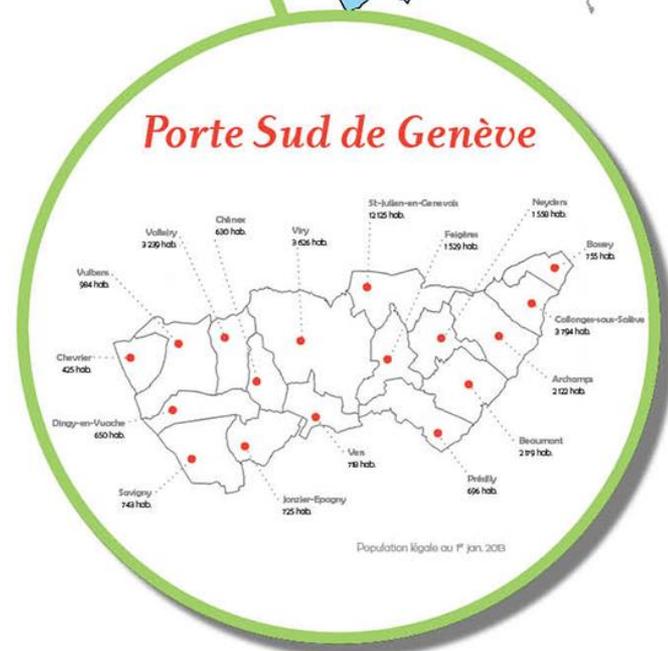
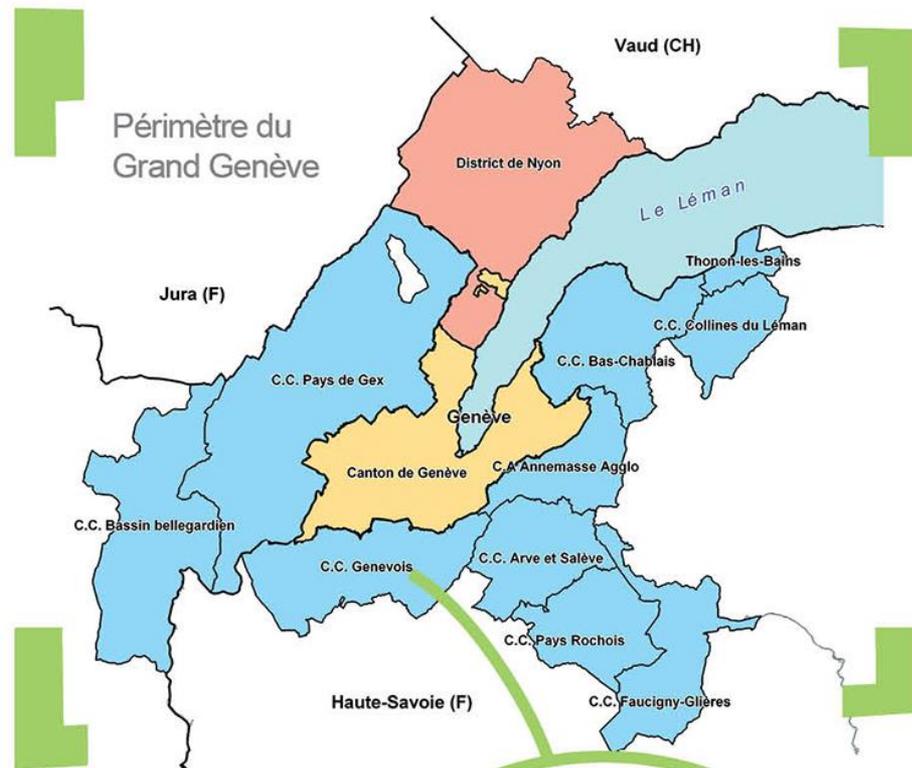


# Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CCG

Archamps  
18 janvier 2017



- **Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), 13/12/2000**  
**Fondatrice pour les SCOT et PLU**
- **Loi « Grenelle2 », portant Engagement National pour l'Environnement, 12/7/2010**
- **Loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche**
- **Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), 26/3/2014**

- **LOI n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche**

**TITRE V :** Inscrire l'agriculture et la forêt dans un développement durable des territoires – art.51

Le troisième titre du texte vise à inscrire l'agriculture et la forêt dans un développement durable des territoires, notamment en préservant le foncier agricole. L'objectif étant de réduire de moitié le rythme annuel de consommation de terres agricoles d'ici 2020.

- **Objectifs nationaux, à adapter localement en fonction du bilan des dernières années.**

# SCoT : regroupe des documents thématiques prescriptifs

## Compatibilité et articulation du SCoT avec les autres plans et programmes



Légende : documents nécessitant une COMPATIBILITÉ DE LA PART du SCoT • PRISE EN COMPTE d'autres documents relatifs à l'urbanisme et à l'environnement • documents nécessitant d'ÊTRE EN COMPATIBILITÉ avec le SCoT

# Contenu du SCOT et effets

Cadre légal (national + supra-communal)



Une démarche issue d'une volonté politique de préparer **collectivement** l'avenir du territoire

Un projet comprenant

Un diagnostic partagé

Une stratégie commune de développement spatiale et d'anticipation

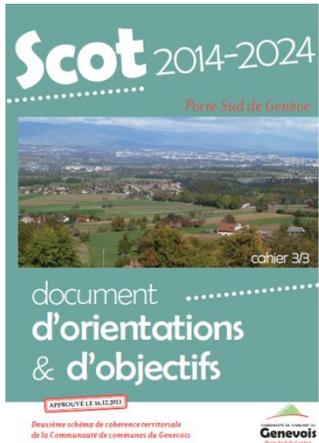
Des règles du jeu à respecter:

- Les prescriptions s'imposent
- Les recommandations sont de l'ordre du conseil pour atteindre les objectifs visés

**C o m p a t i b i l i t é**



Plan Local  
d'Urbanisme (PLU)



**Compatibilité**

Plan Local  
d'Urbanisme  
(PLU)

- Le rôle de la CCG:
  - personne **associée tout au long de l'élaboration/révision** du PLU,
  - une **étroite collaboration** permet une meilleure compréhension et traduction des objectifs du SCOT,
  - un **accompagnement** pour la mise en œuvre du SCOT.

## Grands axes:

- Structurer le territoire de la ville élargie, aux bourgs et villages : **à chacun son rôle**
- Concilier les secteurs de développement prioritaires avec **les capacités d'accueil** du territoire (lien Urbanisation/TC, accès aux services, économie de foncier)
- Inscrire le développement du **territoire en harmonie** avec les paysages et les ressources (biodiversité, agriculture, cours d'eau, déchets, énergie, ...)



