

Département de la Haute-Savoie

COMMUNE DE VERCHAIX

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°1 DU PLU



PADD

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PHASE APPROBATION

DATE	PHASE	PROCEDURE
15 02 2005	Approbation	ELABORATION
30 04 2009	Approbation	Révision simplifiée N°1
07 10 2021	Approbation	RÉVISION N°1

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 07.10.2021, approuvant la Révision n°1 du P.L.U. de VERCHAIX.

Le Maire, M . Joël VAUDEY

**OCT
2021**



ORIENTATIONS GENERALES DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT

PORTEE DU PADD:

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour objet d'exposer le projet politique d'aménagement de la commune de VERCHAIX.

Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement et d'urbanisme que la commune engage.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, ou P.A.D.D., prend en compte les composantes paysagères et urbaines du territoire communal. Il vise à favoriser le renouvellement urbain et à préserver la qualité architecturale et l'environnement, tout en assurant la pérennité des activités économiques et des équilibres sociaux.

RAPPEL DES ENJEUX :

La commune de VERCHAIX présente une urbanisation relativement hétérogène qui s'étend sur la plaine, en bordure du Giffre et de l'espace agricole, au pied du versant boisé, et regroupant les activités, les sièges d'exploitations agricoles, des équipements publics et de l'habitat.

Une urbanisation plus traditionnelle d'habitat occupe également une partie du versant Sud, bien exposé et dominant la plaine de Tanninges à Samoëns.

L'espace montagnard est dédié à la pratique du ski et aux alpages.

Le diagnostic établi sur le territoire communal (Cf. Rapport de présentation) a permis de dégager les enjeux suivants :

- **L'existence d'un patrimoine paysager et environnemental indéniables** (présence de zones humides, nombreuses situations de belvédère sur les massifs montagneux., etc..).
- **la pérennisation de l'activité agricole.**
- **La nécessité de conforter la partie basse de la commune** dans sa vocation d'équipements et de commerces, sans exclusion du chef-lieu et alentours.

Le diagnostic a également mis en exergue les enjeux humains et économiques suivants :

- **Réorienter et pérenniser l'activité touristique.**

- **Apporter une réponse aux besoins d'habitat**, tant en matière de réhabilitation, de création de formes urbaines moins consommatrices d'espace et de rénovation énergétique.

ELEMENTS DU PROJET COMMUNAL SUR LESQUELS LA COMMUNE S'ENGAGE

ORIENTATIONS GENERALES 1

En matière de :

-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.

CONSERVATION ET AFFIRMATION DE L'IDENTITE ACTUELLE

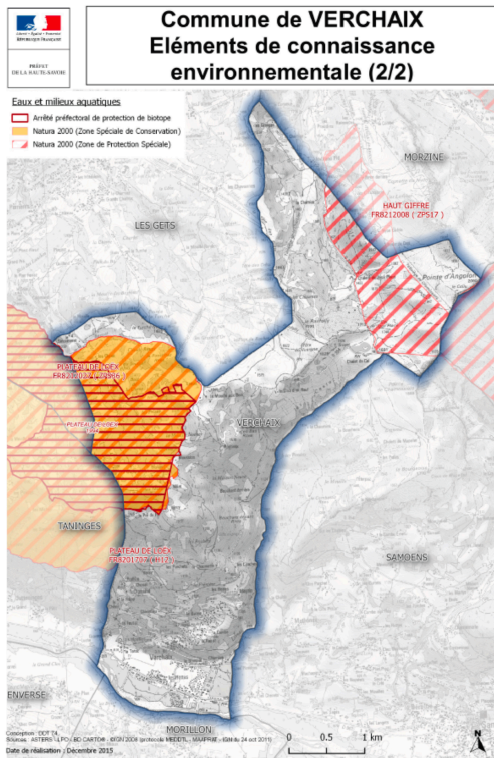


En matière d'aménagement, l'identité de la commune peut se résumer par celle d'un **village à trois composantes** : un secteur résidentiel en partie supérieure, le chef-lieu historique en piémont, lieu de services et d'habitat résidentiel, surmontant une plaine aujourd'hui partagée entre activité agricole, habitat, activités artisanales et commerciales.

