

ELABORATION DU PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Le point sur les Etudes



La Balme de Thuy, par un beau jour du mois de mai

Préambule

Aujourd'hui le territoire de La Balme ne possédant ni POS, ni carte communale définissant à minima les règles d'urbanisation, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique (RNU) : une hauteur de faitage, une distance aux limites de propriété... Il a jusqu'ici suffi à satisfaire aux besoins de notre village.

Rappel: dans ce cadre ce sont les services de l'état qui donnent les autorisations d'urbanisme, la commission d'urbanisme communale n'émettant que des avis.

Les contraintes spécifiques de ce territoire aux données géographiques particulières (voir fig. ci-dessous), alliées à l'accroissement de la population et aux difficiles questions de la gestion de l'espace d'une part, le projet global du territoire (SCOT) dont fait partie notre village, et de ses problématiques communes que sont en particulier celles des activités économiques, des déplacements, de la gestion de l'environnement, d'autre part,

nous conduisent à formaliser de façon plus complète et plus détaillée les règles qui nous permettront de piloter nos décisions dans un esprit de transparence, de justesse et de responsabilité vis à vis des générations futures.

Fig.1 : Plan Prévention des Risques - Territoire de La Balme de Thuy



Comme indiqué sur le bulletin de 2009, nous avons souhaité que l'élaboration de notre PLU soit menée en parallèle aux travaux du **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale), notamment en ce qui concerne la validation des hypothèses d'accroissement de la population, et du type d'urbanisation préconisé dans les différentes zones du territoire Fier-Aravis.

Ces travaux sont menés par le syndicat Fier-Aravis, constitué de représentants de chacune des 13 communes du territoire. Ils ont fait l'objet de plusieurs réunions de travail au cours de 2009, et au début de 2010. Vous trouverez ci-dessous des informations sur l'état d'avancement, les principaux thèmes concernant plus particulièrement la commune de la Balme de Thuy, et enfin une planification des prochaines étapes, pour le SCOT et pour le PLU.

Le choix que nous avons fait de poursuivre la construction du PLU de La Balme de Thuy de façon coordonnée avec les travaux du SCOT repose sur 2 objectifs :

- défendre les atouts de notre commune, au fur et à mesure que les sujets sont abordés au SCOT (plus particulièrement ceux qui la concernent comme l'urbanisme, l'agriculture et la forêt, l'eau...)
- écrire du premier coup un règlement pour notre PLU qui soit *compatible* avec le règlement du SCOT : c'est le terme officiel s'agissant de la cohérence exigée par la loi

Ce choix explique en grande partie le temps pris pour l'élaboration des documents, mais permettra d'avoir au final un outil plus rapidement et efficacement exploitable.

Le PLU repose sur le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, qui traduit les orientations que la commune a décidé de prendre pour les 10 ans qui suivent son élaboration, et ce, en ce qui concerne notamment la gestion de l'espace et l'aménagement de son territoire.

Ce projet politique doit permettre d'assurer :

- ✓ l'équilibre entre l'aménagement et la préservation des espaces naturels et des paysages
- ✓ la diversité des fonctions urbaines et sociales
- ✓ l'utilisation économe de l'espace et des ressources

Une fois cette étape réalisée, c'est-à-dire formalisée, et présentée à l'ensemble de la population, ces orientations trouvent leur traduction dans une **transcription réglementaire** définissant de façon précise, en particulier :

- les plans de zonage
- les emplacements réservés pour des aménagements futurs
- les zones d'urbanisation futures de la commune, les modalités de construction

Le SCOT Fier-Aravis

Rappel :

Concerne 13 communes : Thônes, Alex, la Balme de Thuy, Dingy st Clair, Les Villars sur Thônes, Le Bouchet Mont Charvin, Serraval, St Jean de sixt, La Clusaz, Grand Bornand, Entremont, Les Clefs, Manigod

Le schéma de cohérence territoriale Fier-Aravis : point d'étape !

Communication du **Syndicat Intercommunal Fier-Aravis - SCOT**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de notre territoire a franchi une nouvelle étape en novembre 2009 avec l'adoption du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). C'est l'occasion pour nous de revenir sur cette démarche et de vous faire part de l'état d'avancement de nos travaux.

De quoi s'agit-il ?

Le Schéma de Cohérence Territoriale est porté par le Syndicat Intercommunal Fier-Aravis qui regroupe treize communes. Il est piloté par une instance politique de décision : le Comité Syndical au sein duquel siègent 26 élus (deux élus de chaque commune).

