

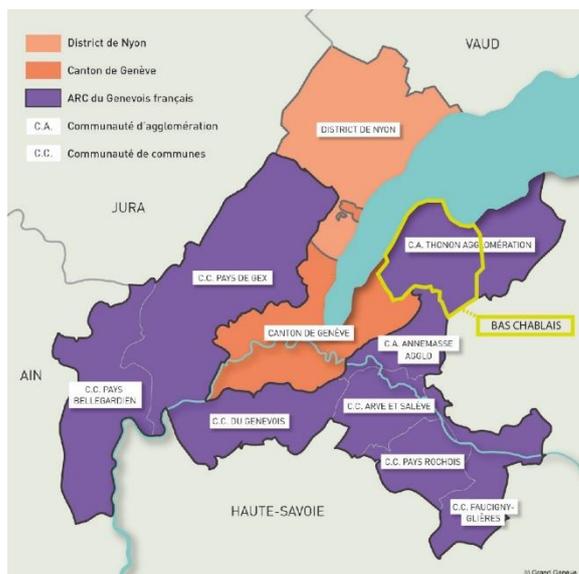


# Projet d'aménagement et de développement durables

JUILLET 2018

THONON  
agglomération

## Préambule : stratégie territoriale de la communauté de communes du Bas-Chablais au titre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU intercommunal.



Entre la frontière suisse et Thonon-les-Bains, à la croisée d'enjeux économiques, environnementaux et sociaux majeurs, le Bas-Chablais est en fort développement et en pleine mutation. Il fait partie du pôle métropolitain du Genevois français et également du SIAC porteur du SCoT du Chablais, composé de 62 communes.

Le **projet de territoire**, initié au printemps 2015, a permis de mettre en œuvre une véritable réflexion prospective pour gérer dans le temps et de manière cohérente les différents projets pour le Bas Chablais. Le projet de territoire peut se résumer en une phrase stratégique :

*Illustration n°1. Le Bas Chablais, un territoire d'interface stratégique – source : Grand Genève*

**« Anticiper et accompagner de façon durable le développement de notre territoire transfrontalier par une armature permettant d'en préserver son cadre et sa qualité de vie (renfort du lien social et développement des solidarités entre ses habitants ; préservation des paysages et de l'environnement). »** Projet de territoire de la CCBC – Juin 2015

Le **PLUi**, prescrit par délibération du conseil communautaire en décembre 2015 constitue « le volet spatial » de la mise en œuvre du projet de territoire en proposant une planification équilibrée de l'habitat, des services, de l'économie en interaction forte avec le réseau d'infrastructures existantes et en devenir.

Le **Bas Chablais** connaît depuis plusieurs décennies une forte attractivité résidentielle. Cette dernière, est à la fois source de potentiel de développement, notamment par l'économie résidentielle, mais également vecteur de déséquilibres sociaux pouvant fragiliser une nécessaire cohésion sociale. Enfin, le fort déséquilibre emplois locaux / actifs résidents présente le risque d'une « résidentialisation » du territoire d'une part, et d'une congestion en termes de mobilités d'autre part.

Les futures infrastructures et services de mobilité projetés (ex : Léman Express, 2x2 voies, THNS, renforcement de l'offre de mobilité lacustre, perspective d'une traversée autoroutière du lac par un contournement de Genève) redessine(ro)nt les perspectives de développement territorial intercommunal. Le dialogue entre urbanisme intercommunal et axes de mobilité est donc stratégique et à anticiper.

La perspective de la future mutation du territoire en Communauté d'agglomération renouvelle(ra) le rôle et la place du territoire dans l'Arc Genevois : « d'interface » il deviendra également « pôle d'équilibre » au sein du Grand Genève, et au côté du territoire de Lausanne. Il s'agira dès lors de pleinement conforter la place et le rôle du nouveau territoire d'agglomération incluant le Bas Chablais comme un élément moteur de la dynamique de l'Arc genevois et du Chablais.



Elaboré en **collaboration** avec les 17 communes du territoire intercommunal, le PADDi du PLU intercommunal intègre les nouvelles orientations du PADD du Schéma de cohérence territoriale SCoT Chablais, ainsi que les nécessités de compatibilités avec les schémas nationaux et régionaux qui s'appliquent sur le territoire dans les différentes thématiques.

Ce PADD traduit le projet politique porté par les élus communaux et intercommunaux du territoire et vient également décliner plus précisément sur le territoire les orientations du SCoT.

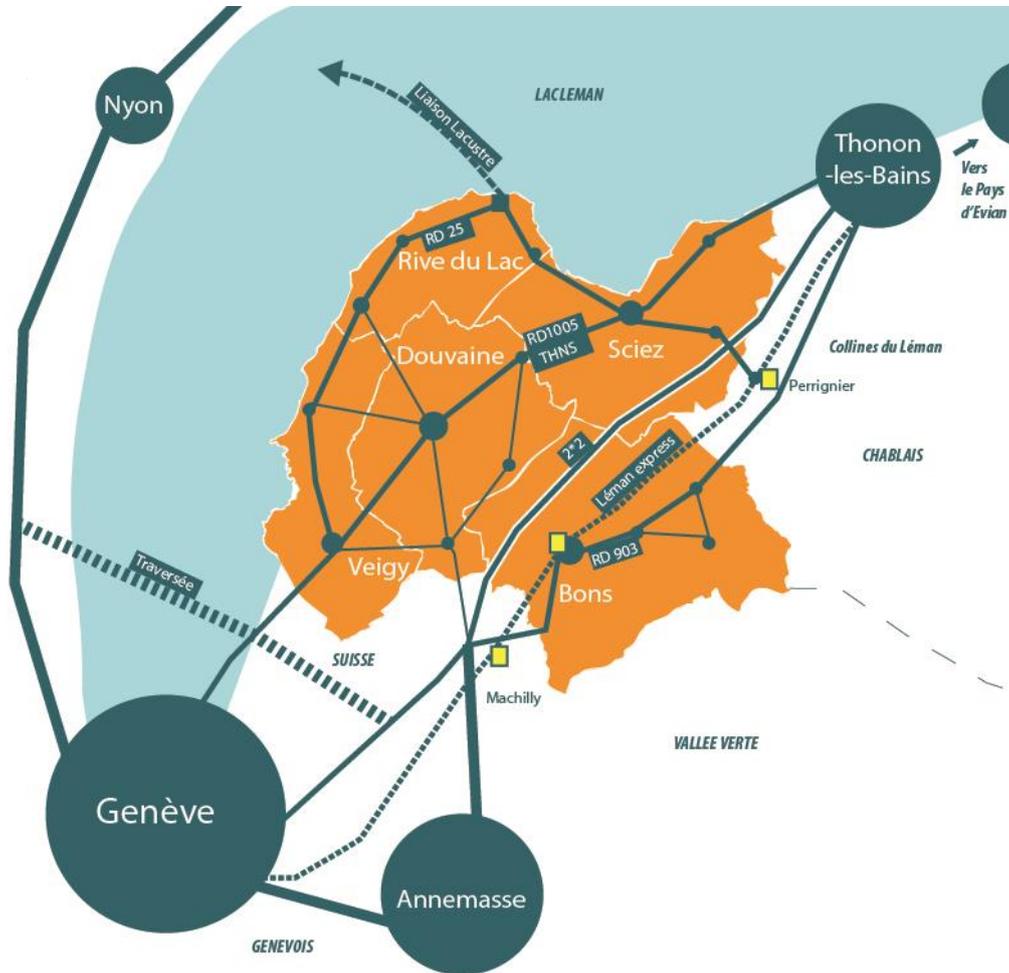


Illustration n°2. Le bas-chablais, dans l'agglomération « multipolaire », territoire d'interface en devenir (tracé schématique)

Ce PLU intercommunal doit permettre :

- ✓ de traduire spatialement le projet de territoire de l'intercommunalité,
- ✓ de permettre la mise en cohérence des politiques intercommunales sectorielles,
- ✓ de conforter l'armature territoriale en 5 secteurs/bassins « dialoguant » entre eux et avec les territoires voisins y compris transfrontaliers
- ✓ prendre en compte les principes d'un développement durable du territoire notamment à travers :
  - l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé,
  - une revitalisation des centres urbains et ruraux,
  - et enfin la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et des paysages naturels, la modération de la consommation d'espaces.



