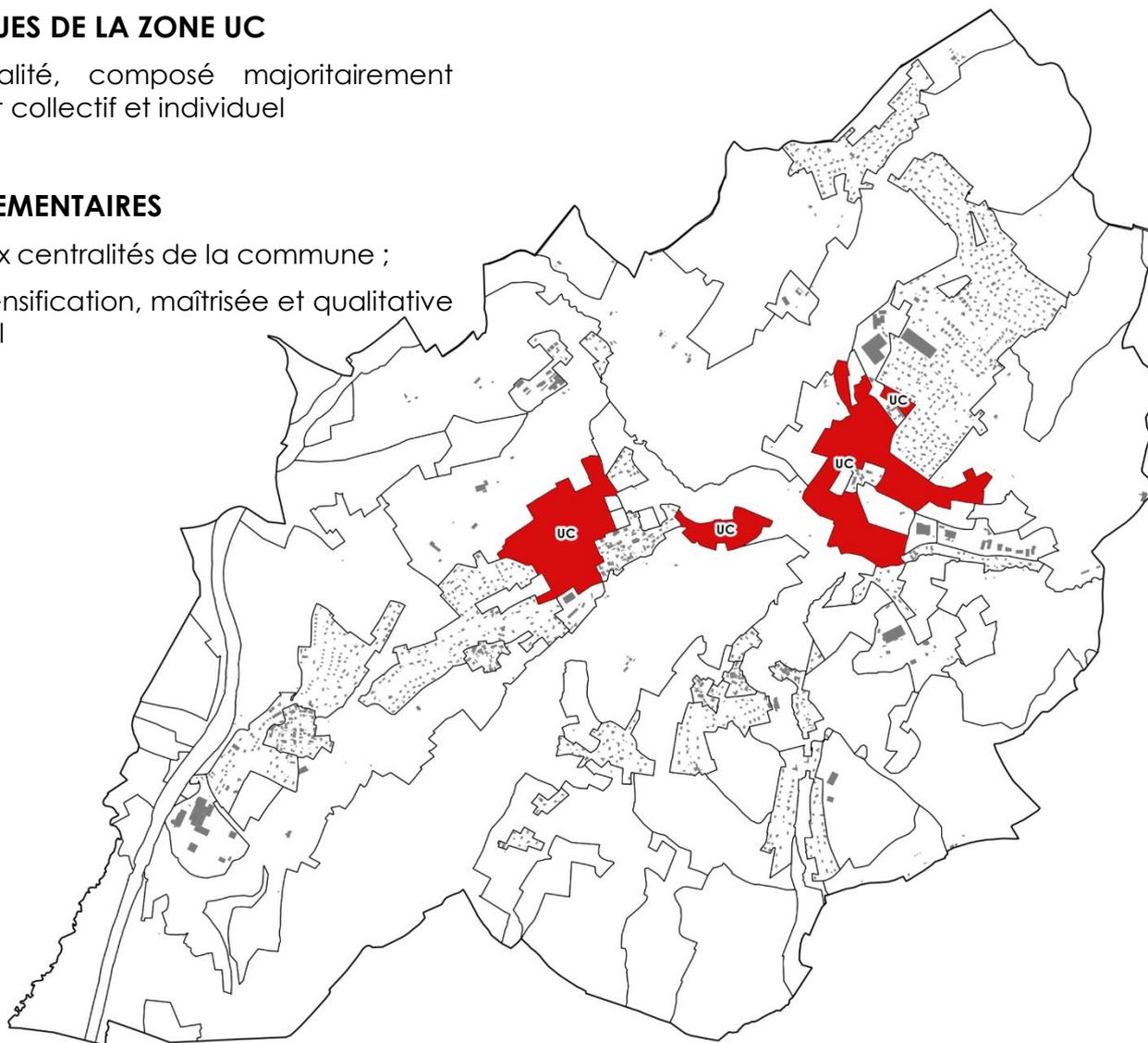
## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE UC

Zone de centralité, composé majoritairement d'habitat en petit collectif et individuel

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES

Conforter les deux centralités de la commune ;

Permettre une densification, maîtrisée et qualitative du tissu résidentiel



0 750 1500 m

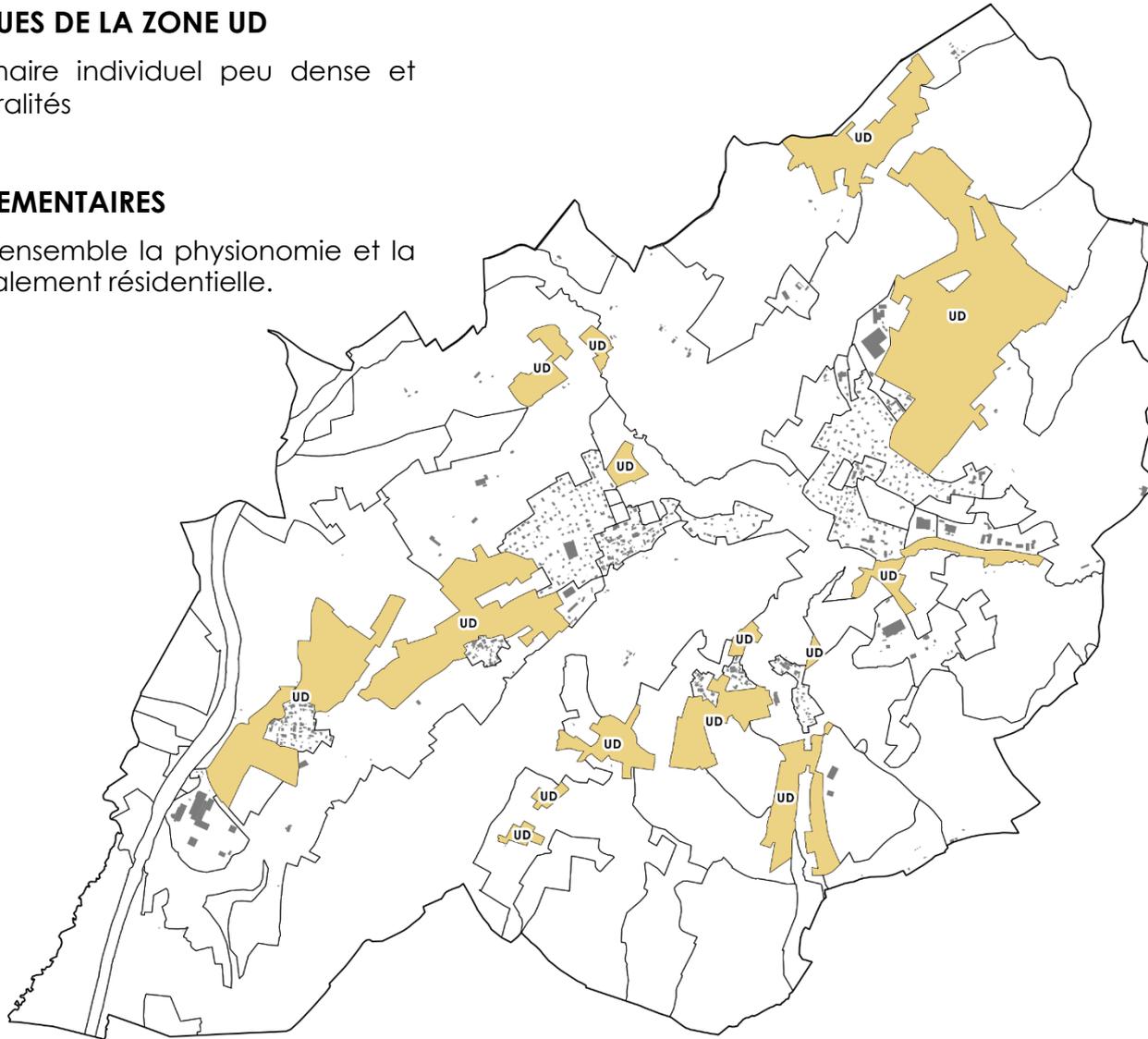
Source : IGN, Citadia  
Date : 03 / 11 / 2020

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE UD

Habitat pavillonnaire individuel peu dense et éloigné des centralités

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES

Maintenir dans l'ensemble la physionomie et la vocation principalement résidentielle.