Le SCoT exprime la politique du Syndicat Intercommunal pour l'aménagement et le développement de notre territoire à travers des objectifs et des orientations pour les dix années à venir. A terme, ce document présentera les différentes politiques en matière d'urbanisme, de développement économique, d'environnement, d'agriculture, de tourisme ..., tout en respectant les principes du Développement Durable (c'est-à-dire l'équilibre entre les problématiques liées à l'économie, l'environnement, le social et la participation des acteurs locaux).

Il s'inscrit dans l'ensemble de lois et règlements qui encadrent les règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire (loi Montagne, loi SRU, loi ENL...).

Ce document comprend principalement cinq grandes parties :

- 1) un diagnostic territorial,
- 2) un état initial de l'environnement,
- 3) le projet de territoire : c'est le projet d'aménagement et de développement (le PADD),
- 4) le document réglementaire : c'est le document d'orientations générales (le DOG),
- 5) l'évaluation environnementale des choix retenus pour le projet territorial.

Les trois premières parties sont aujourd'hui terminées. Les deux dernières étapes sont aujourd'hui en cours d'élaboration.

Pourquoi faire un SCoT ?

Nombreuses sont aujourd'hui les communes qui disposent de documents d'urbanisme (une carte communale, un Plan d'Occupation des Sols ou encore un Plan Local pour l'Urbanisme). Bâti un SCoT doit nous permettre de franchir un seuil dans l'aménagement de nos vallées et montagnes.

Quatre raisons nous ont conduits à aller dans ce sens :

- parce que le SCoT permet aux communes membres de disposer d'un lieu où elles peuvent mettre cohérence et coordonner des politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements, d'implantations commerciales ... Les communes peuvent ainsi maîtriser leur développement, tenir compte des effets sur l'environnement, prévenir et réduire les nuisances de toute nature.
- parce que certains choix doivent être nécessairement faits au niveau de notre territoire (les 13 communes) et non au seul niveau communal.
- parce qu'il est important d'harmoniser et de coordonner les projets de développement des différentes communes appartenant au même territoire, dans la mesure où ces projets peuvent avoir des conséquences sur les territoires voisins. Il est de moins en moins évident de raisonner à présent à l'échelle uniquement de sa commune.
- Parce que les contraintes réglementaires qui s'imposent aux documents d'urbanisme, notamment la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) peuvent éventuellement se moduler d'un cadre d'aménagement intercommunal.

Un projet politique pour les 13 communes du territoire de Fier-Aravis : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Elément essentiel du SCoT, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable tire les conséquences du diagnostic et affirme les objectifs des politiques publiques retenues pour l'aménagement de notre

territoire. Ce document stratégique couvre l'ensemble des problématiques qui font notre quotidien (habiter, travailler, se déplacer, se divertir, ...) afin d'apporter une réponse équilibrée aux besoins de nos habitants en cherchant à rendre le territoire plus solidaire, mieux organisé et toujours aussi attractif.

Le PADD n'a pas d'effet prescriptif. Il n'est pas opposable aux tiers. En revanche, il guide les prescriptions contenues dans le document d'orientations générales

Le PADD du territoire de Fier-Aravis vise la finalité suivante : « Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée, solidaire et garante de l'avenir. La volonté des élus, de maîtriser la croissance démographique, de lier les activités économiques (tourisme, agriculture, emploi) et l'habitat, de réduire les effets négatifs engendrés par l'attractivité du territoire, s'inscrit dans la dynamique de développement durable du territoire afin de transmettre aux générations futures un territoire où il fera toujours bon vivre ».

Les élus ont convenu de fixer les objectifs démographiques suivants pour 2020 : la population totale du territoire de Fier-Aravis pourrait être de l'ordre de 20 582 habitants alors qu'elle est aujourd'hui de 17 760 habitants (soit un taux de croissance annuelle de 1,20%)

Le PADD s'articule autour de cinq grands principes d'organisation du territoire à l'horizon 2020, qui eux-mêmes se déclinent en objectifs :