Avec ce document d'urbanisme intercommunal, le Bas-Chablais porte quatre axes stratégiques complémentaires et interdépendants :

- **Conforter les capacités d'interconnexion<sup>1</sup> du territoire**, tant en interne qu'avec les territoires voisins y compris transfrontaliers, en garantissant l'accessibilité du territoire dialoguant avec l'urbanisme, en manquant les mobilités (Communication, covoiturage, plan de déplacements entreprises...)
- **Créer les conditions favorables à une meilleure cohésion sociale**, en limitant la ségrégation sociale et spatiale, en créant les conditions de logements, d'aménagement/équipements/services favorables à la mixité sociale et répondant aux besoins de la population locale
- **Garantir la pérennité des ressources territoriales** notamment en renforçant sa capacité d'anticipation/adaptation aux chocs économiques, sociaux, climatiques, énergétiques
- **Accroître les capacités de création de richesses territoriales en s'appuyant et en développant une économie résidentielle, productive, et touristique.**

<sup>1</sup> L'interconnexion doit s'inscrire dans une valorisation de tous les modes de déplacements.



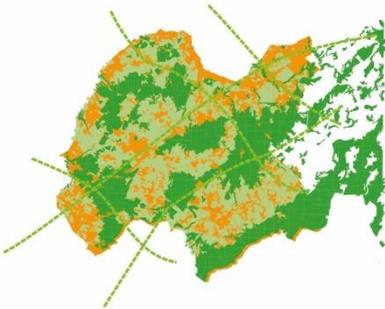
**Conforter les capacités  
d'interconnexion du territoire,**

tant en interne qu'avec les territoires voisins y compris transfrontaliers, en garantissant une accessibilité du territoire par un lien entre urbanisme et mobilités



**Créer les conditions favorables à une  
meilleure cohésion sociale,**

en luttant contre toute ségrégation sociale et spatiale par des conditions de logements, d'aménagement/équipements/services qui soient en faveur d'une mixité sociale tout en répondant aux besoins de la population locale



**Garantir la pérennité des ressources  
du territoire**

en renforçant sa capacité d'anticipation/adaptation aux évolutions économiques, sociales, climatiques, énergétiques



**Accroître les capacités de création  
de richesse territoriale**

en s'appuyant et développant une économie résidentielle, productive, et touristique.



# 1. Conforter les capacités d'interconnexion du territoire,

tant en interne qu'avec les territoires voisins y compris transfrontaliers, en garantissant l'accessibilité du territoire dialoguant avec l'urbanisme, en manageant les mobilités.



**Objectif n°1 Positionner le territoire en tant qu'espace multipolaire d'interface entre les aires de Thonon-les-Bains d'Annemasse et de Genève.**

- Inscrire le territoire, future communauté d'agglomération, dans une logique de « pôle d'équilibre » à l'échelle du Pôle métropolitain du Genevois français et du Chablais.

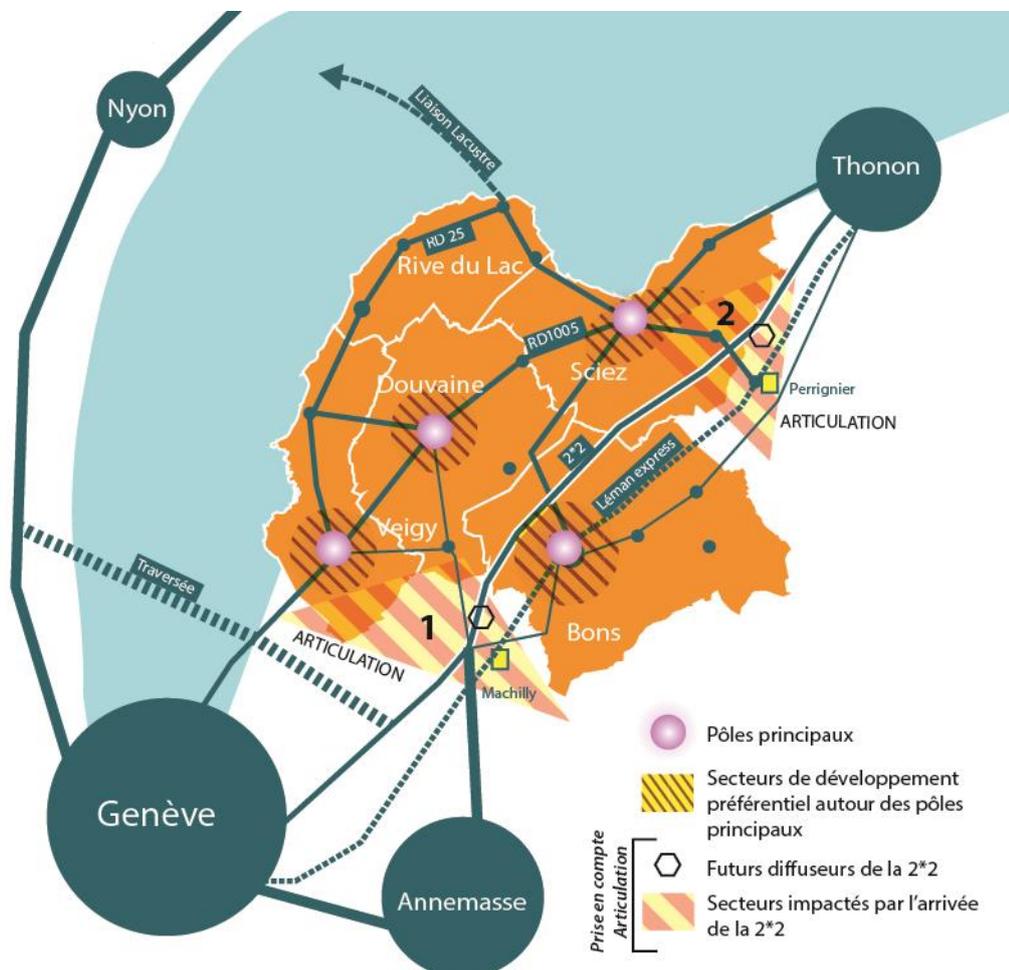


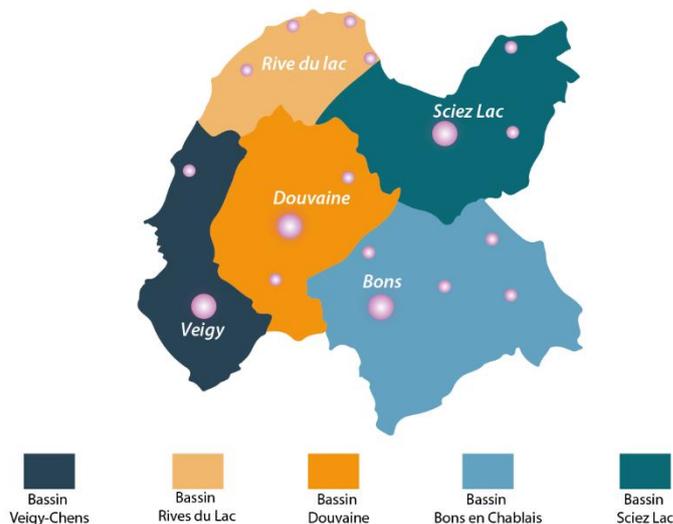
Illustration n°3. Le bas-Chablais, une interface d'équilibre entre Genève, Annemasse, et Thonon-les-bains.