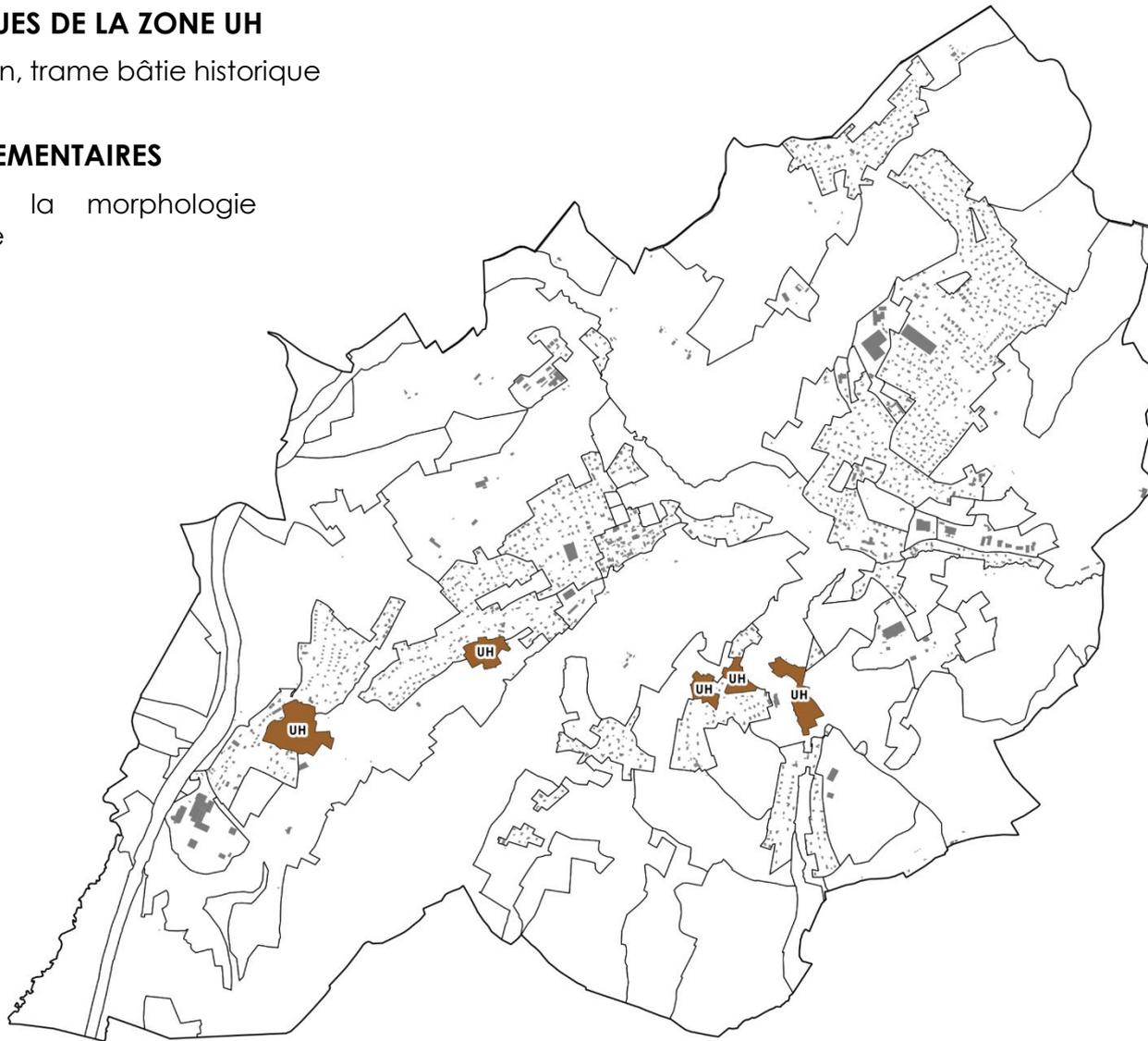
0 750 1500 m

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE UH

Tissu urbain ancien, trame bâtie historique

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES

Préservation de la morphologie urbaine historique



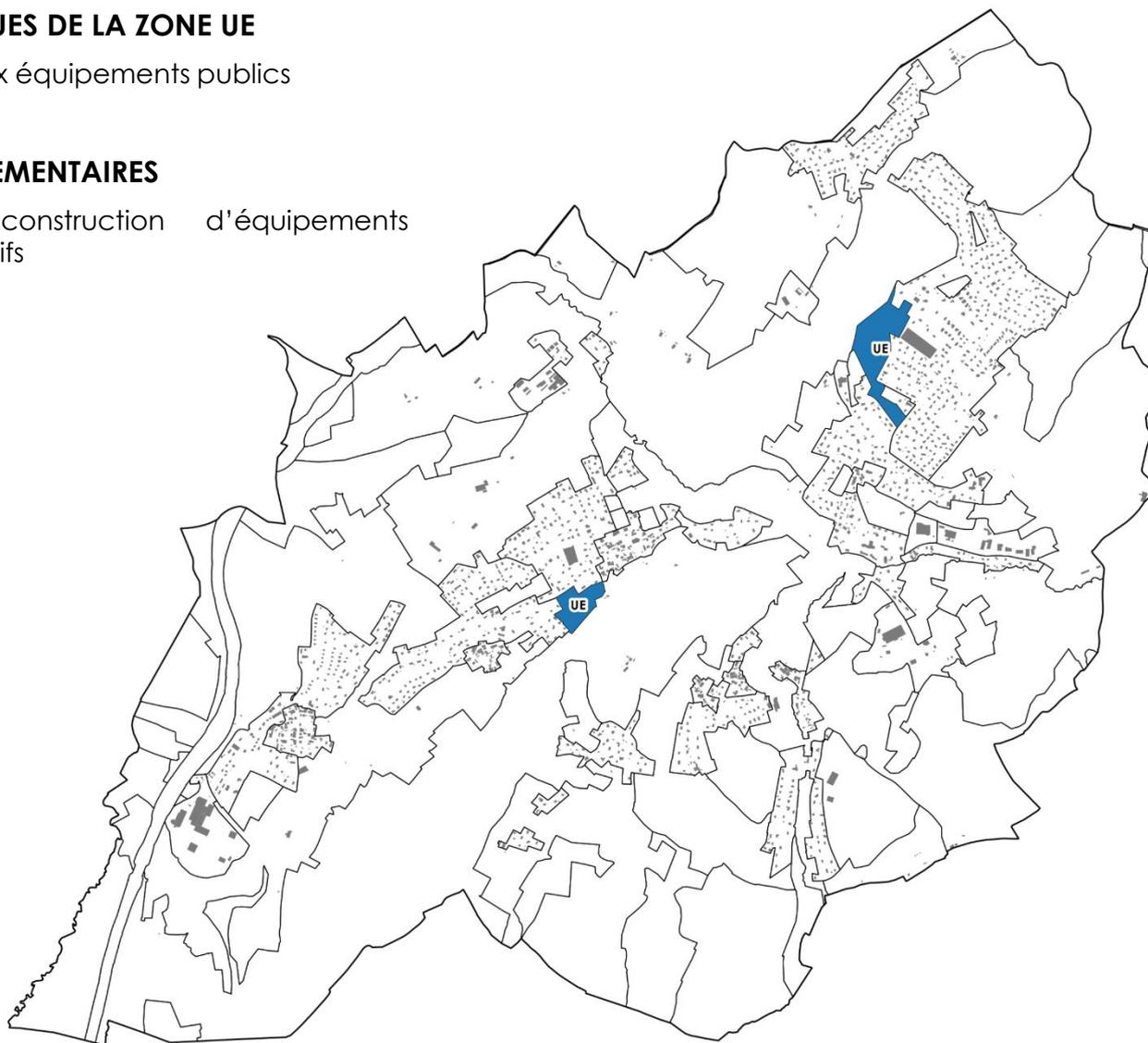
0 750 1500 m

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE UE

Zone destinée aux équipements publics

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES

Permettre la construction d'équipements publics ou collectifs



0 750 1500 m

Source : IGN, Citadia  
Date : 03 / 11 / 2020

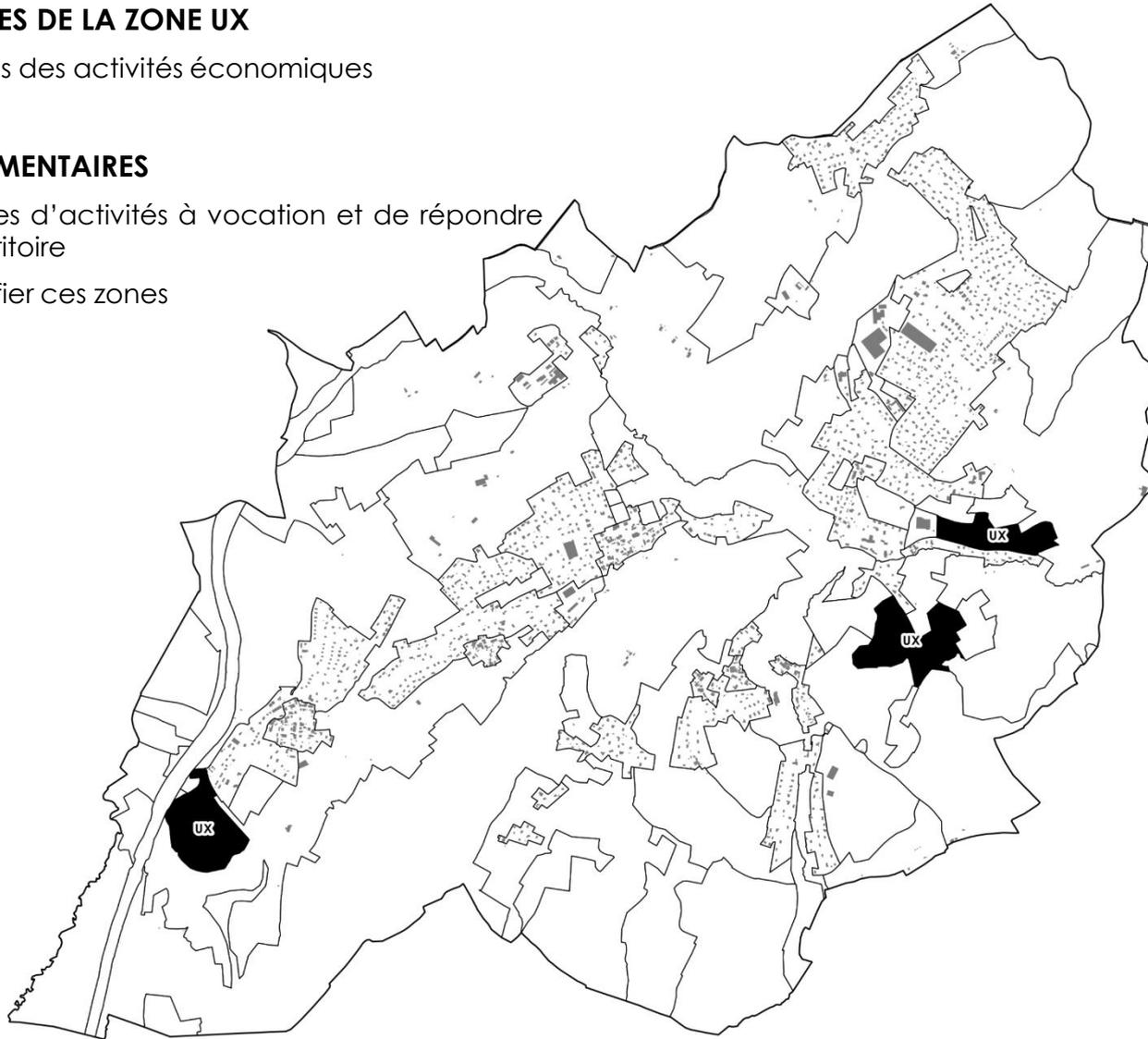
## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE UX

Zone à destinations des activités économiques

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES

Maintenir des zones d'activités à vocation et de répondre aux besoins du territoire