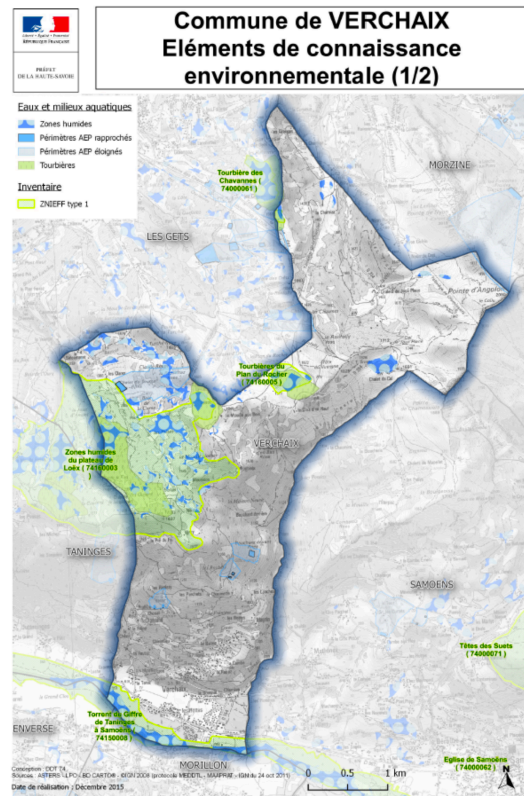
L'objectif est de maintenir cet équilibre en mettant en œuvre les mesures nécessaires pour conserver cette lecture du territoire communal.

PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS PRESERVATION OU REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Protection de l'ensemble des espaces naturels inventoriés.



Site Natura 2000 du Plateau de Loex



Extrait de l'inventaire départemental des zones humides

- Protection des ressources en eau.

La commune prendra toutes mesures utiles à la préservation des nappes stratégiques pour l'alimentation en eau potable, notamment les mesures d'information.

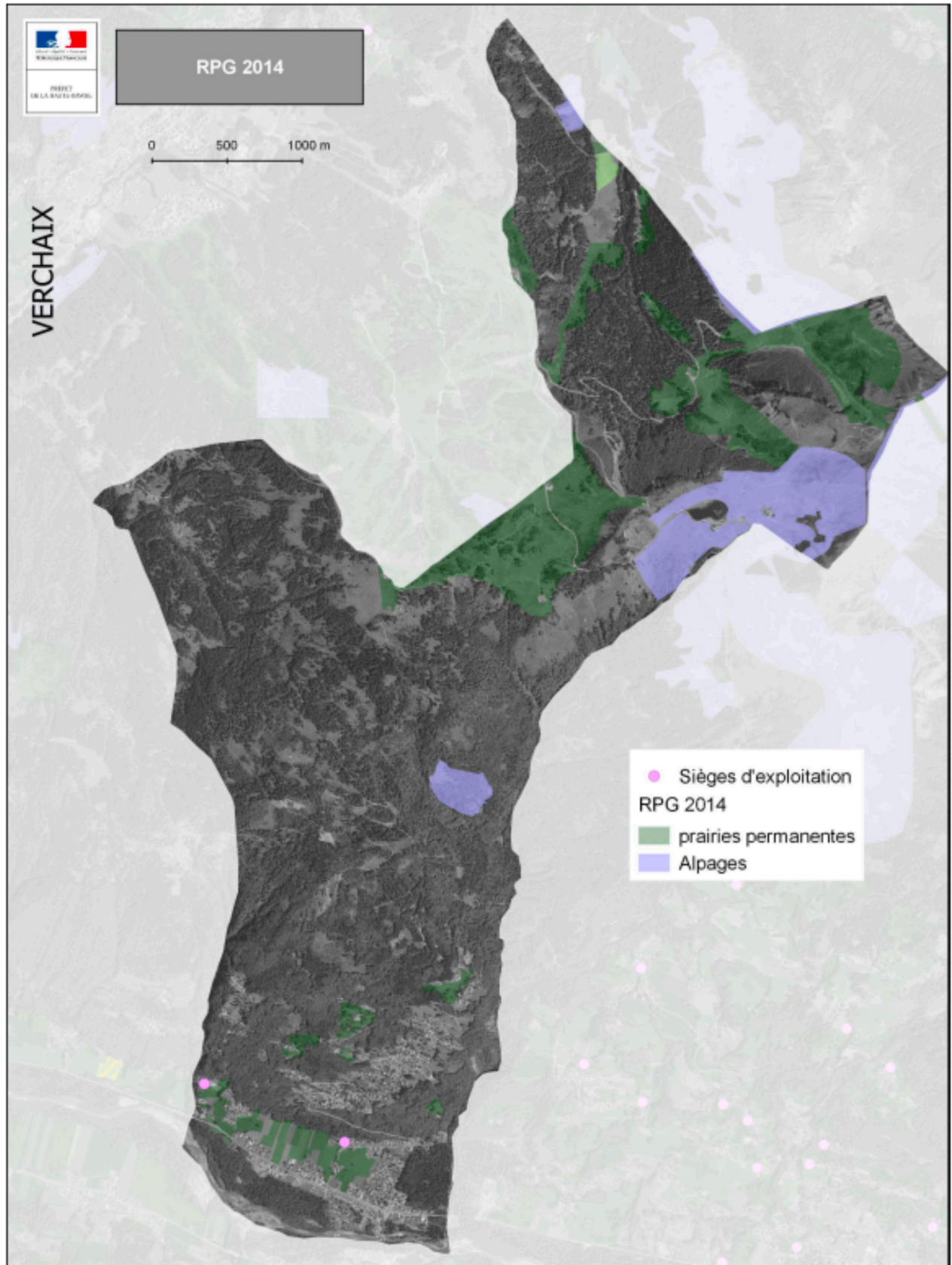
ESPACES AGRICOLES :