- Tendre vers une meilleure complémentarité tant en interne qu'avec les territoires voisins notamment sur le sujet de l'équilibre emplois/actifs résidents
- Conforter l'organisation territoriale autour des pôles principaux et des bassins de vie :
  - structurant les axes de mobilité « route, fer, lac »,
  - en articulant planification et infrastructures de mobilité,
  - confortant l'économie territoriale,
  - garantissant l'intégration des populations par le traitement qualitatif des espaces publics, en favorisant l'accès aux services et équipements mutualisés, garantissant ainsi une meilleure cohésion sociale.

**Objectif n°2 : Donner les conditions favorables à un maintien de l'attractivité résidentielle, améliorer la traduction de cette croissance sur le territoire (répartition, formes urbaines)**

- Conforter l'attractivité du Bas-Chablais tout en maîtrisant sa traduction dans le temps et sur l'espace. L'hypothèse formulée est une croissance moyenne de 1.8 % / an sur une période de 12 ans.
- Traduire cet objectif de croissance démographique en besoin foncier, en visant autour de 230 ha disponibles pour l'accueil de nouveaux habitants et le desserrement des ménages. Ce potentiel foncier nécessaire, résulte de l'objectif démographique défini, en évaluant les logements nécessaires en fonction des formes urbaines et des densités associées. Il tient également compte des besoins en logements supplémentaires nécessaires pour répondre au phénomène de décohabitation.
- Estimer et tenir compte du renouvellement urbain permettant la réalisation de projets d'urbanisme par mutation du tissu existant, « refaire la ville sur la ville ».
- Intégrer à la réflexion le phénomène de rétention foncière.

**Objectif n°3 : Conforter le développement urbain des quatre pôles structurants en interaction avec les cinq bassins de vie.**



*Un territoire cohérent s'articulant autour des cinq bassins de vie*

- Conforter la structure urbaine multipolaire du territoire en valorisant/renforçant les 4 pôles structurants dans leur rôle/positionnement/fonctions différenciées, et en s'appuyant sur l'offre mobilité existante et à venir :
  - **Bons-en-Chablais** : pôle historique, pôle d'emplois, cœur commercial, proximité échangeur 2X2 voies, point d'arrêt du Léman Express
  - **Douvaine** : pôle d'emplois et d'équipements majeur, cœur commercial, axe THNS
  - **Sciez** : pôle d'emplois et attractivité commerciale, pôle touristique, proximité échangeur 2X2 voies proximité avec Thonon-les-Bains, axe THNS
  - **Veigy-Foncenex** : proximité échangeur 2X2 voies, axe THNS, proximité immédiate avec l'agglomération genevoise avec desserte directe TPG.**Ces 4 pôles structurants devront rassembler de l'ordre plus de 40 % des capacités constructives.**
- Au sein de chaque bassin, ces pôles principaux devront articuler leur développement avec les villages environnants et interdépendants en répondant aux besoins de ces sous-bassins de vie :
  - **Pôle principal de Douvaine** devant s'articuler avec Loisin, Massongy
  - **Polarité principale de Veigy-Foncenex** devant s'articuler avec Chens-sur-léman
  - **Polarité principale de Bons-en-Chablais** devant s'articuler avec Brenthonne, Fessy, Lully, Ballaison
  - **Polarité principale de Sciez** devant s'articuler avec Margencel, Anthy-sur-Léman
  - **Polarité de proximité Messery** devant s'articuler avec les villages des rives du lac Yvoire, Nernier, Excenevex.

- Plusieurs communes<sup>2</sup> sont situées à l'interface d'un ou plusieurs bassins de vie, leur fonctionnement dépend d'une bonne interconnexion entre les bassins.
- Tenir compte **des enjeux particuliers des rives du lac** : entre développement urbain maîtrisé d'un point de vue quantitatif et qualitatif, attrait touristique, liaisons lacustres et préservation des qualités paysagères et des richesses naturelles.
  - Valoriser l'attrait patrimonial des villages d'Yvoire et de Nernier
  - Conforter et développer les échanges avec la Suisse via les liaisons lacustres
  - Valoriser l'attractivité touristique (Aigles du Léman...) et les lieux de baignades principaux du littoral (Messery et la plage de sable d'Excenevex)
- Favoriser la complémentarité des bassins par une offre équilibrée (logements, emplois, équipements, ...) : logique de solidarité à l'échelle du territoire.

#### Objectif n°4 Articuler le développement urbain avec l'offre en transport existante et à venir :

- Développer les polarités où la mobilité renforce l'accessibilité, notamment par les transports en commun (Axe du THNS et Axe du Léman Express). Sur ces deux axes, il s'agit de densifier de manière cohérente tout en développant une mixité des fonctions urbaines.
- Renforcer un développement urbain de qualité à proximité des points d'arrêts des transports en commun.
- Prendre en compte les futurs échangeurs de la 2X2 voies et bien articuler l'impact d'un développement urbain avec les territoires limitrophes.
- Veiller à une bonne articulation de la mobilité interne en interconnectant les pôles.

<sup>2</sup> Ballaison, Excenevex, Chens-sur-Léman



**Objectif n°5 S'appuyer sur l'armature urbaine interne pour localiser la croissance urbaine de façon cohérente à l'échelle du territoire :**

L'armature urbaine interne secondaire vient en complément de l'armature urbaine primaire identifiant les 4 pôles prioritaires d'accueil de la croissance urbaine.

Le tableau ci-dessous permet de définir les différentes composantes de l'armature urbaine, les objectifs associés à ses espaces et les grands principes qui encadreront leur possibilité de développement.