Conforter et densifier ces zones



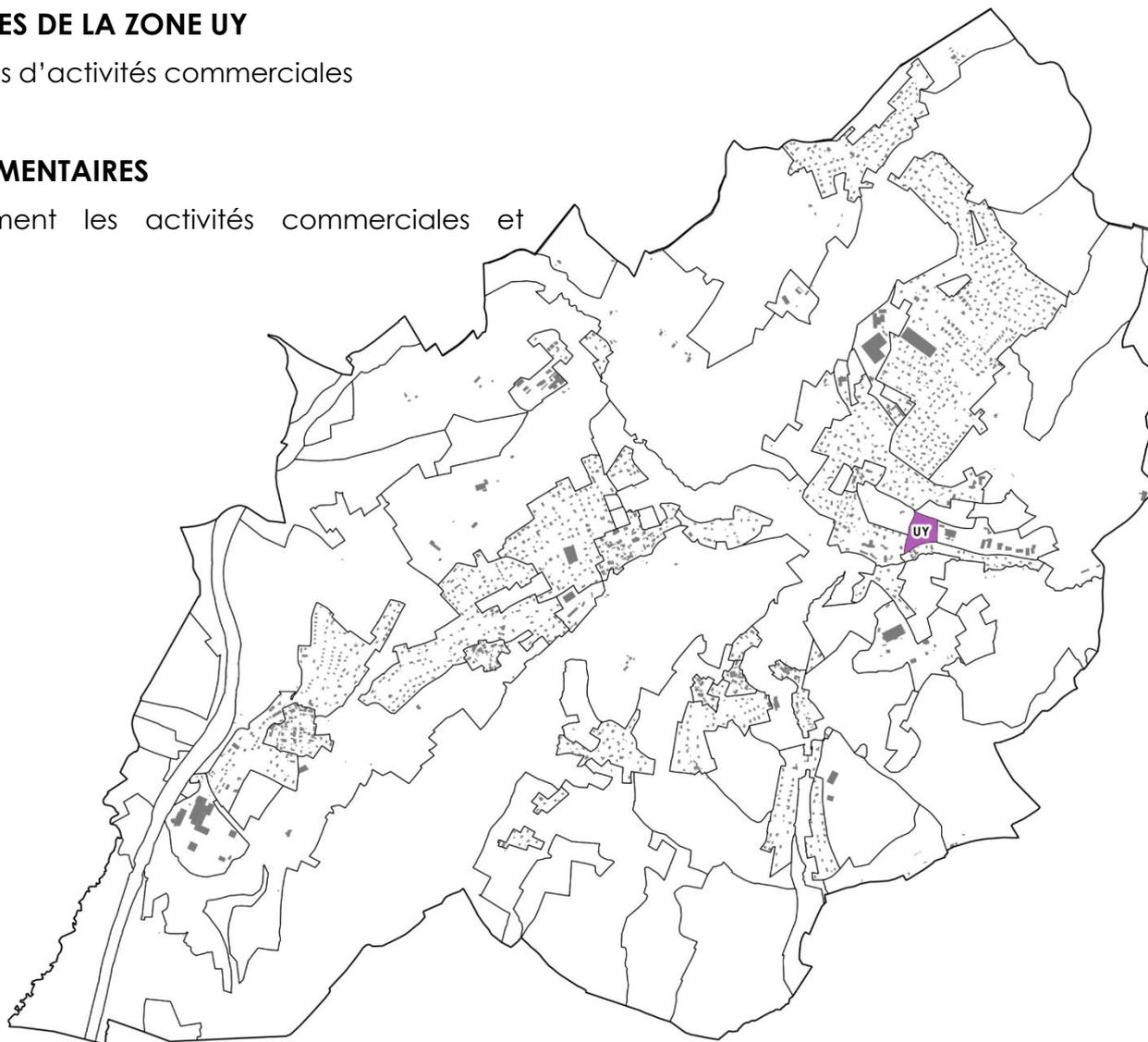
0 750 1500 m

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE UY

Zone à destinations d'activités commerciales

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES

Autoriser uniquement les activités commerciales et l'artisanat



0 750 1500 m

Source : IGN, Citadia  
Date : 03 / 11 / 2020

## Zone A

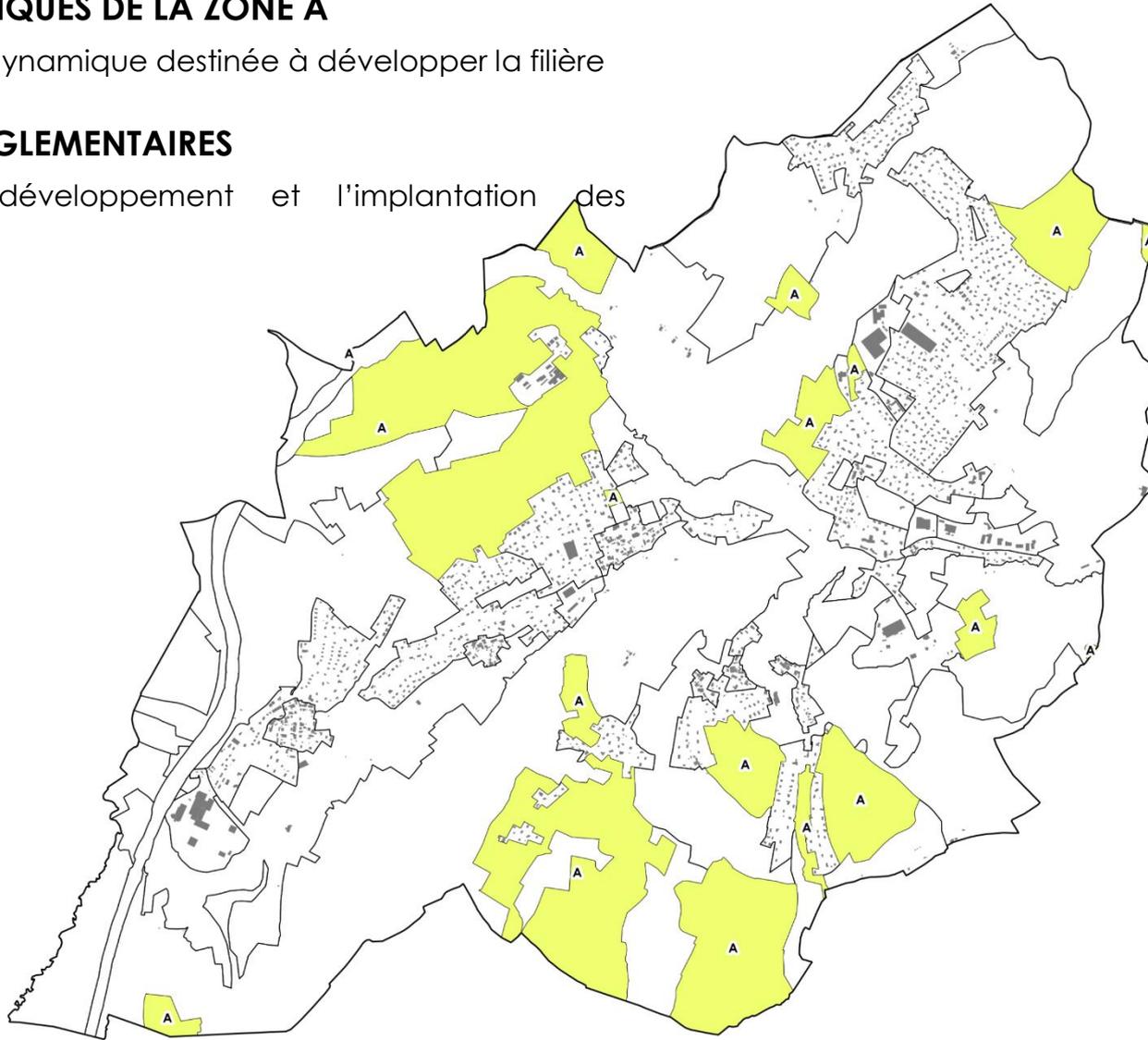
Révision du PLU d'Allinges

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE A