# Le Projet Politique

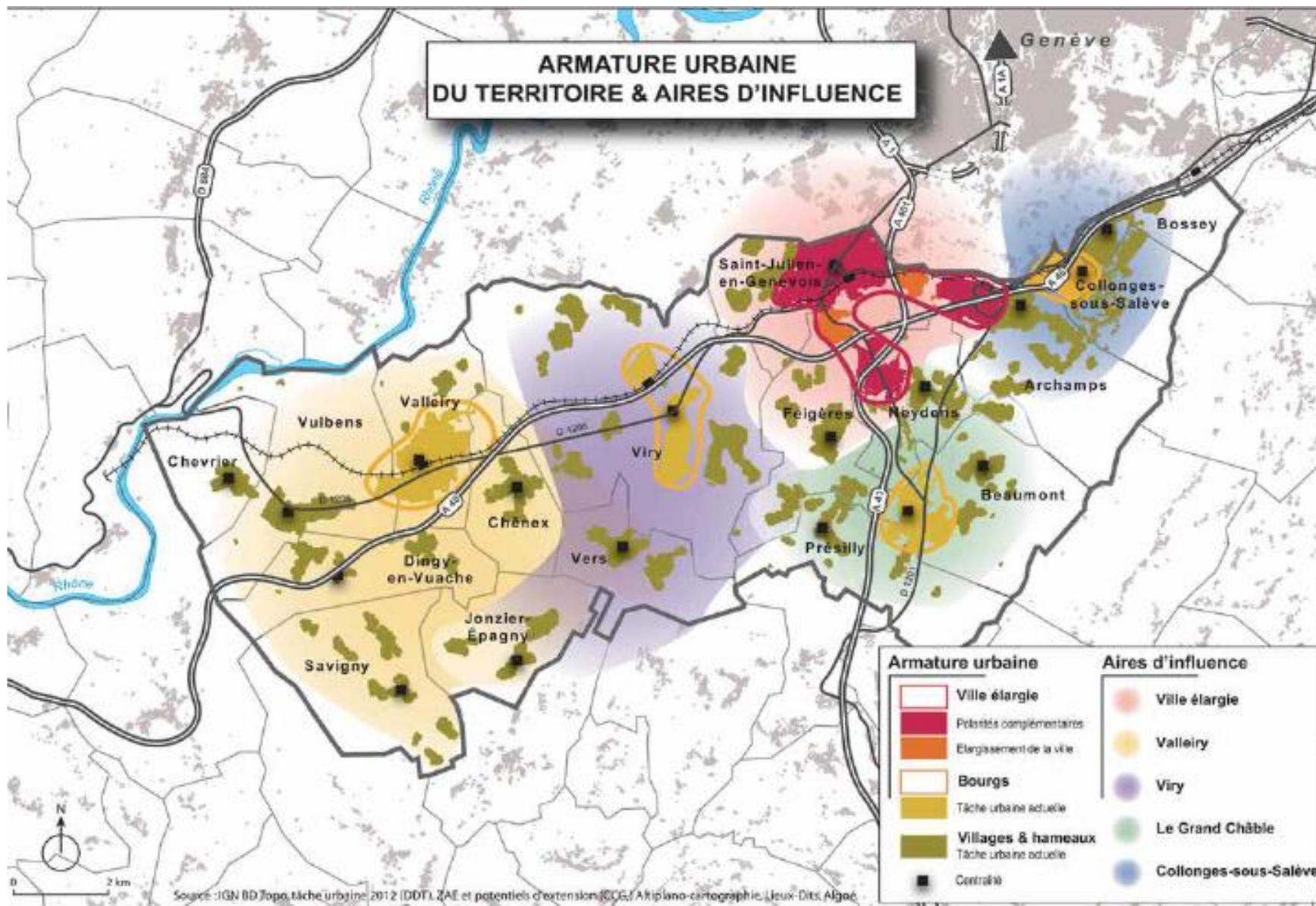
## **Grands axes:**

- Prendre sa place au **sein du Grand Genève**  
(gouvernance F-CH, Pôle Régionale d'agglo, Tourisme d'affaires)
- Assurer une **meilleure lisibilité** et une **qualité des Zones d'Activités Economiques**  
(structure des ZAE, lisibilité de l'offre, qualité des sites, TIC, accessibilité externe)
- Assurer un cadre de vie et une **proximité de qualité** aux habitants  
(logements, TC / TIM, diversité fonctionnelle, commerce de centralités)
- Se forger une identité de « **Ville-Nature** »  
(allier espaces urbaines avec campagne et paysages, qualité des espaces publics, formes urbaines, entrées de ville)

## ➤ **Principes suivis lors de la révision**

- **Articulation entre transports et urbanisation**
- **Croissance différenciée** en fonction de l'armature urbaine (ville élargie, bourgs, villages)
- **Ambitieux pour la préservation** des richesses naturelles et paysagères; et ressources énergétiques
- **Economie de foncier**: pour préserver les espaces agricoles et naturels, limitation des potentiels d'extension urbaine d'où les objectifs en matière de renforcement des centralités et de densité moyenne
- **Concept de « Ville élargie »**: le pôle de développement principal de la CCG
- **Territoire considéré au-delà des limites administratives**: entités urbanisées
- **Articulation étroite** entre la révision du SCOT, celle du PLH et l'élaboration du PGD: cohérence entre l'ensemble des documents de planification (orientations et durée)

# La croissance différenciée



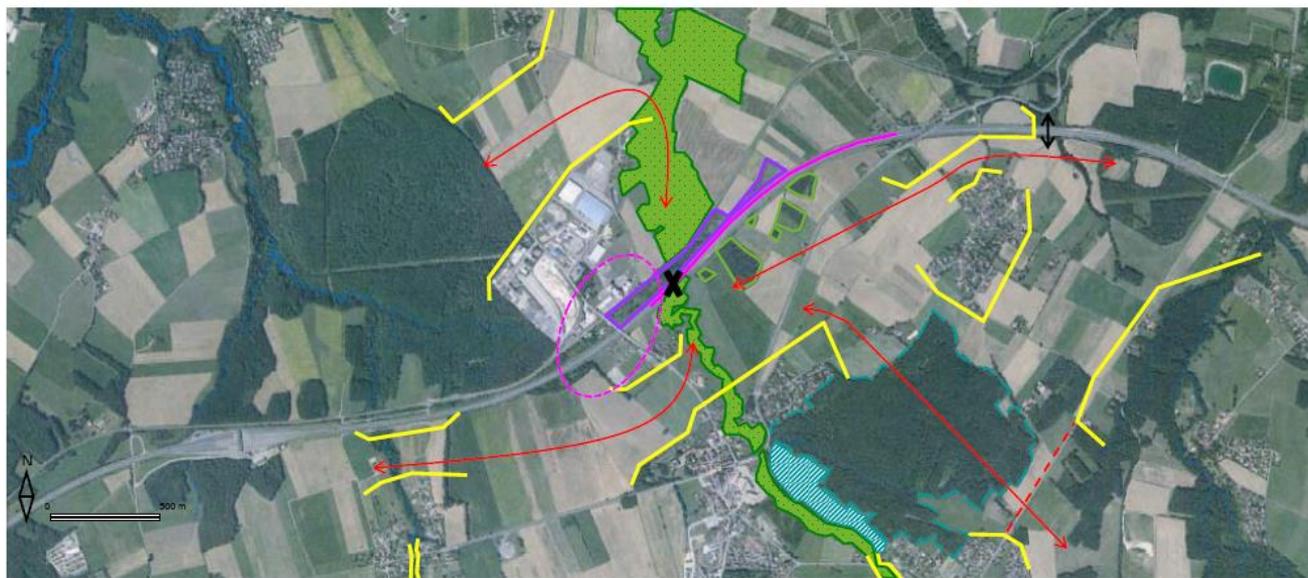
## Trame verte et bleue identifiée à maintenir:

restaurer les ruptures,  
 préserver les coupures  
 d'urbanisation identifiées

>> à inscrire dans le plan  
 de zonage des PLU

**Schéma de  
 recommandations  
 concernant les corridors  
 de La Laire à Viry, de  
 Collonges et de Lathoy,**  
 à prendre en compte dans  
 la PLU pour assurer le  
 maintien de la trame verte  
 et bleue