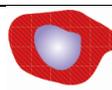
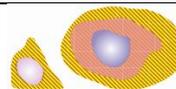
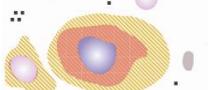
Armature urbaine secondaire	Définition	Objectifs	Principes d'urbanisation
 <b>Centre-Bourg</b>	Centralité historique Regroupe les principaux équipements, services, commerces ...	<ul style="list-style-type: none"> <li>Densifier / développer sans dénaturer</li> <li>Favoriser la réhabilitation</li> <li>Prévoir et cadrer les opérations de renouvellement urbain</li> <li>Préserver des espaces de respiration</li> <li>Développer et pérenniser les commerces et activités</li> <li>Favoriser la mixité sociale</li> </ul>	 <i>Renouvellement urbain</i>  <i>Réhabilitation/Extension</i>
 <b>Espaces Préférentiels de Développement</b>	Continuité du centre-bourg ou de la centralité (pôle d'équipements, gare, ...) de la commune, environ 10 min à pieds	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encadrer le développement</li> <li>Densifier / intensifier</li> <li>Favoriser la réhabilitation</li> <li>Encadrer les opérations de renouvellement urbain</li> <li>Préserver des espaces de respiration</li> <li>Favoriser la mixité sociale</li> <li>Assurer une transition avec le tissu du CB et favoriser des liens notamment doux efficaces</li> </ul>	 <i>Dent creuse</i>  <i>Extension tissu (excroissance ou renforcement)</i>  <i>Division parcellaire</i>
 <b>Hameaux Historiques</b>	Tissu urbain dense traditionnel d'intérêt patrimonial et historique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Densifier sans dénaturer</li> <li>Favoriser la réhabilitation</li> <li>Encadrer la densification du tissu bâti</li> <li>Favoriser la mixité sociale</li> </ul>	 <i>Renouvellement urbain</i>
 <b>Espaces Périurbains de Développement Modéré</b>	Tissu urbain aéré, en prolongement de l'EPD ou des HH	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir l'existant</li> <li>Encadrer la densification du tissu bâti</li> <li>Prévoir une densité modérée</li> </ul>	 <i>Réhabilitation/Extension</i>
 <b>Groupements de constructions</b> <b>Constructions Isolées</b>	Habitat récent et/ou ancien, avec au moins 5 constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir l'existant</li> <li>Favoriser la réhabilitation</li> <li>Encadrer la densification du tissu bâti</li> <li>Prévoir une densité modérée</li> </ul>	 <i>Dent creuse</i>  <i>Division parcellaire</i>
	Habitat isolé ou groupes de moins de 5 constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir l'existant</li> <li>Favoriser la réhabilitation</li> </ul>	 <i>Réhabilitation/Extension</i>

Illustration n°4. Tableau de l'armature urbaine interne secondaire

**Objectif n°6 : Donner les conditions favorables à une meilleure accessibilité du bas chablais avec les espaces urbains limitrophes.**

- Accompagner la mise en œuvre des projets structurants en termes de mobilité et faire en sorte qu'ils soient bien coordonnés dans le temps et dans l'espace.

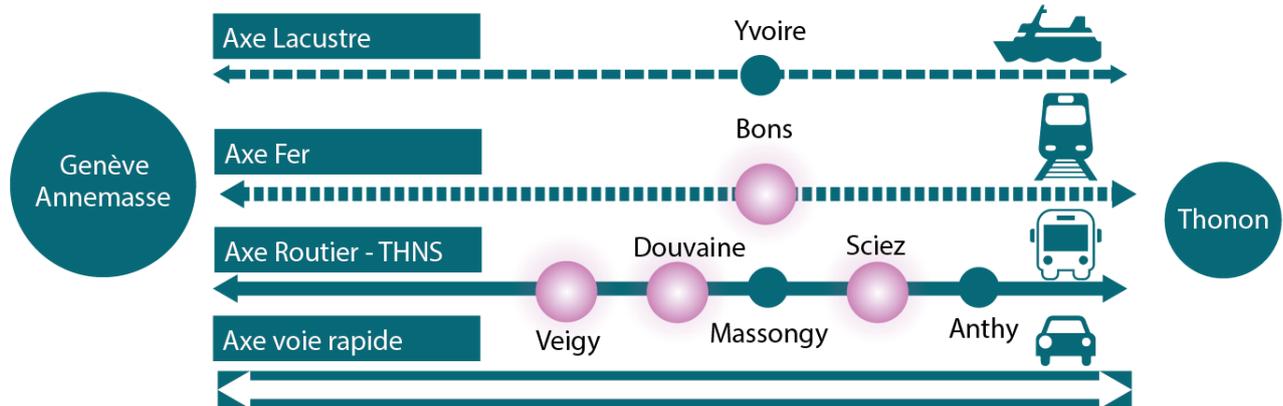


Illustration n°5. Des projets de mobilités à court, moyen, et long terme visant à améliorer l'accessibilité du Bas Chablais à l'échéance du PLUi.  
Source : EPODE

**Objectif n°7 : Organiser les conditions de rabattement<sup>3</sup> vers les nœuds de mobilité et manager les co-mobilités. Anticiper l'impact « urbain » des futurs diffuseurs.**

- Permettre des liens facilités vers les points de mobilité majeurs du territoire (voire même en limite du territoire) vers les gares du Léman-Express, les stations du THNS, les débarcadères des liaisons lacustres, les accès à la 2X2 voies. Ces liens devront être multimodaux.
- Anticiper le rabattement **vers l'Axe du Léman Express** et notamment vers le quartier gare de Bons en Chablais, mais également organiser les rabattements vers la halte ferroviaire de Machilly depuis Loisin ou encore transbordement rail/route à Perrignier.
- Prévoir le rabattement **vers l'Axe Lacustre** depuis les axes principaux, en organisant les conditions d'accès et de stationnement tout en préservant les sensibilités des bords de lac
- Favoriser l'intermodalité en prévoyant une fluidité permettant de passer de l'un à l'autre facilement :
  - des possibilités de stationnements suffisantes et bien localisées (les parkings-relais et covoiturage)
  - des déplacements modes doux sécurisés et agréables (espaces publics, maillage, stationnement des vélos, ...)
  - des points transports en commun accessibles et situés dans des secteurs suffisamment denses ou à proximité immédiate.
- Prendre en compte les **effets du désenclavement par la 2X2 voies** sur les franges Sud Ouest et Nord Est du territoire, il s'agira d'anticiper les opportunités/impacts des deux diffuseurs en lien avec les territoires voisins.
  - 1/ Diffuseurs de Machilly et traversée de la rade : impacts/opportunités sur la porte d'entrée Loisin et la conurbation Loisin-Douvaine, impacts sur le trafic induit sur la RD35 vers Veigy-Foncenex.
  - 2/ Diffuseurs de Perrignier : impacts/opportunité sur la liaison transverse via la RD25 Perrignier/Sciez

<sup>3</sup> Ces principes de rabattement devront être étudiés dans le cadre de la mise en place de la compétence transport de la future agglomération.

- Prendre en considération **l'arrivée de la traversée du lac** dans le cadre de la réflexion prospective du PLUi. La Grande traversée du Lac avec l'arrivée à Collonges -Bellerive exigerait une liaison avec la 2\*2 voies sur le « plat de Machilly », avec pour conséquence un report du trafic de la RD 1005 sur le Sud

#### **Objectif n°8 : Conforter et anticiper le développement<sup>4</sup> de liaisons lacustres performantes**

- Permettre des conditions d'accès aux liaisons lacustres de manières efficaces et cohérentes dans les capacités d'intermodalité, il s'agira de porter une réflexion sur l'amélioration de l'accessibilité des débarcadères. Mettre en œuvre un dispositif de stationnement de type P+R sur ces sites stratégiques existants.
- Favoriser les liaisons lacustres disposant de capacités de parkings aménagés et mutualisables.
- Favoriser les conditions de mise en place d'une véritable Gare lacustre sur Yvoire.
- Organiser les opportunités multimodales de rabattement entre presqu'île et les axes structurants.

#### **Objectif n°9 : Coordonner la mise en place de cette nouvelle mobilité avec une pacification qualitative des villages en lien avec une densification/intensification du tissu urbain.**

- Pacifier/sécuriser/organiser le partage des voies publiques notamment sur les voies majeures de transit telles que la RD 1005 et la RD 903 et la D25, en profitant des projets de THNS et de la 2\*2 voies, du Léman express.
- Rendre les centres-villes et centre bourgs plus agréables et attractifs en améliorant la qualité des espaces publics en lien avec les projets d'aménagements.
- Structurer les pôles d'échanges multimodaux, les points de mobilités<sup>5</sup>, qui au-delà de leur rôle de « nœud de déplacement », devront être mutualisés avec une offre de services, commerces, équipements, s'articulant avec le tissu urbain existant.