Zone agricole dynamique destinée à développer la filière

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES

Autoriser le développement et l'implantation des exploitations



0 750 1500 m

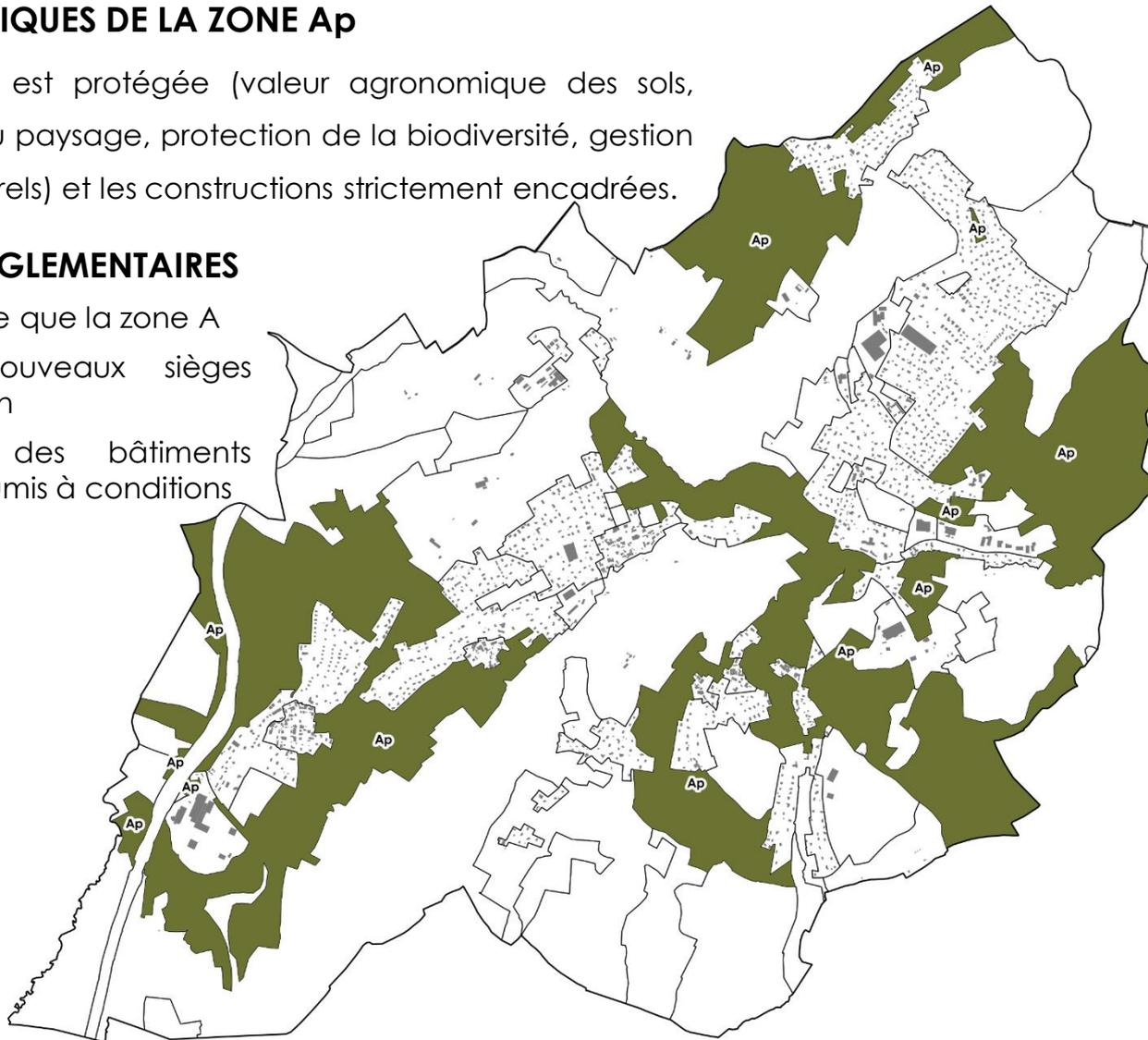
Source : IGN, Citadia  
Date : 03 / 11 / 2020

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE Ap

L'agriculture y est protégée (valeur agronomique des sols, préservation du paysage, protection de la biodiversité, gestion de risques naturels) et les constructions strictement encadrées.