- principe n°1 : préserver le patrimoine environnemental et paysager, support de l'identité et des valeurs du territoire
 - préserver les espaces naturels remarquables (zones sommitales, zones humides et cours d'eau)
 - préserver et gérer les espaces agricoles et forestiers
 - préserver la fonctionnalité du territoire
- principe n°2 : concevoir un développement urbain et une organisation territoriale enclins à répondre aux besoins de la population
 - structurer le territoire autour d'une armature urbaine visant l'économie d'espaces
 - concevoir une politique sociale et solidaire de l'habitat
 - concevoir la qualité du cadre de vie par des mesures qualitatives en matière de construction et de préservation des paysages traditionnels
 - articuler déplacement et développement urbain
 - maintenir une cohésion sociale basée sur l'accès aux services et équipements
- principe n°3 : préserver les ressources naturelles pour l'avenir, lutter contre les nuisances
 - développer le territoire en adéquation avec les ressources disponibles
 - assurer la protection de la ressource en eau
 - adapter le territoire au changement climatique et l'évolution du contexte énergétique
 - mutualiser les ressources (eau, foncier) et les moyens de gestion pour les optimiser
 - valoriser les ressources locales, diminuer les incidences de leur exploitation
 - réduire les pollutions et nuisances
- principe n°4 : permettre au territoire de maintenir un taux d'emploi suffisant
 - maintenir un tissu agricole fort
 - consolider et structurer un développement économique ancré au territoire
 - conforter l'offre commerciale existante
- principe n°5 : promouvoir le développement équilibré du tourisme sur le territoire
 - asseoir un positionnement touristique qui soit porteur et partagé pour le territoire
 - agir sur la répartition spatiale et saisonnière de la fréquentation : une diversification des activités pour un tourisme intégré au territoire
 - articuler déplacements et développement touristique
 - anticiper sur les besoins d'équipements et d'aménagements touristiques

Et maintenant !

Sur la base du PADD, les élus travaillent aujourd'hui à sa traduction opérationnelle à travers un Document d'Orientations Générales (DOG). Le DOG est une « boîte à outils ». Il s'agit d'un document réglementaire avec des orientations qui se traduisent en prescriptions (qui seront opposables) et en recommandations.

Le premier trimestre 2010 verra l'aboutissement du DOG. Suite à la phase de consultation et de concertation, notre SCoT devrait pouvoir être validé durant l'année 2010.

Le SCOT Fier-Aravis et ses conséquences sur le PLU

Comme indiqué ci-dessus, le SCOT a donc entamé ses travaux de définition des objectifs, lesquels seront formalisés pour chaque thème soit sous forme de **Prescriptions** (qui sont réglementaires, donc opposables au tiers), soit de **Recommandations**.

1- Urbanisation

➤ Taux croissance de la population

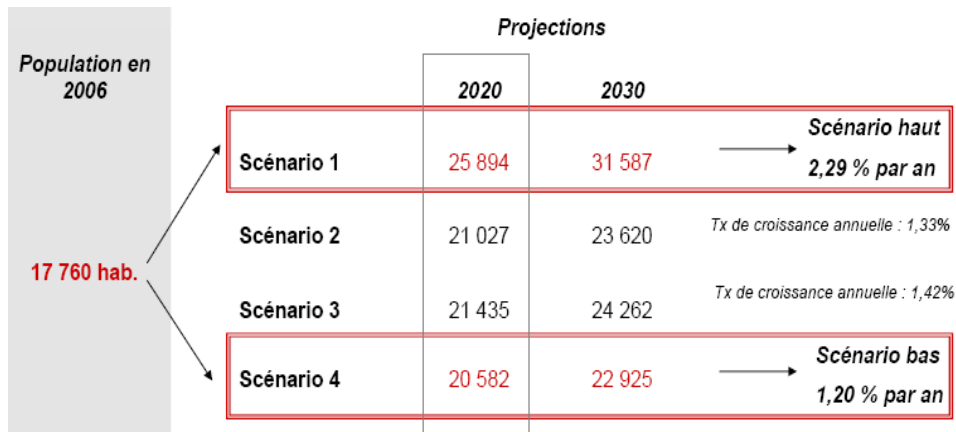


Fig.2 : Scénarios croissance démographique territoire du SCOT (source SCOT)

Les travaux du SCOT conduisent à envisager des zones de natures différentes au sein du territoire, correspondant aux spécificités économiques de chacune des communes qui le compose, et donc des axes d'évolution en matière de développement démographique.

L'objectif est de favoriser le développement résidentiel au plus proche des lieux de services, d'équipements et d'infrastructures, de pousser la proximité habitat/emploi en maintenant des activités dans les centres villes et les centres bourgs.

Ces zones appelées Pôles sont déclinées en fonction des services et infrastructures existant aujourd'hui.

La Balme de Thuy fait partie des pôles ruraux, et à ce titre vise à un développement démographique mesuré.



UNE HYPOTHÈSE DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE REVUE À LA HAUSSE COMPTE-TENU DU CONTEXTE
CONSTATÉ CES 5 DERNIÈRES ANNÉES...