#### **Objectif n°10 : Développer un maillage en mode actifs<sup>6</sup> efficace répondant aux différents types de besoins de déplacements, domicile- travail, touristiques, récréatifs.**

- Prévoir des liaisons douces favorisant le maillage avec les réseaux existants lors des nouvelles opérations d'aménagement.
- Renforcer et développer des liaisons efficaces et sécurisées entre les hameaux, notamment pour l'accessibilité aux équipements publics et scolaires.
- Identifier et mettre en valeur les accès mode doux depuis les arrêts de transports en commun, le réseau cycle et les parkings publics/relais
- Poursuivre la réalisation de Véloroute Sud-Léman et renforcer sa connexion avec les bassins de vie.

<sup>5</sup> Carrefour stratégique, parking-relais.

<sup>6</sup> Modes Doux : piétons, cycles,



## Objectif n°11 : Porter une véritable stratégie sur l'optimisation et la mutualisation de l'offre en stationnements

- Favoriser l'aménagement d'espaces de stationnements participant à l'intermodalité, adaptés vélos, deux-roues, voitures, dont covoiturages : parkings-relais à proximité des arrêts de transports en commun, Gare ferroviaire, Gare lacustre, Arrêt de transport de commun du THNS, Bretelle d'accès à la 2\*2voies, P+R.
- Réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements publics (coupler équipements/commerces/activités/tourisme, ...) afin d'éviter les conflits d'usage et la sous-utilisation de certains espaces
- Prévoir des capacités suffisantes en interne des nouvelles opérations (voitures, vélos, visiteurs, ...) afin de ne pas créer de débordement sur le domaine public
- Tenir compte des besoins particuliers liés à la fréquentation touristique sans sur-dimensionner les ouvrages pour les périodes de pointes touristiques.





## 2. Créer les conditions favorables à une meilleure cohésion sociale

en limitant la ségrégation sociale et spatiale, en créant les conditions de logements, d'aménagement/équipements/ services favorables à la mixité sociale et répondant aux besoins de la population locale.



### **Objectif n°12 : Décliner les orientations du programme local de l'habitat afin de répondre efficacement au parcours résidentiel des ménages.**

- Prévoir une évolution du parc de logements en cohérence avec le projet d'accueil d'une population nouvelle tout en permettant de faire face au phénomène de denserement des ménages.
- Créer les conditions de logements assurant la mixité sociale et générationnelle, et répondre aux besoins de la population locale en travaillant sur les itinéraires résidentiels des habitants.
- Diversifier les possibilités d'accès au logement (locatif / locatif aidé<sup>7</sup> / accession sociale / accession libre / logements abordables<sup>8</sup>)
- Travailler les formes urbaines et les espaces de vie associés en lien avec les particularités internes du territoire, et permettant une diversification sur la base du triptyque logements collectifs / intermédiaires / individuels.
- Développer l'offre sociale et abordable de logements<sup>9</sup>, en location comme en accession : en répartissant l'offre sur l'ensemble des communes, en priorisant l'offre sur les polarités et en donnant les conditions favorables pour atteindre les objectifs fixés, en apportant une réflexion dans la production neuve mais également en réutilisation du bâti existant.
- Permettre aux jeunes et aux personnes âgées de rester et s'installer sur le territoire, (offre en logements, localisation, proximité des points de mobilité, des équipements, ...). Pour les personnes âgées, il s'agira de porter un objectif de réalisation de logements accessibles et adaptés.
- Répondre aux besoins identifiés en matière d'accueil des gens du voyage.

### **Objectif n°13 : Développer l'urbanisation de façon cohérente et raisonnée.**

- Etudier les capacités de renouvellement urbain par mutation d'espaces bâtis existants (friches, vacance, changement de destination, ...)
- Accompagner de façon qualitative la densification du tissu urbain.
- Encadrer le développement des tènements importants en superficie (de l'ordre de 2500 m<sup>2</sup>) afin de favoriser une optimisation du foncier, une qualité urbaine et une bonne insertion dans le tissu urbain existant.
- Encadrer les extensions urbaines en préservant les coupures urbaines structurantes et en favorisant une logique de greffe urbaine (à l'inverse de l'urbanisation linéaire et/ou déconnectée)
- Apporter une attention particulière aux rives du lac en termes de développement urbain : inventer une densification préservant les richesses paysagères et patrimonial de ces secteurs (localisation, formes urbaines, aspect architectural, ...)

### **Objectif n°14 : Mettre en œuvre des projets urbains favorisant le vivre ensemble et respectant le cadre de vie du territoire.**

- Prévoir des densités et formes urbaines graduelles en fonctions du rôle dans l'armature urbaine et de l'insertion dans le paysage existant, et permettant de préserver de bonnes conditions de vie (ensoleillement, vis-à-vis, espaces communs, espaces verts, ...)
- Favoriser le développement de projets innovants en faveur de la réduction des consommations énergétiques tout en veillant à leur insertion dans le paysage existant.
- Veiller à une cohérence dans l'expression des projets urbains et architecturaux à l'échelle du territoire en tenant compte de la spécificité des bassins de vie.

<sup>7</sup> Les communes de Bons-en-Chablais, Douvaine et Sciez sont soumises à l'article 55 de la loi SRU.

<sup>8</sup> 30 % en dessous du marché.

<sup>9</sup> Les logements dits « abordables », se définissent par une valeur de loyer située à 30 % en dessous du marché. Au sein du bas-chablais les enjeux de production de logements abordables sont forts pour les « classes moyennes », non éligible aux critères financiers des logements sociaux et ne pouvant pas accéder à l'accession libre.



**Objectif n°15 : Aménager des espaces publics qualitatifs et fédérateurs.**

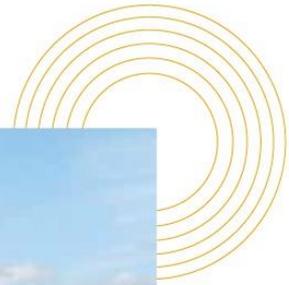
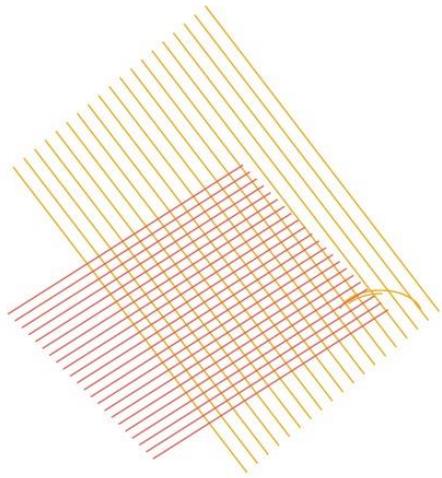
- Réfléchir à l'échelle des opérations de développement d'envergure à la création d'espaces de convivialité, en réseau avec l'existant.
- Bâtir/aménager/requalifier des espaces publics supports d'échanges favorables aux liens sociaux
- Structurer un réseau d'espaces publics en lien avec le réseau de mobilité douce, il s'agit de favoriser des lieux fédérateurs permettant de créer du lien social.