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Plus restrictive que la zone A
- Pas de nouveaux sièges d'exploitation
- L'évolution des bâtiments agricoles soumis à conditions



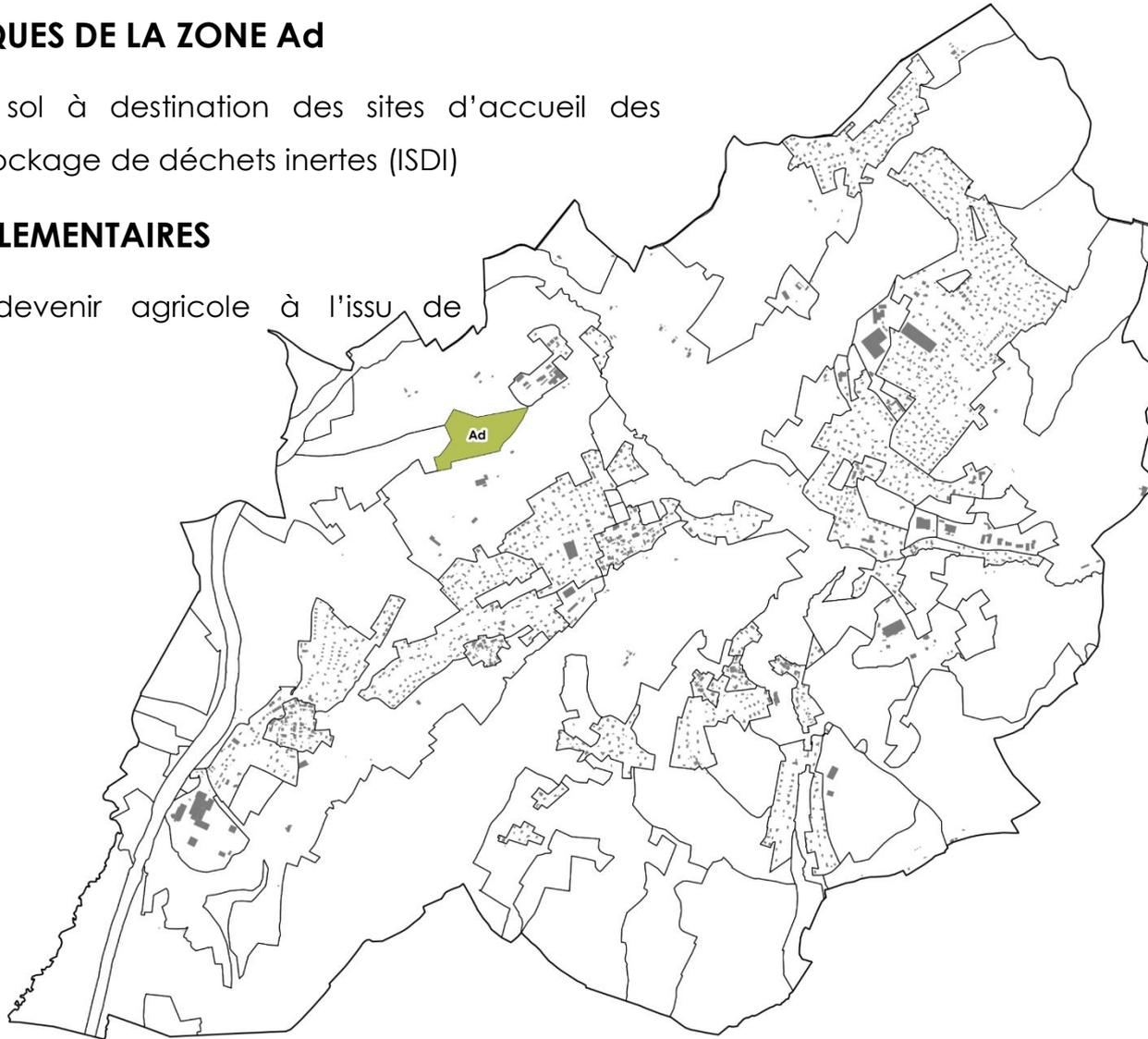
0 750 1500 m

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE Ad

Occupation du sol à destination des sites d'accueil des installations de stockage de déchets inertes (ISDI)

## PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

Vocation à redevenir agricole à l'issu de l'exploitation



0 750 1500 m

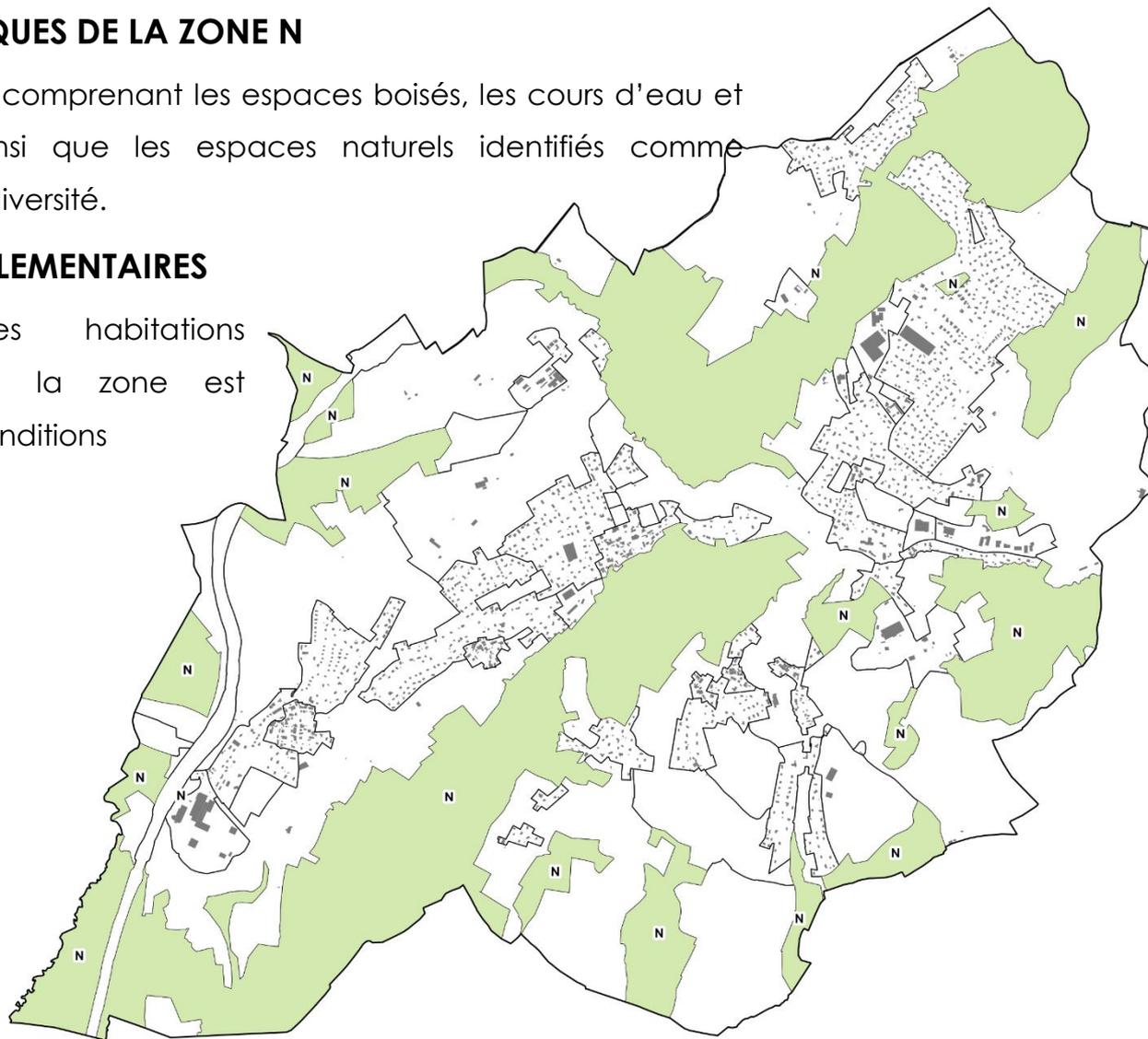
Source : IGN, Citadia  
Date : 03 / 11 / 2020