Cartographie corridor du vallon de Laire à Viry – Recommandations



**Légende :**

- |   |   |   |  |   |   |
|---|---|---|--|---|---|
|   | Intégrer les corridors dans les documents d'urbanisme. Mettre en œuvre un réseau agro-environnemental   |   | Restaurer et entretenir les boisements                         |   | Préserver les axes de déplacement de la faune       |
|  | Cours d'eau   |  | Préserver la biodiversité et les éléments boisés structurants. |  | Restaurer le passage à bétail des velues            |
|  | Etudier la faisabilité d'un projet de pont biologique du Grand Genève   |  | Préserver et gérer le Bois de la Rippe                         |  | Restaurer la rupture de corridor boisé et aquatique |
|  | Secteur d'implantation du diffuseur de Viry : concilier aménagement et biodiversité de façon à ne pas pénaliser l'efficacité du futur pont biologique |  | Préserver et gérer la Vigne des Pères                          |  | Mettre en place des dispositifs anti-collision      |
|   |   |  | Préserver le secteur de délaissés autoroutier                  |   |   |

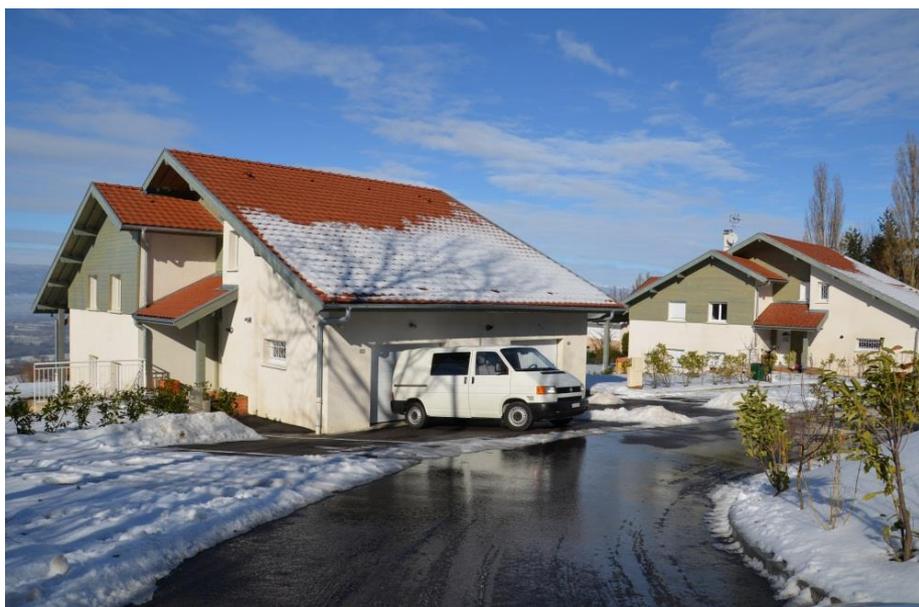
Source : contrat corridor Champagne-Genevois, 2012 / Apollon74, 03/ 2013

## Avant d'urbaniser:

S'interroger sur les capacités du territoire,  
les ressources disponibles et  
l'impact du développement sur le climat

- Utiliser les potentiels ENR locaux: des prescriptions volontaristes à saisir par les communes pour garantir les objectifs visés
- Assurer les continuités écologiques : délimiter dans les PLU les différents espaces
- Limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales dans les bassins versants

# Organiser une consommation foncière raisonnée



**Les Terrasses, centre village de Beaumont**

**Densité logements: 30 lgt/ha**

Surface parcelle: 0,55 ha

Nb logements: 17 logements

**Hameau des sources, centre village de Neydens**

**Densité logement : 71 logt./ha**

Surface parcelle : 1,47 ha

Nb logements: 105 logements

## Utilisation économe et raisonnée du sol :

- Limiter les potentiels d'extension foncière selon l'armature urbaine, en lien avec le réseau TC
- Prioriser les secteurs à développer, selon le projet collectif
- Privilégier une certaine densité: en cohérence avec le bâti existant et dans le respect des espaces ouverts

# Concrètement, les règles induites

- **Priorité: évaluer et utiliser le potentiel de densification**

Imposé dans les PLU dans la Loi Alur

- **192 ha pour 10 ans maximum: 96 ha pour l'habitat / 96 ha pour l'économie, sous réserve de justification du besoin**

HABITAT	
14 ha	Ville élargie
34 ha (7 à 10 ha /bourg)	Bourgs
48 ha (3-5-7 ha / village selon conditions)	Villages
TOTAL	96 ha

ECONOMIE	
Porte Sud	63 ha
Zone logistique	10 ha
Zones locales bourgs/ville élargie	19 ha
Zones artisanales village	4 ha
TOTAL	96 ha

- **Optimiser la consommation de l'espace en se fixant des objectifs de densité moyenne en fonction de l'armature urbaine :**

## Habitat:

- 80 lgts/ha: ville élargie
- 50 lgts/ha: bourgs
- 35 à 25 lgts/ha pour les villages

## Economie:

- Augmenter de 25 % la densité des ZAE existantes,
- CES 0,4 pour les ZAE de Porte Sud

## A traduire dans les plans de zonage et règlements de PLU:

Les potentiels d'extension à localiser dans les secteurs de développement prioritaires.