**Objectif n°16 : Anticiper la création des équipements structurants dans les pôles principaux.**

- Développer en nombre et qualité des services et espaces publics créant les conditions d'accueil favorable à l'intégration sociale et au brassage des populations.
- Engager une réflexion sur une répartition pertinente sur le territoire des équipements en lien avec les besoins actuels et futurs qui doit être cohérente avec le lieu de provenance des futurs utilisateurs (bassin de chalandise) afin d'optimiser les déplacements.
- Mutualiser cette réflexion avec les territoires voisins, y-compris transfrontaliers, en lien avec les capacités de déplacements et pour une bonne gestion des deniers publics.
- Permettre l'implantation d'équipements publics structurants notamment scolaires et de loisirs. Les équipements structurants en projet sont : un nouveau Lycée à Bons-en-Chablais , une piscine dont le lieu exact reste à définir.

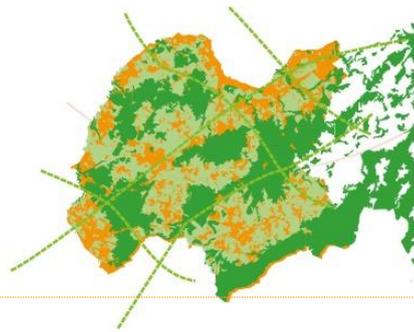
**Objectif n°17 : Mettre en œuvre une meilleure mise en réseau des équipements et des services afin de garantir une offre de qualité pour tous les habitants du territoire.**

- Conforter la proximité d'une offre de services/équipements y compris par la mutualisation.
- Développer une meilleure mise en réseau des équipements du territoire.
- Organiser les conditions équitables d'accès aux services et équipements entre usagers des communes
- Renforcer leur lisibilité/intégration dans l'espace public.
- Pérenniser l'offre de soins de premier recours.
- Anticiper le vieillissement de la population en confortant les places d'hébergement en maisons médicalisées et en garantissant le bien vieillir à domicile.



### 3. Garantir la pérennité des ressources territoriales

notamment en renforçant sa capacité d'anticipation/  
adaptation aux chocs économiques, sociaux, climatiques,  
énergétiques.



**Objectif n°18 : Préserver et donner une meilleure appropriation à la trame verte<sup>10</sup>, bleue, et jaune du territoire.**

- Préserver la trame verte du territoire constituée d'espaces naturels remarquables et de la nature ordinaire.
- Valoriser la trame jaune du territoire constituée des espaces agricoles en prairie et/ou cultivés.
- Préserver la trame bleue du territoire constituée du réseau hydrographique et des zones humides et lacustres stratégiques.
- Valoriser ces espaces comme des sites de projets stratégiques<sup>11</sup>.

**Objectif n°19 : Garantir la pérennité des continuités écologiques structurantes.**

- Valoriser et remettre en état les corridors écologiques inventoriés dans l'état initial de l'environnement.
- Porter une attention particulière aux délimitations des mesures de protection au niveau de ces sites dans le cadre de la coexistence d'une enveloppe urbaine existante et/ou en perspective d'extension maîtrisée.

<sup>10</sup> La trame verte correspond aux espaces naturels (boisements, prairies)

<sup>11</sup> Projets politique contractuelle (PAEC, PSADER)



### Objectif n°20 : Préserver et valoriser la production des espaces agricoles stratégiques.

#### Protection des espaces agricoles :

- Identifier les espaces agricoles stratégiques et fonctionnels, et les protéger
- Limiter l'urbanisation des « zones agricoles stratégiques et fonctionnelles », à l'exception des projets nécessaires à l'équipement du territoire (ex : eau potable, eau pluviale, assainissement, gaz, électricité, télécommunication, équipements d'intérêt général, liaisons douces). Ces projets devront justifier l'impossibilité d'être réalisés ailleurs, évaluer leurs impacts, les réduire voire les compenser.
- Fixer des limites intangibles à l'urbanisation, en s'appuyant notamment sur la présence d'éléments physiques matérialisant ces limites (ex : haies, chemin, cours d'eau ...)
- Protéger les espaces agricoles à proximité directe des sièges d'exploitation. Maintenir un cône d'ouverture autour du siège d'exploitation agricole afin de permettre à l'exploitant une liaison directe avec ces terres.

#### Préservation du caractère « fonctionnel » des espaces agricoles :

- Eviter les effets coupures des espaces agricoles consécutifs à des aménagements et/ou à des opérations d'équipements du territoire ; préserver les capacités de circulation des engins agricoles (ex : préservation de gabarie routier adapté)
- Apporter une visibilité foncière aux exploitations existantes en laissant une marge de manœuvre et de développement aux exploitations (ex : pour les constructions ou équipements nécessaires à la création, à la croissance ou à la pérennité de l'exploitation agricole)

#### Viabilité économique des exploitations, création de valeur ajoutée, conditions de travail :

- Apporter une offre foncière et immobilière au développement d'activités concourant à la valorisation des productions locales (filières et export, filières locales-régionales, circuits courts, diversification, ...) ; veiller à l'accueil de projet de valorisation/commercialisation en local
- Autoriser les aménagements, installations et constructions liés au maintien et au développement des activités agricoles et agritouristiques, les constructions d'habitation (implantés à proximité immédiate du siège d'exploitation) dès lors qu'elles sont exclusivement destinées aux actifs agricoles dont la présence permanente est strictement nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (ex : élevage et astreinte induite)

#### Transmission-installation :

- Assurer la vocation agricole des zones stratégiques, qui plus est quand la reprise de l'exploitation n'est pas évidente, en préservant le foncier agricole, en évitant les mutations foncières, et en consolidant le partenariat avec les opérateurs fonciers pour le portage d'exploitation.

### Objectif n°21 : Garantir le maintien de l'identité paysagère bâtie et ouverte du territoire.

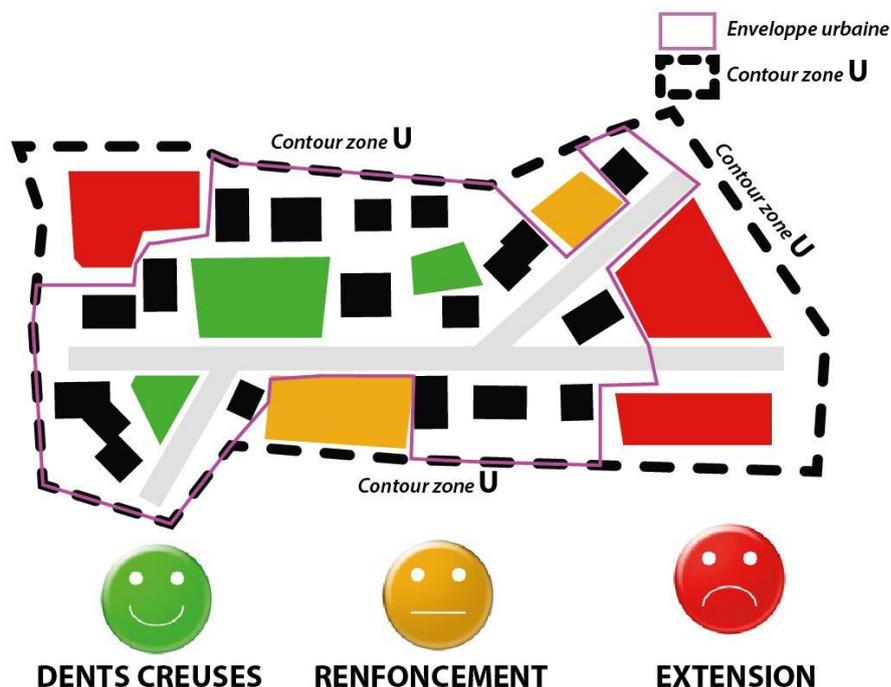
- Identifier et valoriser les « grands paysages », préserver, mettre en scène et valoriser les points de vue remarquables (ex : le Léman, les Voirons, colline de Ballaison, coteaux viticoles, ...) caractérisant l'identité territoriale, y compris en lien avec une stratégie de marketing territorial et touristique.
- Encadrer qualitativement et harmonieusement l'aménagement des entrées de villes/villages.
- Assurer la lisibilité et maintenir la diversité des formations végétales (boisements, vignes, bocages...)
- Traiter qualitativement la transition entre espaces bâtis et espaces ouverts (agricole, naturel, forestier) pour affirmer l'identité du territoire et des communes (ex : valorisation architecturale et paysagère)
- Mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et historique : les cœurs historiques, les villages médiévaux et remarquables (Yvoire, Nernier...), le petit patrimoine identitaire, les châteaux ayant une valeur historique.
- Rechercher la qualité architecturale, l'insertion paysagère, le rapport au tissu urbain, dans les opérations urbaines sur foncier nu et/ou en renouvellement urbain.
- Apporter une attention particulière aux rives du lac en termes de développement urbain : inventer une densification préservant les richesses paysagères et patrimoniales de ces secteurs porteurs de biodiversité<sup>12</sup>
- S'inspirer des caractéristiques originelles du territoire dans les programmes de demain, c'est-à-dire s'inspirer des volumes et gabarits des anciennes fermes du Chablais pour définir les volumétries des futurs logements intermédiaires et/ou collectifs.