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE N

Espaces naturels comprenant les espaces boisés, les cours d'eau et leurs abords ainsi que les espaces naturels identifiés comme réservoirs de biodiversité.

## PRINCIPES REGLEMENTAIRES

L'évolution des habitations comprises dans la zone est autorisée sous conditions



0 750 1500 m

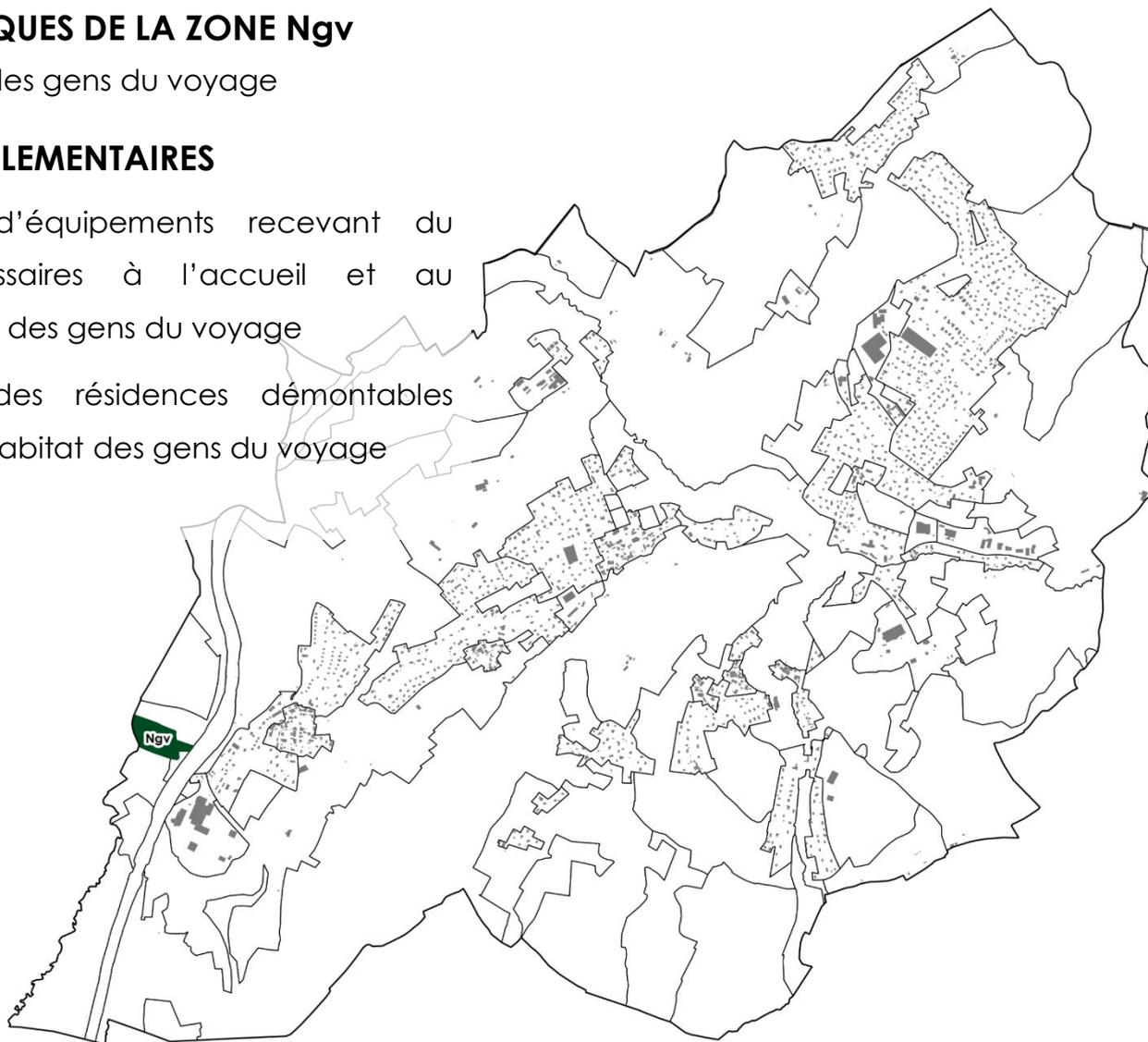
Source : IGN, Citadia  
Date : 03 / 11 / 2020

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE Ngv

Zone d'accueil des gens du voyage

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES

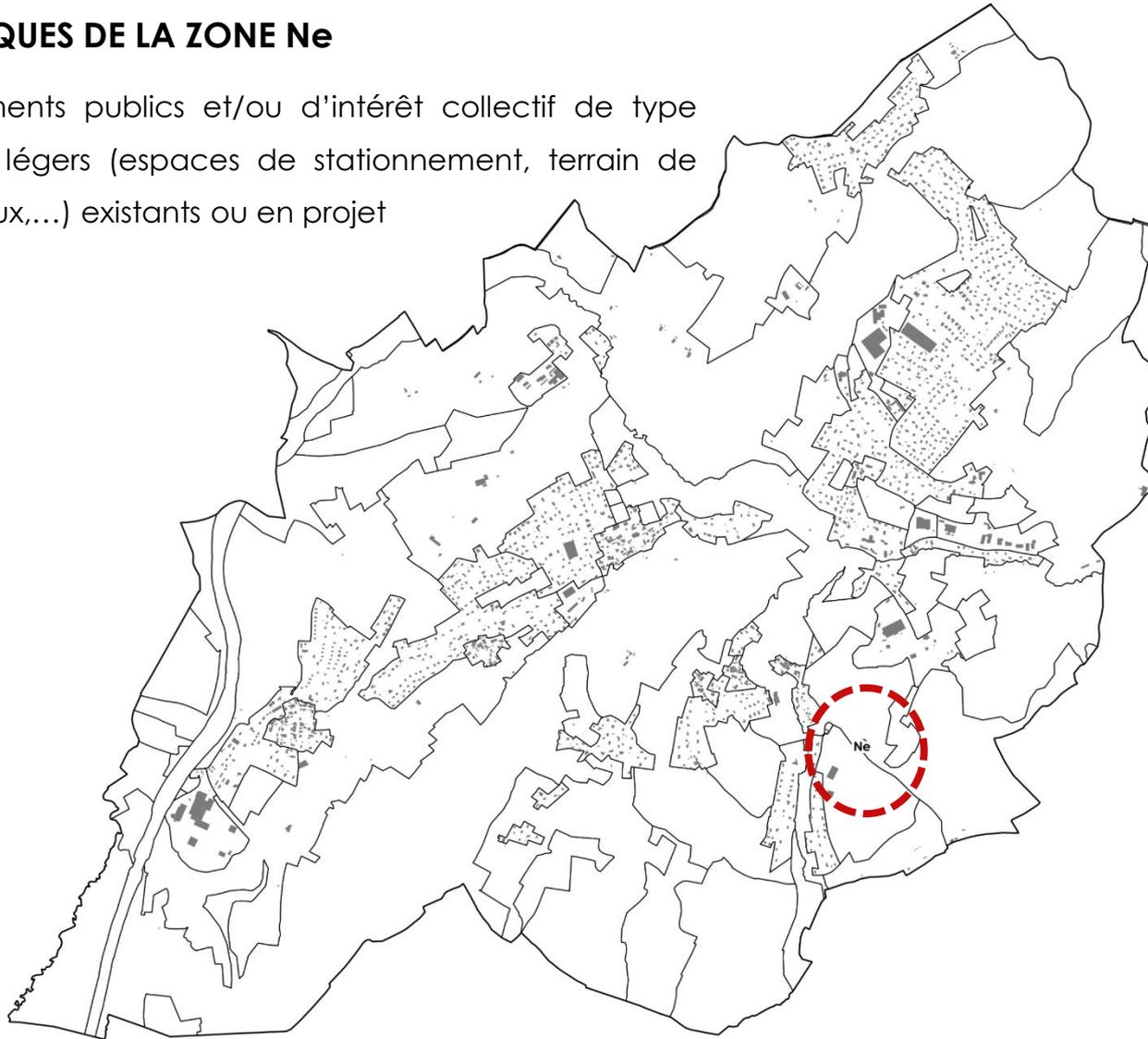
- Autorisation d'équipements recevant du public nécessaires à l'accueil et au stationnement des gens du voyage
- Autorisation des résidences démontables destinées à l'habitat des gens du voyage