Protection des espaces nécessaires à l'activité agricole en mettant les sièges d'exploitation à l'abri de la progression de l'urbanisation et de tout aménagement qui porterait atteinte à l'agriculture.



Les espaces agricoles situés en partie supérieure de la commune (balcons), feront l'objet d'une protection plus stricte, ces espaces étant constitutifs de l'identité montagnarde.



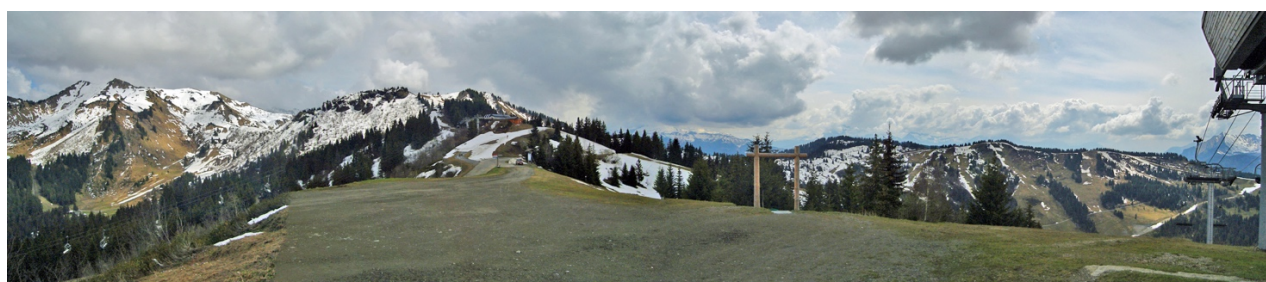


PAYSAGE

Protection des espaces dont les éléments paysagers sont constitutifs de l'identité et des qualités de la commune. Ces mesures de protection se traduisent par le classement des secteurs à enjeux en zones protégées.



La commune de VERCHAIX offre un territoire de grande qualité paysagère, avec des points de vue sur la plaine du Giffre et les massifs du domaine de Flaine et de Samoëns.



La prise en compte des éléments naturels et du paysage s'illustrera par les choix suivants :

- Maintien des coupures vertes entre les hameaux et préservation des grandes ouvertures paysagères.



•le cas échéant affirmation de leur impact par définition d'une limite bâtie.

Le PLU met en place un projet paysage à l'échelle humaine, en lien avec les secteurs bâtis :

Définition d'une réglementation adaptée pour les micro- espaces à forte valeur paysagère.