<sup>12</sup> localisation, formes urbaines, aspect architectural



### Objectif n°22 : Maîtriser le développement urbain et modérer la consommation foncière.

- S'appuyer sur les enveloppes urbaines afin de définir le contour des zones constructibles, de manière à prévoir en priorité un développement au sein du tissu bâti existant.



*Illustration n°6. Principes d'urbanisation*

- Promouvoir une diversification des formes urbaines afin de répondre à une meilleure gestion de l'offre foncière.
- Encadrer le développement des tènements importants en superficie (de l'ordre de 2500 m<sup>2</sup>) afin de favoriser une optimisation du foncier, une qualité urbaine et une bonne insertion dans le tissu urbain existant.
- Limiter de 50 % la consommation foncière<sup>13</sup> dédié à l'habitat à l'échelle du futur PLUi, en passant de l'ordre de 25 ha/ an à 12.5 ha/ an. (Source : base de données Occupation du Sol / Projet de prézonage du PLUi au 30.05.2018)

<sup>13</sup> Le PADD du PLUi doit fixer un objectif chiffré de la réduction de la consommation foncière (LOI ALUR)

### Objectif n°23 : Intégrer la problématique des risques et des nuisances dans les perspectives d'aménagement.

- Favoriser la prévention en proposant une meilleure identification des aléas, risques naturels et technologiques et une adaptation des règlements à leur nature et caractéristiques.
- Prendre en compte la problématique des nuisances sonores notamment en lien avec les infrastructures routières et ferrées.

### Objectif n°24 : Garantir la préservation des ressources en eau

- Améliorer le maillage et les conditions de traitement de l'assainissement collectif.
- Garantir l'usage qualitatif et quantitatif de l'eau sur l'intégralité du territoire.
- Anticiper les enjeux d'alimentation en eau potable.

### Objectif n°25 : Valoriser les énergies renouvelables (méthanisation, valorisation des déchets verts)

- Identifier des zones prioritaires permettant la mise en œuvre des projets de production d'énergies par valorisation des éco-produits agricoles
- Réduire l'impact sur les milieux, favoriser les principes d'une économie circulaire et d'une transition énergétique (production et partage intelligent d'énergie renouvelable, ressource bois énergie...)
- Favoriser l'intégration paysagère des projets et leur lien avec la performance énergétique.

### Objectif n°26 : Poursuivre la bonne gestion et valorisation des déchets

- Poursuivre le maillage de gestion / tri / revalorisation des déchets y compris en intégrant les stratégies de revalorisation des coproduits (ex : économie circulaire)
- Prendre en considération, en lien avec le règlement sanitaire départemental, la proximité des secteurs d'épandage agricole pour anticiper les conflits d'usage.
- Identifier et traiter qualitativement les sites potentiels de dépôts de déchets inertes.



## 4. Développer la capacité de création de richesses territoriales

En s'appuyant sur l'économie plurielle du territoire, résidentielle, tertiaire, productive, et touristique.



### Objectif n°27 Rééquilibrer la répartition emplois locaux/actifs résidents et valoriser les bases économiques territoriales

- Articuler la stratégie économique du territoire avec la démarche ECO-CITE, avec la stratégie du Pôle métropolitain et avec le SRDEII. Ainsi, il s'agit de développer des filières d'excellence valorisant les ressources du territoire et contribuant à un positionnement économique spécifique/différencié (ex : niches économiques).
- Favoriser la capacité d'entraînement des leaders et des « pôles de compétences » sur le tissu économique intercommunal
- Générer des espaces d'accueil permettant de diversifier le tissu d'activités économiques présents sur le territoire pour tendre vers une amélioration de l'équilibre emplois locaux/ actifs résidents :
  - En recourant à des réflexions de type PDIE entre nœud de mobilité et ZAE
  - En encourageant un tissu commercial et de service de proximité
- Renforcer les parcs d'activités stratégiques existants d'envergure intercommunale en adaptant l'offre foncière/immobilière/services pour répondre aux itinéraires de vie des entreprises (création, développement, diversification, innovation, transmission).  
Il s'agit des zones suivantes :
  - Espace Léman (ANTHY, MARGENCEL, THONON-LES-BAINS)
  - Les Bracots (BONS-EN-CHABLAIS)
  - Pôle économique de (DOUVAINE)
  - Les Grandes Vignes (VEIGY-FONCENEX)
  - La Fattaz (EXCENEVEX)
  - Les Huttins (LOISIN)Pour les zones d'intérêt local, il s'agira de prévoir un confortement et un développement mesuré.
- Poursuivre la réflexion sur l'intégration paysagère des ZAE.
- Améliorer l'intégration de la dynamique positive de l'économie résidentielle<sup>14</sup> et des opportunités touristiques en captant mieux la propension à consommer/dépenser localement
- Favoriser le développement des NTIC notamment en s'appuyant sur le plan départemental porté par le Syane en matière de fibre optique.

<sup>14</sup> ménage présents et attractivité du territoire





**Objectif n°28 Conforter et rénover les bases productives du territoire en encourageant l'accueil, la création, le développement d'activités à plus forte valeur ajoutée. Mettre en valeur les pôles de compétitivité.**

### ▪ Industrie

- Connecter les grands projets de transport (route, fer) avec les ZAE du territoire dont notamment la zone industrielle des Bracots et les opportunités logistiques voisines.
- Favoriser le lien entre production d'énergie renouvelable du territoire et les opportunités de productions et de consommation industrielle.