0 750 1500 m

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE Ne

Zone d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif de type aménagements légers (espaces de stationnement, terrain de sports, aire de jeux,...) existants ou en projet



0 750 1500 m

## 4. Règlement littéral et graphique

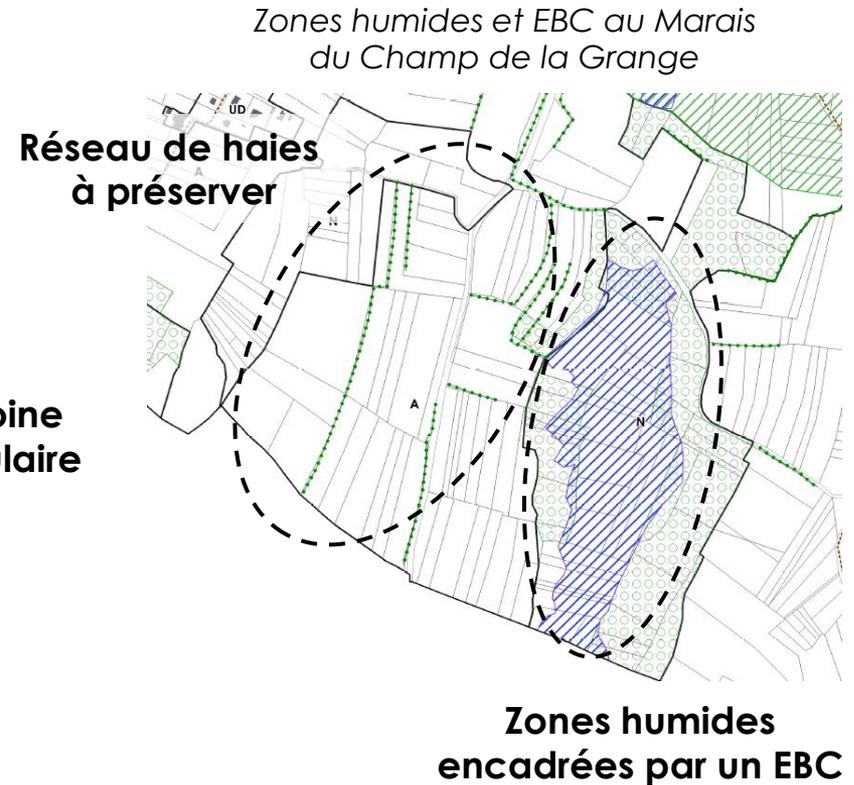
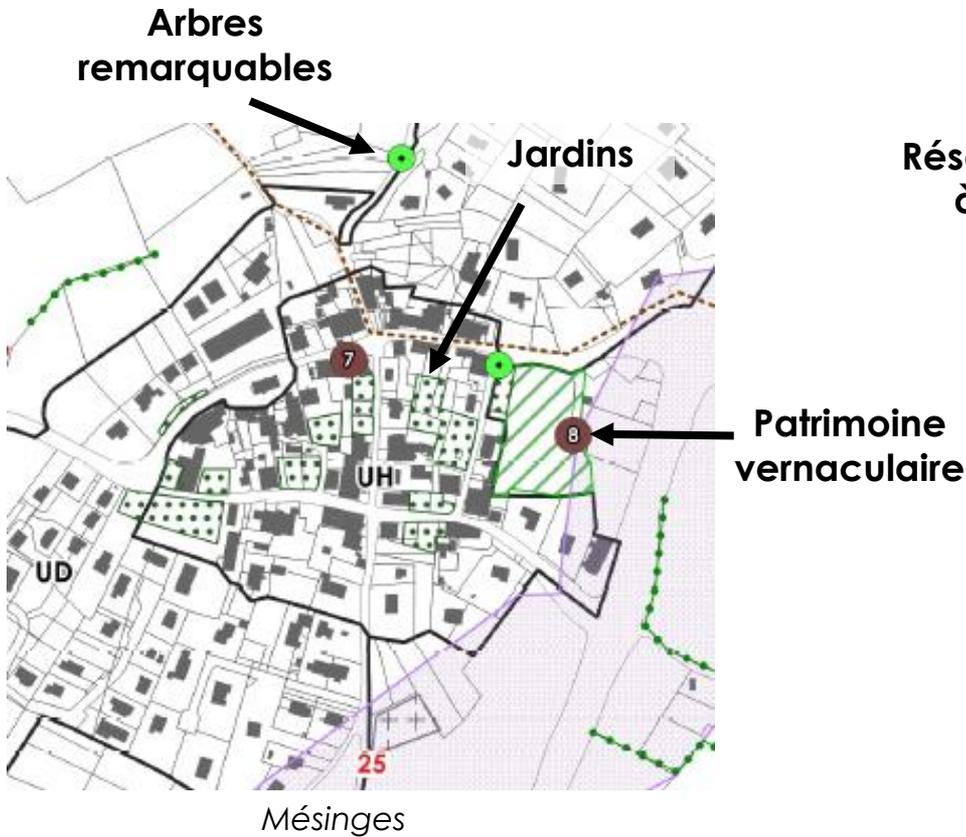
⇒ Ajout d'**inscriptions graphiques environnementales et paysagères** pour compléter/renforcer le zonage.

Elles identifient des éléments à préserver principalement pour leur intérêt écologique, paysager ou patrimonial et permettent la mise en place de prescriptions adaptées :

- **Éléments naturels** (ex. haies, zones humides, arbres remarquables, espaces boisés classés, jardins...)
- **Éléments prévenant de l'exposition à des risques** (canalisation de gaz, aléas naturels...)
- **Éléments liés au patrimoine bâti** (bâti remarquable, patrimoine vernaculaire...)