L'urbanisation des dents creuses urbaines et périphériques ne seront pas comptabilisées dans les extensions urbaines

### Tâche urbaine :

-  Situation en 2008
-  Evolution de 2008 à 2012

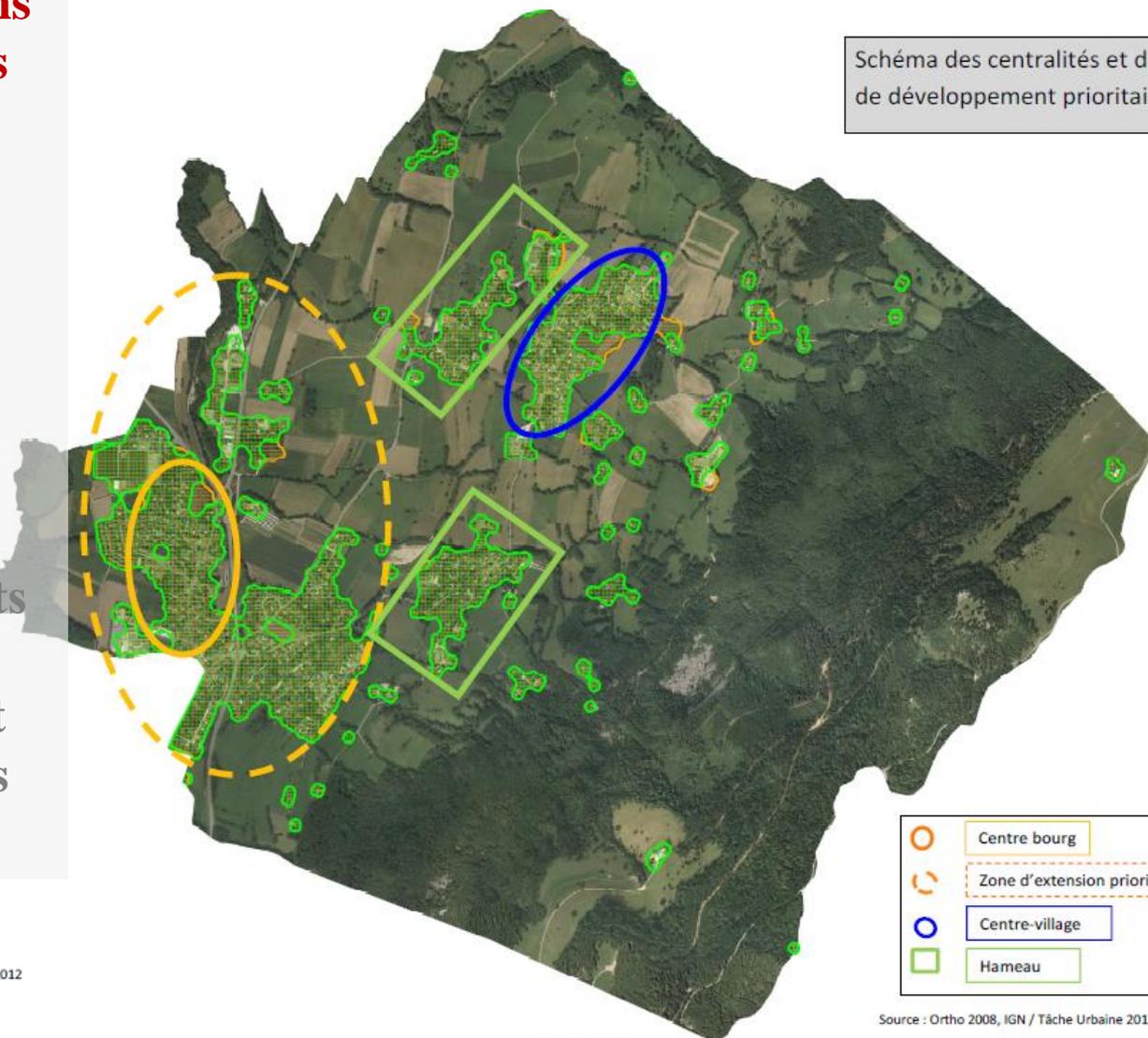
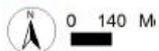


Schéma des centralités et des secteurs de développement prioritaires

-  Centre bourg
-  Zone d'extension prioritaire - bourg
-  Centre-village
-  Hameau

Source : Ortho 2008, IGN / Tâche Urbaine 2012, DDT, mars 2013.

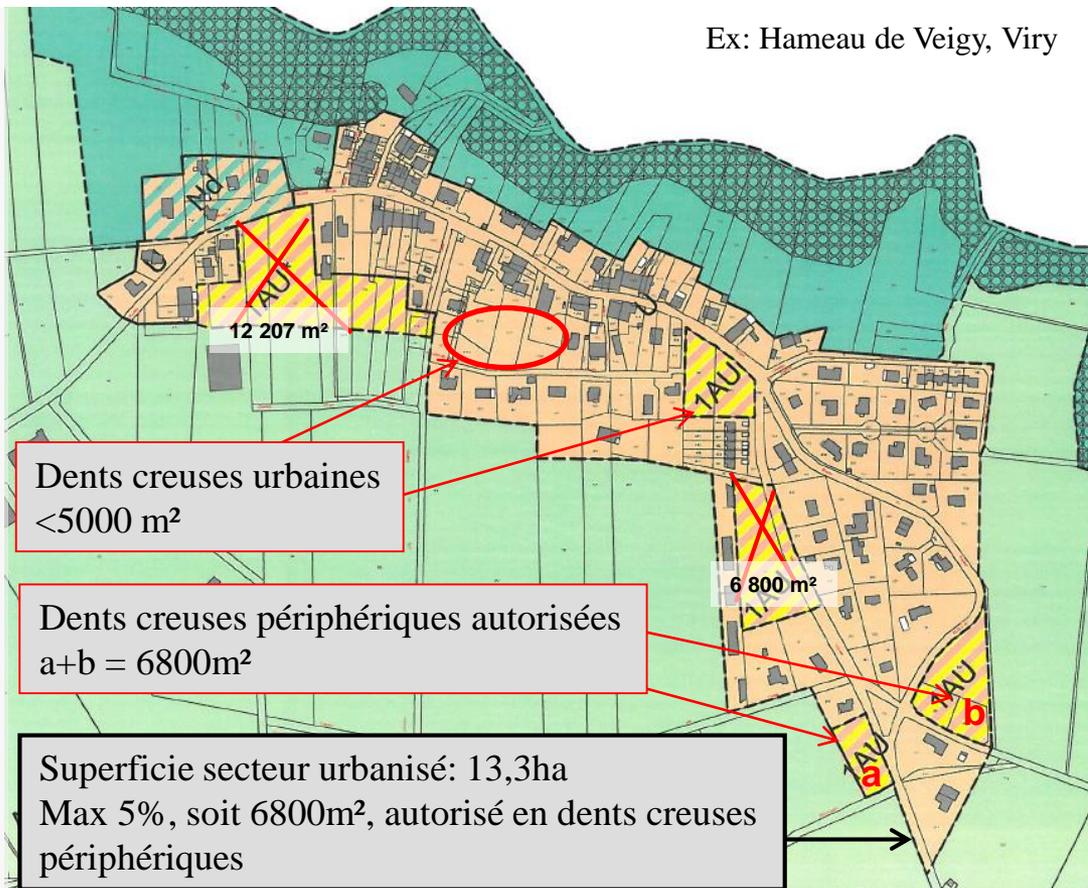
1 : 14000

## A traduire dans les plans de zonage et règlements de PLU:

Les secteurs de **continuité urbaine non prioritaire** et les **hameaux** ne seront le lieu d'aucune extension; seule l'urbanisation des dents creuses y est autorisée.

Dans les **dents creuses urbaines et périphériques** des hameaux, la densité et la typologie urbaine seront cohérentes avec les densités et typologies environnantes.