Aux grandes entités s'ajoutent la protection et la mise en valeur des plantations ripisylves (bordant les ruisseaux) et de la trame paysagère (haies bocagères) ponctuant le territoire entre hameaux et groupes de constructions.

L'objectif est de prendre en compte les micro- continuités écologiques, y compris celles ne relevant pas d'un inventaire.

- Prise en compte de l'évolution du contexte des risques naturels.

Le PLU prend en compte l'ensemble des secteurs soumis à ce type de risques, ainsi que les secteurs où les travaux réalisés (secteur de la salle polyvalente notamment) peuvent conduire à une évolution du secteur.

Le PLU engage une réflexion sur le devenir de ces secteurs.

INVENTAIRE ET PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI



Localisation, autre image patrimoine

Les actions en faveur de la protection du patrimoine porteront sur :

- la mise en valeur des éléments du patrimoine public,
- es constructions traditionnelles et entités paysagères bâties. Celles-ci font l'objet d'outils réglementaires adaptés.

La protection du bâti à valeur patrimoniale englobe les annexes (greniers, remises) et les jardins attenants, qui constituent un ensemble.

Les secteurs soumis à orientations d'aménagement devront s'inspirer de la typologie de ce patrimoine urbain et paysager.

ORGANISATION DE L'URBANISATION FUTURE

Commune de Verchaix - PADD



ORIENTATIONS GENERALES 2

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 la commune.

HABITAT

Dispositions favorisant la mixité sociale, et la réhabilitation des constructions existantes

- Le PLU met en œuvre les outils réglementaires permettant :
 - de faciliter, encourager la transition énergétique du parc de logements existants,
 - de faciliter la réhabilitation en logements collectifs des constructions existantes, des logements dégradés et la reconversion de bâtiments artisanaux-
 - de favoriser, par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation la création de logements collectifs dans les pôles principaux identifiés.

Conforter le lien social

• Favoriser le développement d'un habitat collectif ou groupé :

La création de logements collectifs ou groupés favorisera l'implantation de jeunes ménages sur la commune. Cela permettra de maintenir un niveau démographique de population pour préserver les effectifs scolaires.

• Maintenir les activités culturelles et de loisirs pour les habitants :

La commune dispose d'une salle polyvalente située en zone inondable du P.P.R.I. et l'ancienne discothèque sinistrée ne peut pas être reconstruite. Le contrat de rivière vérifie la pertinence de ce risque d'inondation à l'aval du pont du Giffre et en amont du pont pour l'activité du mini-golf.

L'aménagement de cheminements piétons dans la plaine et sur le coteau offrira des promenades au cœur du site remarquable de la vallée du Giffre.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



L'AGRICULTURE

Il s'agit de trouver le plus juste équilibre entre son rôle économique et identitaire et le développement de l'urbanisation.

Cet objectif se traduit par le maintien des terres agricoles et la prise en compte des exploitations présentes dans les hameaux et villages.

- **Maintien de l'espace agricole et de sa continuité entre les hameaux.**
- **Valorisation des pâtures sur le coteau**
- **Réhabilitation des alpages**

PROMOUVOIR LES ACTIVITÉS ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES

La commune de VERCHAIX souhaite maintenir et accueillir des activités artisanales sur son territoire. Cela permettra de maintenir une vraie vie de village traditionnel de montagne et de créer et maintenir des emplois.

Le maintien et la pérennité de la zone d'activités sont un enjeu fort pour la commune et la vallée du Giffre.

Cette zone devra assurer une insertion paysagère qui prendra en compte les éléments naturels existants afin d'en donner une image valorisante et intégrée dans le paysage.

La vocation touristique de la commune de Verchaix s'appuie sur le tourisme vert (promenade, détente et repos) et l'accueil en hôtel, campings, gîtes et chambres d'hôtes.

L'activité du ski alpin à VERCHAIX est partie intégrante des domaines gérés par les stations des Gets et de Morzine dont le domaine skiable occupe une partie du territoire de la commune.

Faciliter l'aménagement et l'entretien des chemins piétonniers dans la campagne et les rives du Giffre renforceront l'attractivité de la commune.

La pratique de la pêche en rivière est un facteur de l'activité touristique qui complète la pratique du ski en hiver et les randonnées en été.