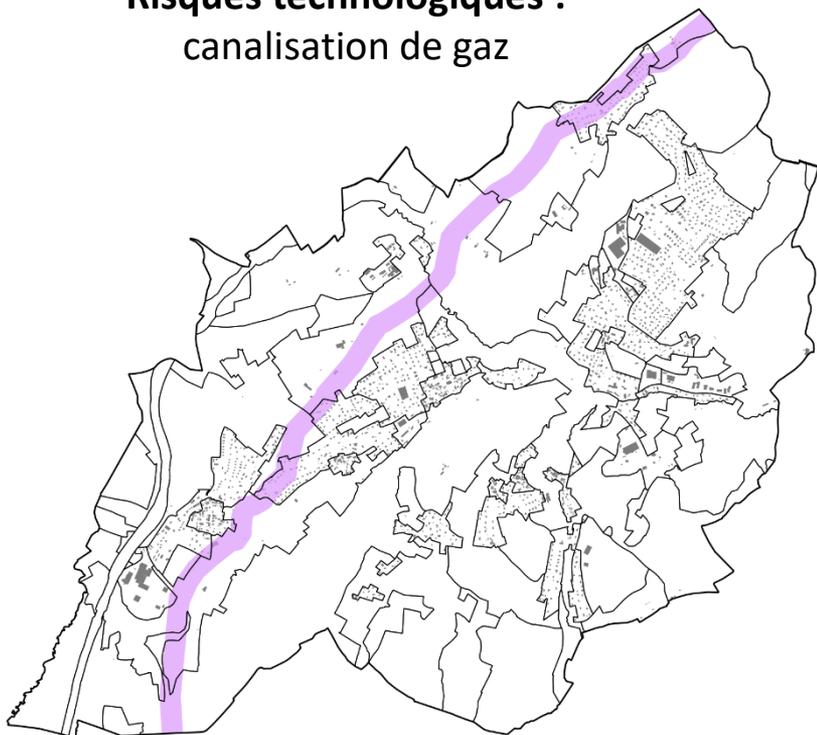
## 4. Règlement littéral et graphique

### Exemples d'inscriptions graphiques & Extraits de plan de zonage

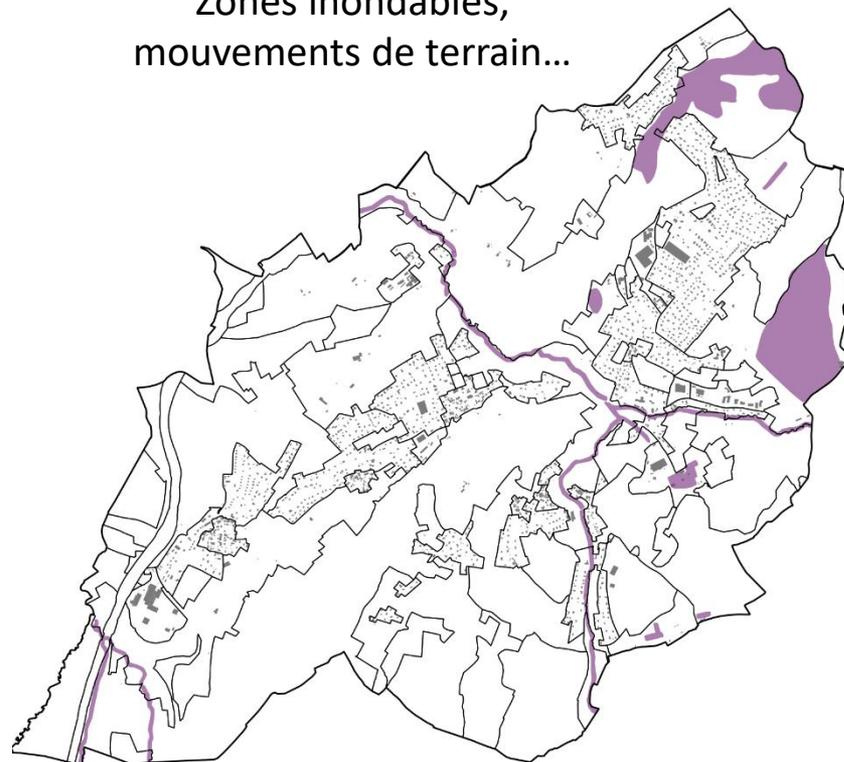


## 4. Règlement littéral et graphique

**Risques technologiques :**  
canalisation de gaz

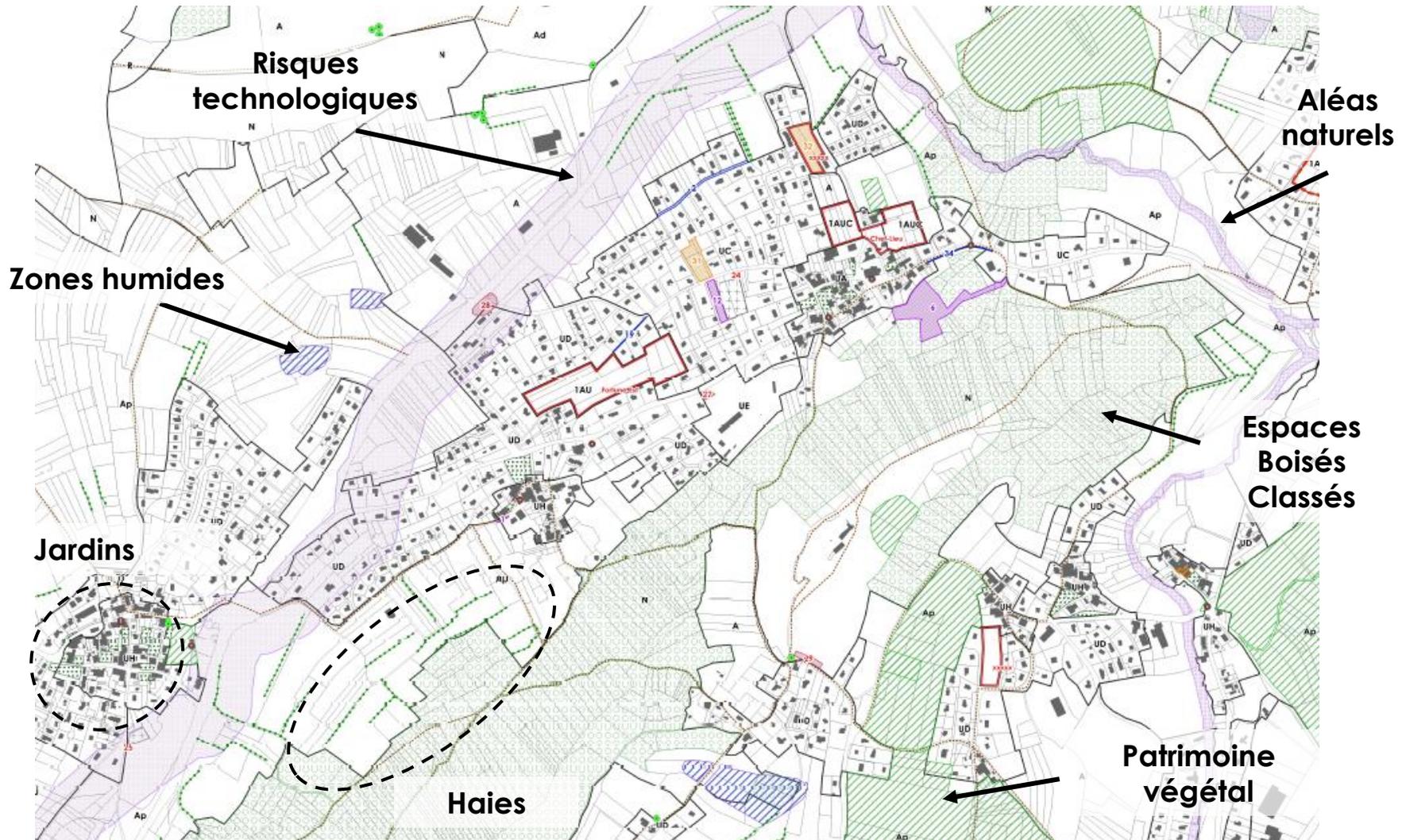


**Aléas naturels :**  
Zones inondables,  
mouvements de terrain...



## 4. Règlement littéral et graphique

Extrait de plan de zonage : superposition des inscriptions sur le zonage



Des questions ?

Des remarques?



Révision du PLU d'Allinges

Réunion publique  
Traduction réglementaire

12 Novembre 2020