Ex: Hameau de Veigy, Viry



# Document d'Aménagement Commercial (DAC)

## **3 axes d'orientation**

**Affirmer Saint-Julien-en-Genevois** comme Pôle régional de l'agglomération franco-valdo-genevoise : la ville élargie Saint-Julien-en-Genevois / Neydens / Archamps

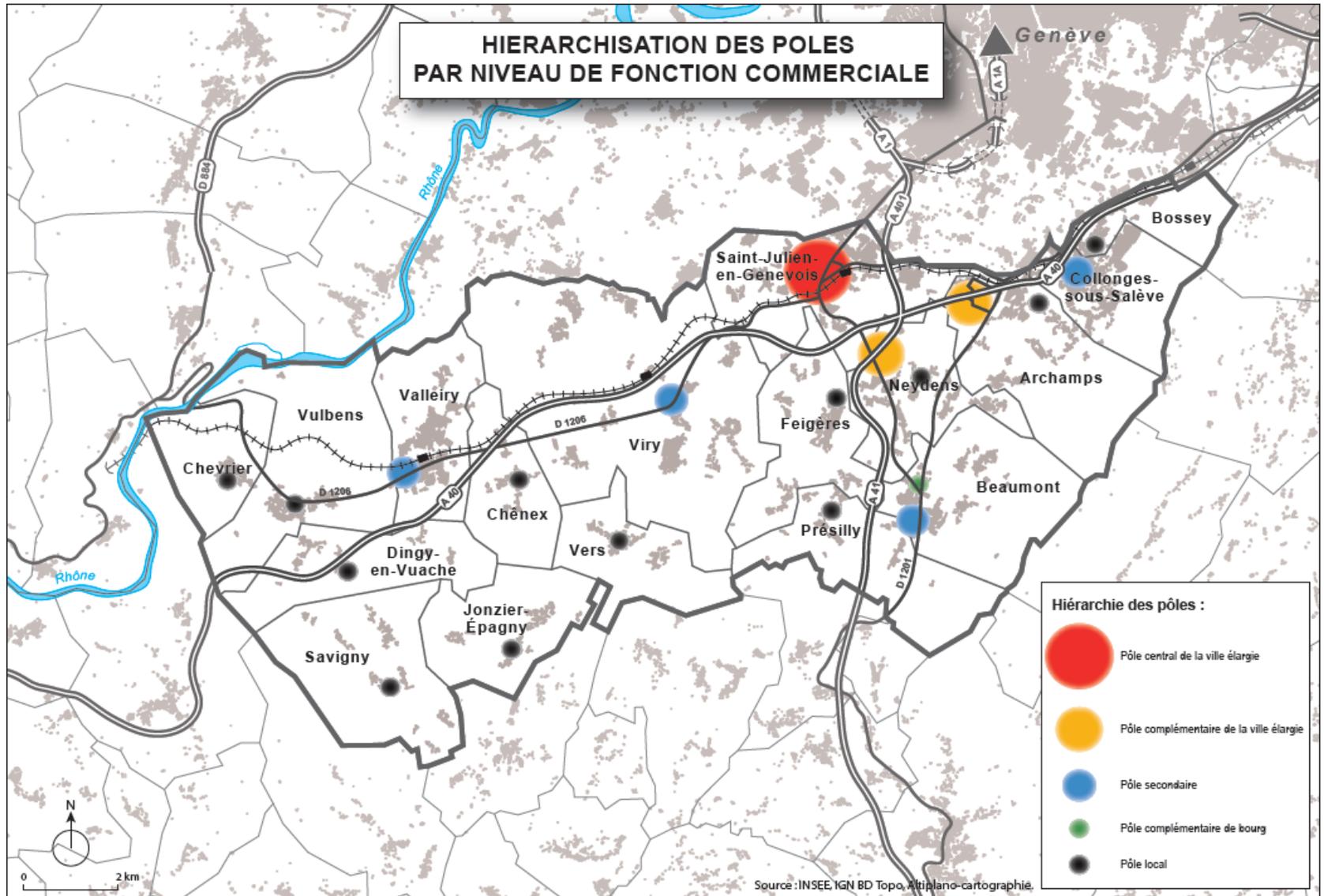
**Renforcer les centralités urbaines** : l'affirmation des bourgs.

**Maîtriser la périphérie** : les entrées de ville, les zones spécialisées

## **Hiérarchisation des ZACO**

- **ZACO Centrale de la Ville élargie** : Toute l'offre s'y développe : des achats quotidiens aux achats occasionnels légers et lourds
- **ZACO Complémentaires de la Ville élargie** : Les Envignes à Neydens : achats occasionnels légers et lourds / La galerie Alliance à Archamps : achats quotidiens et légers
- **ZACO Secondaires** sur l'ensemble des centres bourgs: S'y développent les achats quotidiens et occasionnels légers

# Hiérarchisation des ZACO



# Produire une offre en logements suffisante, accessible et répartie sur le territoire

## Produire des logements sociaux:

**1. Permettre une mixité sociale par la production d'une part de logements sociaux sur l'ensemble des logements nouvellement créés sur la période 2014-2023, afin de :**

- Tendre vers les objectifs issus des lois SRU et Duflot sur Saint-Julien-en-Genevois et Collonges-sous-Salève ;
- Stabiliser ou augmenter progressivement le parc des logements sociaux dans les bourgs et les villages avec :

->Une part de logements sociaux à hauteur de 20% de l'ensemble des logements nouvellement créés entre 2014 et 2023 dans les bourgs ;

->Une part de logements sociaux à hauteur de 10% de l'ensemble des logements nouvellement créés entre 2014 et 2023 dans les villages.

**2. Favoriser toute la gamme de production de logements locatifs sociaux en respectant :**

- Un seuil maximum de 10 % de logements financés en prêt locatif social (PLS) dans la ville élargie, et de 13% dans les bourgs.
- Un seuil minimum de 27% de logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) dans la ville élargie et de 17% dans les bourgs.
- Un seuil minimum de 5% de logements en accession sociale, dans l'ensemble des communes.

# MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Archamps  
Beaumont  
Bossey  
Chênex  
Chevrier  
Collonges-sous-Salève  
Dingy-en-Vuache  
Feigères  
Jonzier-Épagny  
Neydens  
Présilly  
Saint-Julien-en-Genevois  
Savigny  
Valleiry  
Vers  
Viry  
Vulbens

---

**Communauté de communes du Genevois**

Bat Athéna - Technopole d'Archamps - 74160 ARCHAMPS

Tél. +33 (0)4 50 95 92 60 Fax +33 (0)4 50 95 92 69 [www.cc-genevois.fr](http://www.cc-genevois.fr)

# Bilan de l'urbanisation - CCG 01.01.2014-30.09.2015

Nombre de PC (PA non recensés) : 293

Consommation foncière SCoT (habitat) :

- Totale (ha) : 15,39 ha
- Part en dent creuse urbaine (%) : 5,6
- Part en dent creuse périphérique (%) : 10,8
- Part en extension (%) : 28,1
- Part en renouvellement urbain et densification (%) : 55,5

→ Démonstration que le renouvellement urbain et les dents creuses constituent un vivier important de développement

# Bilan de l'urbanisation 01.01.2014-30.09.2015

Nombre de logements autorisés : 1.146

Équivalent nouvelle population (2,2 personnes par ménage) : 2.520

→ Part en renouvellement urbain – densification : 495 soit 43,2 %

→ Part sur terrain nu : 651 soit 56,8 %

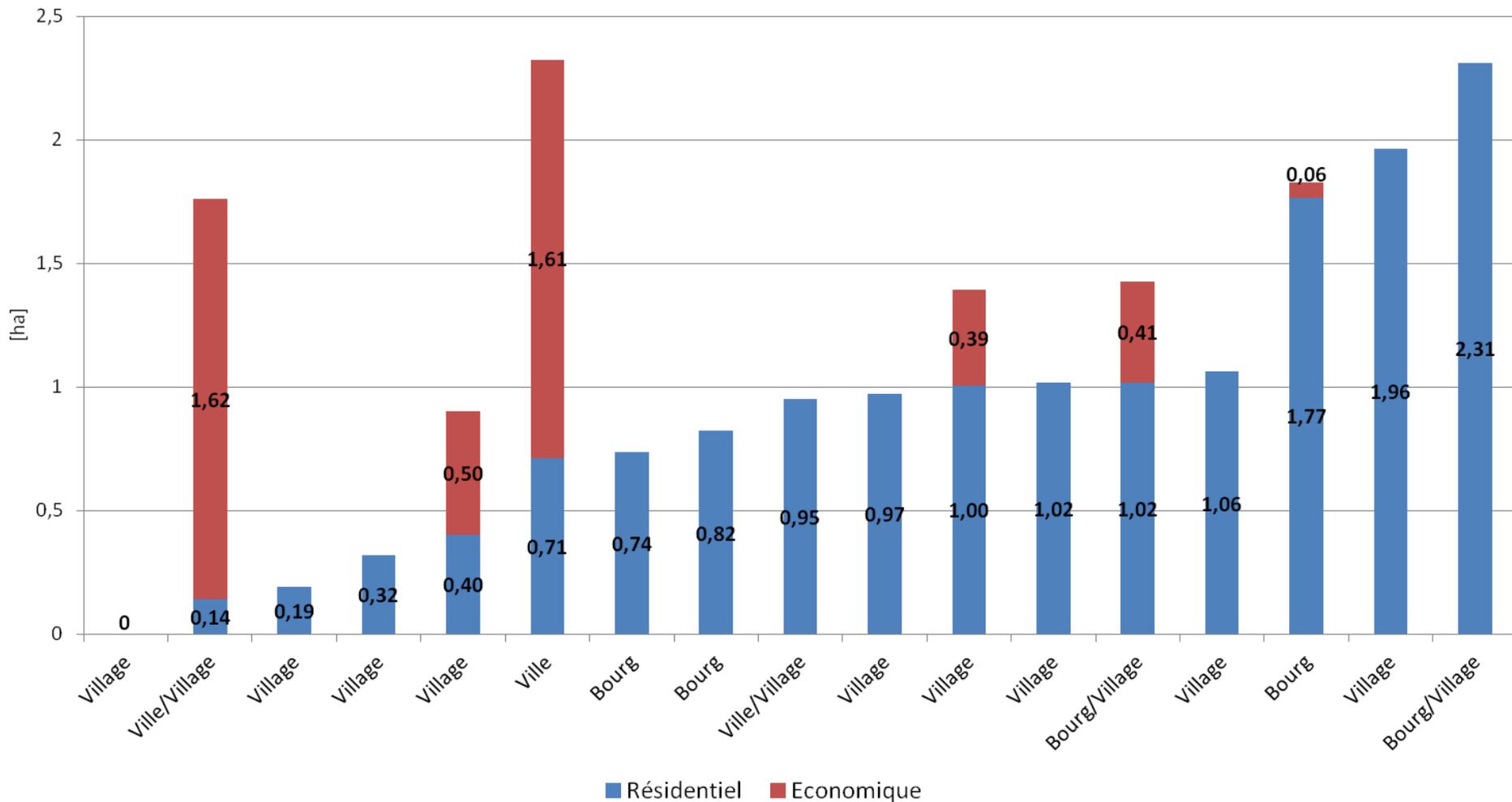
→ Part en individuel : 387 soit 33,8 %

→ Part en collectif : 759 soit 66,2 %

→ Part en logement social : 134 soit 11,7 %

→ Continuité de la tendance à un fort développement

## Consommation foncière par communes [ha]



Tâche urbaine : prise en compte de tous les PC et PA accordés jusqu'au 31.12.2013

→ Si constat d'erreur(s), faire remonter l'information à la CCG : sur fond de plan, cibler les projets manquants en faisant référence au n° du permis et à sa date de dépôt ou de validation

La tâche urbaine est une méthode appliquée par les services de l'État pour mesurer et suivre l'extension urbaine et la consommation des espaces agricoles, notamment dans le cadre du « grenelle de l'environnement ». C'est le résultat du croisement de plusieurs bases de données géographiques, dont le cadastre et les permis de construire. Vous pouvez consulter la définition dans l'annexe 2 du DOO du SCoT.

La tâche urbaine permet au SCoT d'établir la consommation foncière telle que prescrite et ce qui relève de la dent creuse, c'est une photo à un temps T de l'urbanisation d'une commune. La tâche urbaine n'attribue pas de surfaces supplémentaires à construire potentiellement. C'est le zonage du PLU qui détermine les zones constructibles.

Le calcul des ha en extension urbaine et dents creuses s'effectue à partir du 01.01.2014.

# Tâche urbaine 2014

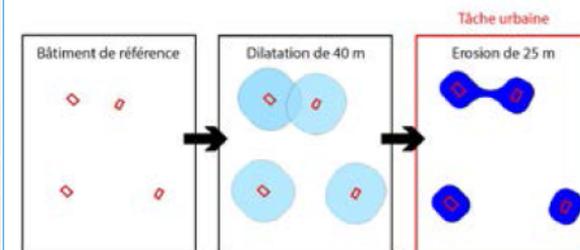


**La tâche urbaine** est établie par la DDT selon la méthodologie suivante...

Le croisement de plusieurs bases de données (cadastre-Majic, Registre Parcellaire Graphique, orthophotographies, BD TOPO®, permis de construire) permet de définir le bâti de référence. Sont ainsi pris en compte les bâtis supérieurs à 20m<sup>2</sup>, les cimetières et les terrains de sport, selon la dernière version disponible de l'orthophoto actualisée avec les permis de construire délivrés avant le 31 décembre de l'année précédant celle de l'élaboration de la tâche urbaine<sup>1</sup>.