Le tourisme :

Le PLU prévoit des aménagements mesurés, complémentaires de l'activité existante, liés au ski alpin et nordique, dans le respect d'une démarche durable.

TRANSPORTS

La commune participera activement à la réflexion sur les modalités de transport en période touristique qui sera menée à l'échelle pertinente de la Communauté de Communes et encouragera le recours à la mobilité électrique.

La Mairie participera activement à toute réflexion sur une inflexion de la politique en matière de transport (mise en place de transport à la demande, par exemple).

La limitation importante de l'urbanisation dans les parties supérieures de la commune et le renforcement de son armature commerciale en partie inférieure ont pour objectif secondaire de limiter les déplacements internes et externes à la commune.

Au sein de la commune de Verchaix, il s'agit de permettre la communication entre les zones urbaines, de conforter le réseau de sentiers piétons, de créer des stationnements publics supplémentaires.

DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La commune de VERCHAIX s'inscrit pleinement dans les objectifs portés par le SYANE (Syndicat des Energies et de l'Aménagement Numérique de la Haute-Savoie) à travers :

- le déploiement du réseau public départemental en fibre optique
- le plan de traitement des zones blanches,
- les programmes d'aide pour l'équipement satellitaire de ces foyers.

**MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN
OBJECTIFS CHIFFRES**

Objectifs généraux :

1. Protection stricte des espaces agricoles et naturels remarquables, et maintien des coupures d'urbanisation entre hameaux. Neutralisation du développement des hameaux de la partie supérieure de la commune.
2. Recours à des formes urbaines plus denses pour l'organisation de l'urbanisation.
- 3 Incitation à la réalisation de logements collectifs en réhabilitation et en changement de destination (reconversion urbaine) de bâtiments existants.

Objectifs chiffrés

DENSITES :

Au cours des dix dernières années la moyenne de consommation de terrain par logements a été de 900m² environ par logement, soit 11 logts / ha.

L'objectif est de tendre vers les 16 logements à l'hectare pour de l'individuel pur et 25 logements / ha en matière de groupé ou de logements intermédiaires.

Cet objectif représente pour les secteurs individuels (passage de 11 logts / ha à 16 logts / ha) une économie de l'espace d'un peu plus de 30%.

Dans le cas du passage de l'individuel (11 logts / ha) à une opération mixte individuel et groupé (20,5 logts /ha) : (passage de 11 logts / ha à 25 logts / ha) l'économie de l'espace représente plus de 45%.



Tissu pavillonnaire existant
10 logts / ha

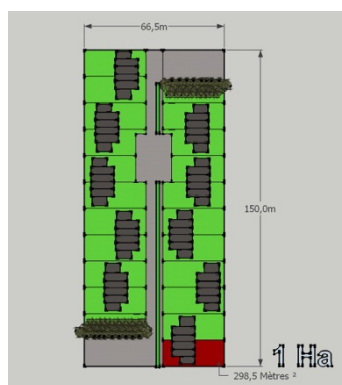
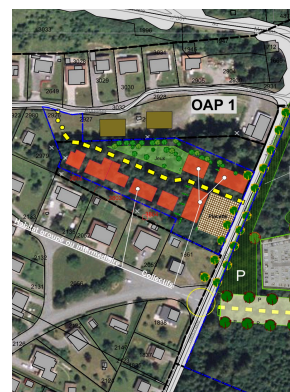


Schéma quantitatif de densification intégrant des espaces collectifs (schématisés) intégrant des espaces collectifs



OAP de l'Essert à VERCHAIX.
intégrant des espaces collectifs
54 logts / ha

La traduction des objectifs de protection et d'organisation cités plus haut, la prise en compte des Lois Grenelle et Alur permettent de cibler sur une économie de 17 hectares environ par rapport au document d'urbanisme précédent (élaboration du PLU de 2005).

L'organisation du principal secteur d'urbanisation (logements collectifs et sociaux) conduira sur le secteur à une densité de 54 logements à l'hectare soit 5 fois supérieure à la densité existante constatée (sur les secteurs d'habitat individuels).

Sur les secteurs résidentiels principalement occupés par de l'habitat individuel, la raréfaction du foncier disponible et l'augmentation du coût du foncier conduiront « naturellement » à une économie de l'espace.