### ▪ Artisanat et tertiaire

- Favoriser la mixité fonctionnelle entre habitat et l'emploi, en autorisant les occupations et utilisation du sol à vocation artisanale en zones urbaines, sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soit compatible avec l'habitat environnant et que toutes les dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage
- Veiller à offrir des opportunités de relocalisation/extension / déploiement des activités artisanales et tertiaire du territoire en cas d'évolution de leurs activités
- Créer et valoriser des espaces d'accueils mutualisés et des espaces vitrines pour l'artisanat

### ▪ Activités agricoles et agroalimentaire

En cohérence avec les objectifs de préservation des espaces agricoles stratégique,

- Diversifier l'économie agricole locale par la transmission-installation, l'autorisation encadrée de la diversification des activités agricoles
- Veiller à offrir des opportunités foncières et immobilières au développement d'activités concourant à la valorisation des productions locales (filères et export, filères locales-régionales, circuits courts, diversification, ...) ; veiller à l'accueil de projet de valorisation/commercialisation en local

### ▪ Forêt et filières bois

- Optimiser l'accès à la ressource forestière (ex : optimisation foncière, schéma de desserte et de plateformes/place de dépôts de bois)
- Mettre en valeur les bois locaux du Chablais dans l'écoconstruction et développer des filières induites et savoir-faire (ex : « espaces tests »)
  - sur les marchés du bois d'œuvre (ex : écoconstruction bois, bardage, parement, mobilier public, ....) en lien avec la dynamique de logement
  - et/ou sur les marchés du bois énergie (ex : plaquette forestière, bois granulé) en lien avec les équipements collectifs<sup>15</sup>

<sup>15</sup> ex : chaufferie dédiée, réseau de chaleur

### Objectif n°29 Assurer la pérennité, l'équilibre et le développement de l'économie résidentielle en développant l'activité commerciale.

- Organiser le développement commercial interne au territoire en cohérence avec les espaces commerciaux de l'échelle du Grand Genève.
- Maîtriser/contrôler le développement commercial en périphérie afin de préserver un équilibre avec l'offre commerciale de proximité à l'intérieur du tissu urbain.
- Adapter le format de distribution aux nouvelles pratiques de consommation <sup>16</sup> tout en garantissant le maintien d'un tissu commercial de proximité dynamique à l'intérieur des villages.
- Consolider les linéaires commerciaux dans les centralités (centres-villes, centres bourgs) et par bassins de vie internes au territoire intercommunale, y compris en favorisant les opérations concourant à la mixité urbaine, le lien entre mobilité/logement/commerces.
- Requalifier si nécessaire les espaces existants sur le plan qualitatif (ex : stationnement mutualisé, accessibilité mobilité douces, qualité des centres-villes et centres bourgs,)

### Objectif n°30 Donner les conditions nécessaires au développement du secteur tertiaire.

- Décliner la stratégie économie en planifiant le déploiement d'une offre tertiaire en lien avec l'armature territoriale.
- Organiser cette offre tertiaire en lien avec la mobilité de demain, notamment sur le quartier Gare de Bons-en-Chablais et autour des stations du THNS.
- Positionner le territoire comme un espace « d'accueil » d'entreprises innovantes.
- Accompagner le développement des pôles de compétences et des clusters en articulation avec le territoire du Grand Genève et avec le Chablais.

<sup>16</sup> chaufferie dédiée, réseau de chaleur

### Objectif n°31 Développer une véritable stratégie touristique valorisant de manière cohérente les rives du Léman et l'espace plaine et coteau du territoire.

- Structurer l'économie touristique (ex : pôle « lac », pôle « colline et montagne ») du territoire et la mettre en réseau :
- en portant une stratégie « bien-être » (ex : « sport/santé/terroirs/nature »)
- mais également une stratégie « rupture / quotidien urbain, ressourcement », en misant sur l'écotourisme de pleine nature et l'hébergement insolite, en diversifiant l'offre de logements marchands,

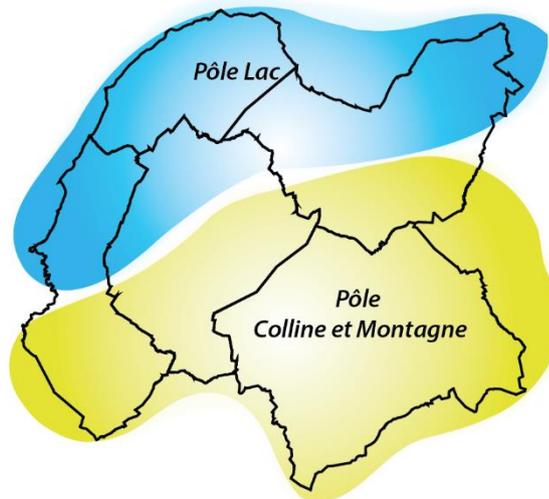


Illustration n°7. Schéma sur les entités touristiques – source : EPODE

- Intégrer le développement touristique local avec l'offre des territoires voisins, et notamment mettre en réseau les projets en cours.

### Objectif n°32 Conforter et développer les équipements touristiques structurants

- Faciliter la valorisation et la réhabilitation des éléments patrimoniaux afin de créer une offre touristique de qualité.
- Créer, optimiser et mutualiser les équipements structurants du littoral : ports, base nautique, plages
- Instaurer les conditions favorables pour le développement d'équipements touristiques complémentaire à l'offre existante.
- Conforter et développer une offre de qualité en tourisme nautique.
- Encourager l'extension et le développement d'hébergements touristiques liés au tourisme lacustre.
- Permettre aux habitants de profiter de leur territoire (offre culturelle, événementielle)

**Objectif n°33 Permettre aux habitants du territoire et plus largement du Grand Genève et du Chablais de se réapproprier leur territoire touristique et culturel**

- Organiser une intermodalité favorisant une meilleure accessibilité en terme de mobilité touristique (coordination des axes air, fer, route, et eau).
- Permettre l'accès à la culture par une répartition structurée des lieux de pratiques et d'enseignements.



## GLOSSAIRE / DEFINITION

ARC : Assemblée régionale de coopération du Genevois français

CCBC : Communauté de communes du bas chablais

CDDRA : Contrat de Développement Durable Rhône-Alpes

CGN : Compagnie Générale de Navigation sur le lac Léman

Loi SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

Loi ALUR : Loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

NTIC : Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication

PAEC : Projet Agro-Environnemental et Climatique

PDIE : Plan de Déplacements Inter-Entreprises

PLH : Programme local de l'habitat

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PSADER : Projet Stratégique Agricole et de Développement Rural

SIAC : Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais

SCOT : Schéma de Cohérence Territorial

SRDEII : Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation

Pôles principaux : Ils se définissent par un « poids » démographique importante, une concentration de fonctions urbaines diversifiées (services, commerces, équipements, espace public) et répondant aux besoins des habitants du bassin de vie.

Pôles de proximité : Ils constituent un intermédiaire entre les pôles principaux et les territoires à « dominante résidentielle » en offrant les principaux services et en proposant un tissu commercial de proximité.

### *Définition « espaces agricoles stratégiques » et « zones agricoles fonctionnelles »*

- *Espaces d'un seul tenant (pas d'effet de coupure, pas de mitage,) et particulièrement les espaces mécanisables ; dont la taille reste fonction des productions ; espaces à proximité des sièges d'exploitation ; les espaces d'alpage*
- *Espaces de plaine et/ou ayant fait l'objet d'investissements (ex : réorganisation foncière, équipements d'accès à l'eau...), ou bénéficiant de soutiens publics*
- *Espaces accessibles : circulations agricoles possibles par les dessertes agricoles,*
- *Ces espaces peuvent être le support*
  - de productions labellisées par des signes de qualité,*
  - de surfaces contribuant à l'autonomie fourragère des élevages*
  - de surfaces d'épandages,*
  - de surfaces dédiées aux productions diversifiantes sur le territoire,*
  - de surfaces présentant des enjeux agroenvironnementaux et/ou support d'aides publiques contractualisées sur 5 à 7 ans (ex : Natura 2000, pastoralisme, PAEC-MAEC, gestion de risque, etc...) et paysager (ex : entrée de village, entrée de ville, cône de vue).*