La tâche urbaine est ensuite déduite de ce bâti de référence selon deux phases :

- Une première phase dite de dilatation, avec création d'un tampon de 40 m autour de chaque bâtiment retenu. Tous les tampons sont assemblés entre eux.
- Une seconde phase dite d'érosion, avec réduction de 25 m de l'assemblage obtenu à l'issue de la phase de dilataion.



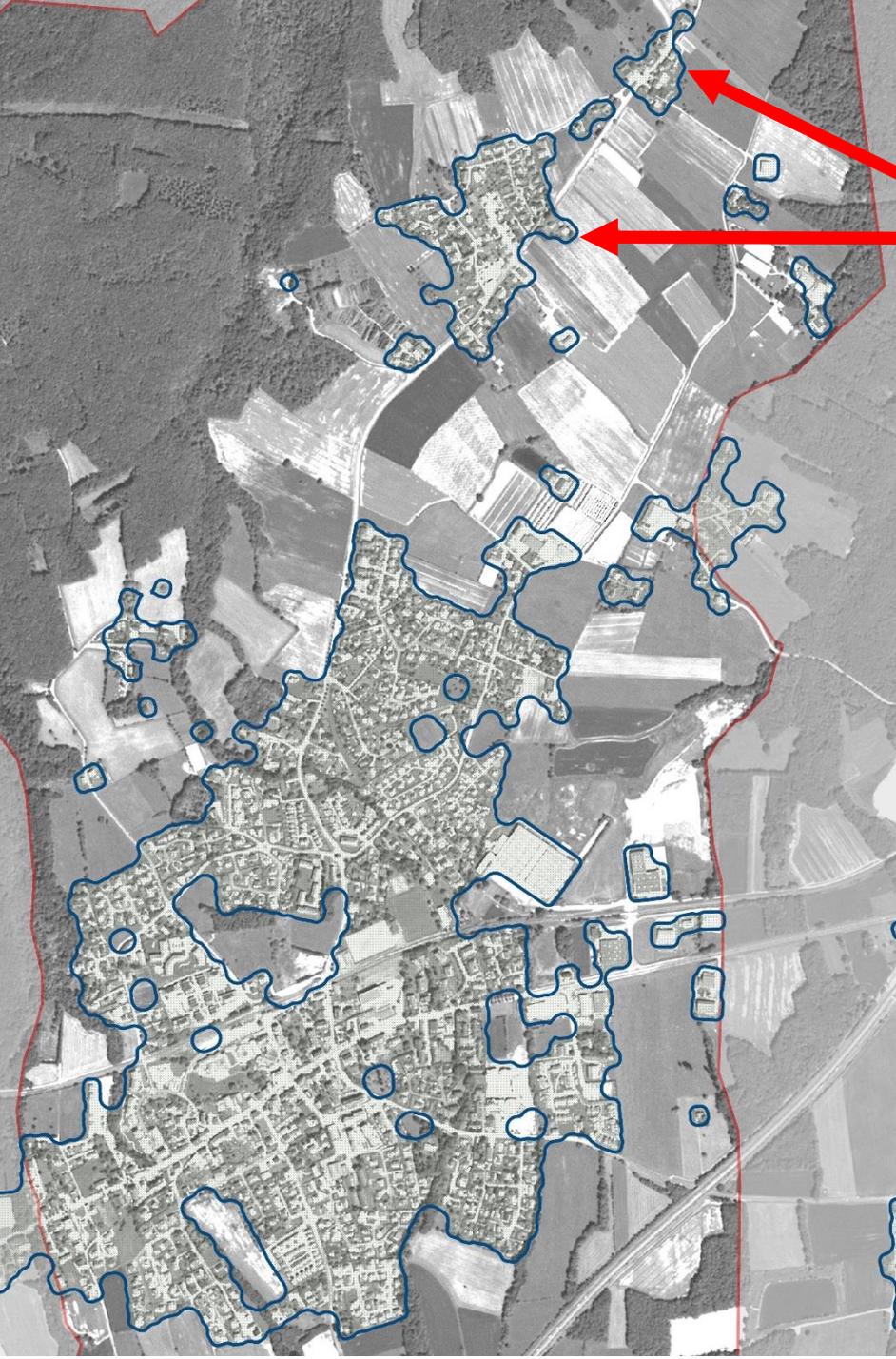
NB : la tâche urbaine de 2014 pourra être mise à jour au premier trimestre 2014, et servira de référence pour le suivi de la mise en œuvre du SCoT.

La présente définition se base sur la note technique « mesure et suivi de l'extension urbaine et de la consommation des espaces agricoles » établie par la DDT de Haute-Savoie et présentée en annexe 2.

Le SCoT aborde les notions de « tissu urbain » et de « secteur urbain »

Le tissu urbain correspond à la tâche urbaine, il correspond à ce qui est urbanisé, l'environnement bâti proche et éloigné.

La tâche urbaine constitue l'ensemble des secteurs urbanisés, chacun des secteurs est isolé des autres par une coupure de l'urbanisation.



2 secteurs urbains  
distincts

## LE SCoT ENCADRE LE DÉVELOPPEMENT ENTRE 2014 ET 2024

Comment intégrer les prescriptions relatives à la consommation foncière ?

La réflexion de la commune, dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), doit procéder de la manière suivante :

- 1) Définir son projet à échéance du PLU, en termes d'augmentation de population, en déduire le nombre de logements à réaliser dans le cadre du PLU
- 2) Établir ses besoins en foncier pour le développement résidentiel, incluant services et équipements.
- 3) Recenser le foncier constructible découlant du renouvellement urbain et de la densification des zones urbaines.
- 4) En déduire le foncier nécessaire pour atteindre les objectifs en matière de développement résidentiel, dans la limite des ha prescrits en extension urbaine par le SCoT d'ici à 2024 et dans un rapport de compatibilité.

Le calcul des extensions urbaines, dents creuses urbaines et périphériques est réalisé par la commune dans le cadre de la mise en compatibilité de son document d'urbanisme avec le SCoT.

Comment intégrer les prescriptions relatives à la densité ?

Le projet de PLU doit, dans un rapport de compatibilité, démontrer que la densité moyenne minimale, évaluée pour l'ensemble des zones de développement résidentiel, est au moins de x logements à l'hectare.

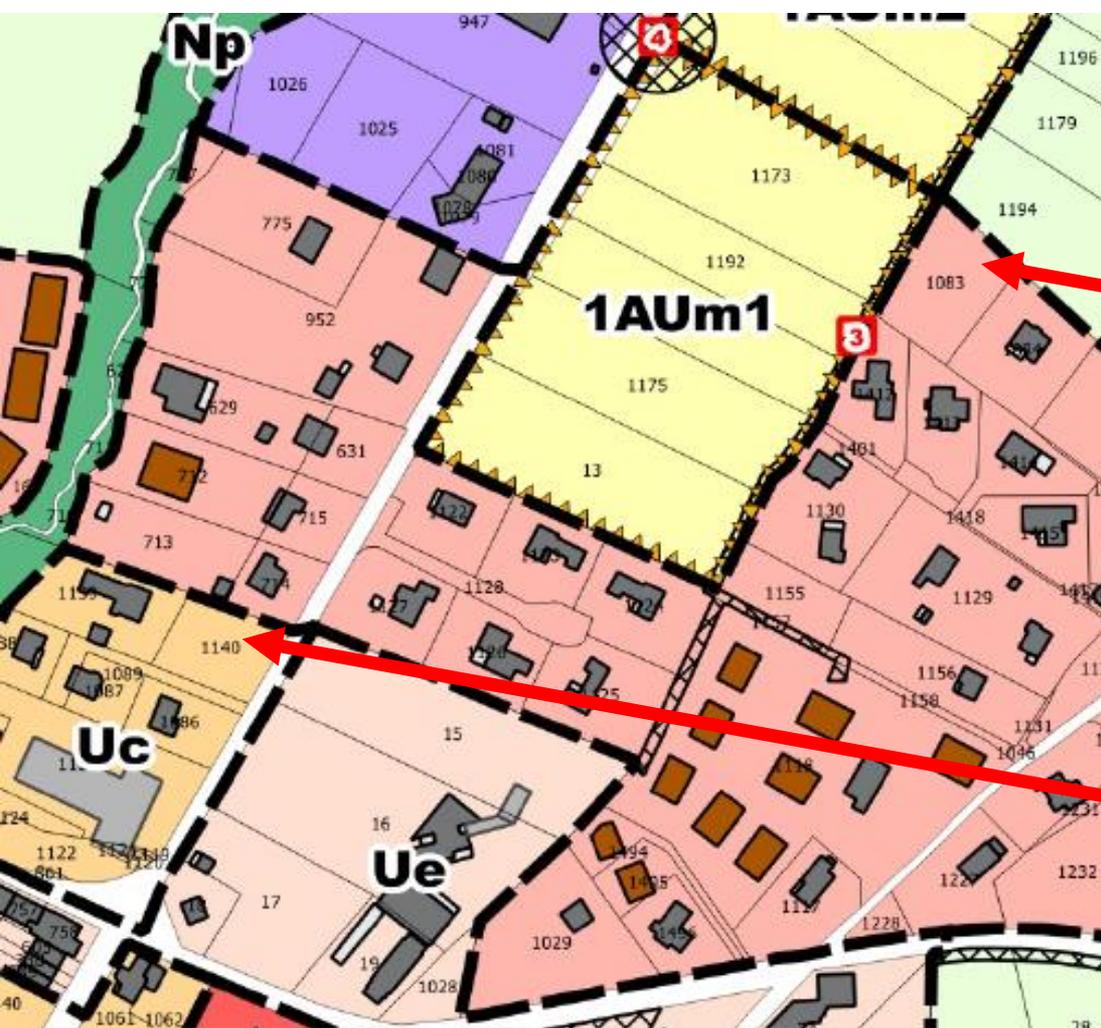
En d'autres termes, le projet de PLU peut définir des densités différenciées par secteur, à condition que la globalité s'inscrit en compatibilité et dans le respect des prescriptions du SCoT.

Dans ce cadre, le projet de PLU argumente et justifie la compatibilité au SCoT et les secteurs où les prescriptions du SCoT ont fait l'objet d'adaptation(s).

Comment distinguer une dent creuse urbaine et une dent creuse périphérique d'une extension urbaine ?

Au-delà de 5.000 m<sup>2</sup>, il s'agira toujours d'une extension.

- 1) Centralité et zone d'extension prioritaire : la somme de la superficie des parcelles et tènements (plusieurs parcelles accolées) est comptabilisée dans la limite de l'extension autorisée par le SCoT
- 2) Hors de ces secteurs : à déclasser, en N ou A



Qu'est-ce qu'une dent creuse périphérique ?

L'urbanisation des dents creuses périphériques, définies comme les tènements dont au moins la moitié du périmètre est située à l'intérieur du tissu urbain et dont plusieurs côtés sont limitrophes avec le tissu urbain, sans pour autant qu'elles représentent dans leur globalité plus de 5% de la surface d'ensemble du secteur urbain touché à la date d'approbation du SCoT.

Qu'est-ce qu'une dent creuse urbaine ?

Une dent creuse urbaine est une parcelle ou un tènement inséré(e) entièrement (sur ses 4 côtés) dans le tissu urbain.



Dent creuse  
périphérique (DCP) car :

- la superficie de chaque parcelle ou tènement < 5.000 m<sup>2</sup>
- au moins la moitié de la parcelle ou tènement est située à l'intérieur de la tâche urbaine et plusieurs côtés (2 ou 3) sont limitrophes avec des parcelles urbanisées
- la somme de toutes les DCP < 5% du secteur urbain concerné  
(> 5% : certaines DCP doivent être déclassées en N ou A)

## 1.4. PRODUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Le SCoT vise **une augmentation de la part des logements sociaux** dans son parc, qui permettra de :

- Répondre quantitativement aux besoins.
- **Développer toute la gamme de production sociale** pour répondre à une demande diversifiée et en particulier :
  - soutenir le développement d'une offre intermédiaire en termes de prix, à la location ou en accession à la propriété, afin de garantir un accès au marché pour les ménages situés au maximum dans le revenu médian,
  - générer une offre en logements locatifs sociaux pour répondre à la demande généralement très sociale.
- Produire des opérations mixtes.

### PRESCRIPTIONS

- Permettre une mixité sociale par la production d'une part de logements sociaux sur l'ensemble des logements nouvellement créés sur la période 2014-2023, afin de :
  - Tendre vers les objectifs issus des lois SRU et Duflot sur Saint-Julien-en-Genevois et Collonges-sous-Salève ;
  - Stabiliser ou augmenter progressivement le parc des logements sociaux dans les bourgs et les villages avec :
    - > Une part de logements sociaux à hauteur de 20% de l'ensemble des logements nouvellement créés entre 2014 et 2023 dans les bourgs ;
    - > Une part de logements sociaux à hauteur de 10% de l'ensemble des logements nouvellement créés entre 2014 et 2023 dans les villages.

## SCoT - PLH - PLU

### PRESCRIPTIONS -SUITE

- Favoriser toute la gamme de production de logements locatifs sociaux en respectant :
  - Un seuil maximum de 10 % de logements financés en prêt locatif social (PLS) dans la ville élargie, et de 13 % dans les bourgs.
  - Un seuil minimum de 27 % de logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) dans la ville élargie et de 17 % dans les bourgs.
  - Un seuil minimum de 5 % de logements en accession sociale, dans l'ensemble des communes.
- Inscrire au PLH des objectifs de production de logements locatifs sociaux spécifiques pour Archamps et Neydens, prenant en compte leurs secteurs en « ville élargie ».
- Définir dans les PLU des zones à urbaniser déblocables par opérations d'aménagement d'ensemble et soumises à des servitudes de mixité sociale précisant la programmation de logements pour répondre aux besoins spécifiques. Cette clarté d'affichage au niveau du document graphique est essentielle pour que les opérateurs potentiels prennent connaissance du contexte économique de réalisation des opérations.

# Outils pour la production de logements abordables