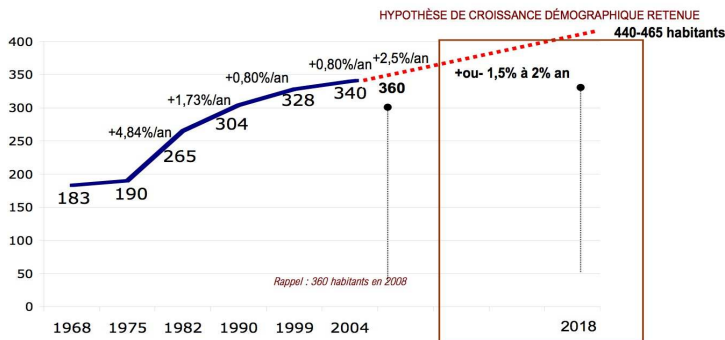


Fig.3 : Evolution démographique Balme de Thuy

Taux de croissance retenu : 1,2 %

Soit le scénario bas

Nb : dernier recensement officiel de 2005 : 360 habitants

Prévision suite au dernier recensement de 2010 : environ 400 habitants

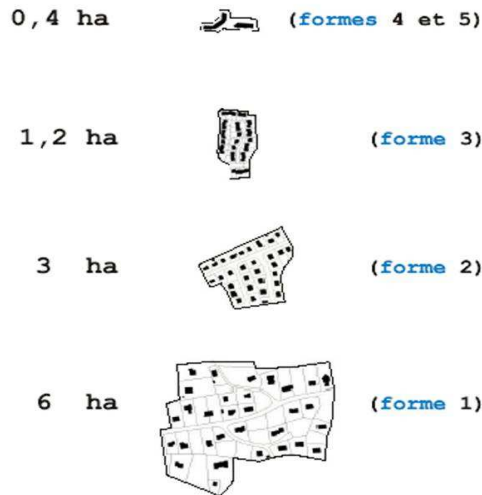
Soit une estimation de **420 à 450 habitants pour la commune de La Balme d'ici à 2020.**

➤ **Forme de l'habitat**

La densification de l'habitat est l'axe privilégié sur le territoire, avec comme objectif la gestion économe de l'espace consommé par l'urbanisation.

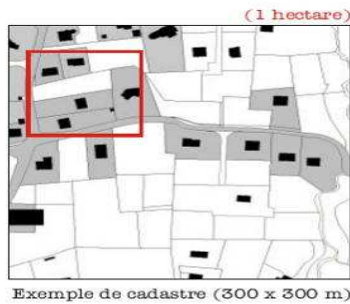
Cela ne se traduit pas de la même façon que l'on soit dans des pôles urbains comme Thônes, la Clusaz, Grand-Bornand par exemple, ou un pôle rural comme La Balme de Thuy ou encore Le Bouchet Mont Charvin.

Consommation d'espace pour la réalisation de 30 logements ()*

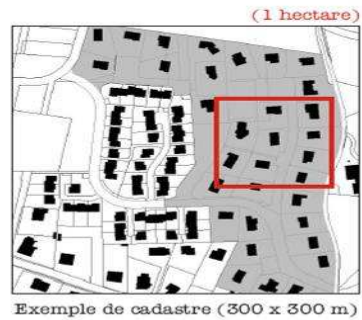


Densité habitat ()*

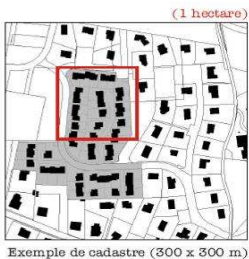
Forme 1
Individuel libre
5 lgts/ha



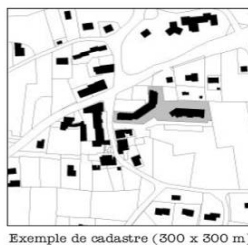
Forme 2
Individuel avec procédure
10 lgts/ha



Forme 3
Individuel dense
20 à 30 lgts/ha



Forme 4
Petit collectif
70 lgts/ha



Forme 4/5
Ensemble de collectifs
50 à 150 lgts/ha



Formes pressenties pour La Balme de Thuy

Compte tenu de son statut de **pôle rural**, la Balme de Thuy est susceptible de développer un habitat de type Individuel ou type « grosse ferme » composée 3 ou 4 logements.

Cela correspond à un panachage entre les formes 1 et 2 ci-dessus

(*) Extrait étude 2004 – CERTU, DDE74, CETE de Lyon

2- Environnement

➤ Corridors écologiques

Ces corridors écologiques, associés aux espaces agricoles et espaces naturels remarquables, constituent des zones « vertes » de liaison intercommunales dont la continuité doit être préservée.

Ils doivent permettre de garantir notamment une gestion optimisée des espaces exploités par l'homme, et parcourus par la faune locale.

Le projet proposé pour leur implantation est définie dans le plan *fig 1* ci-dessus

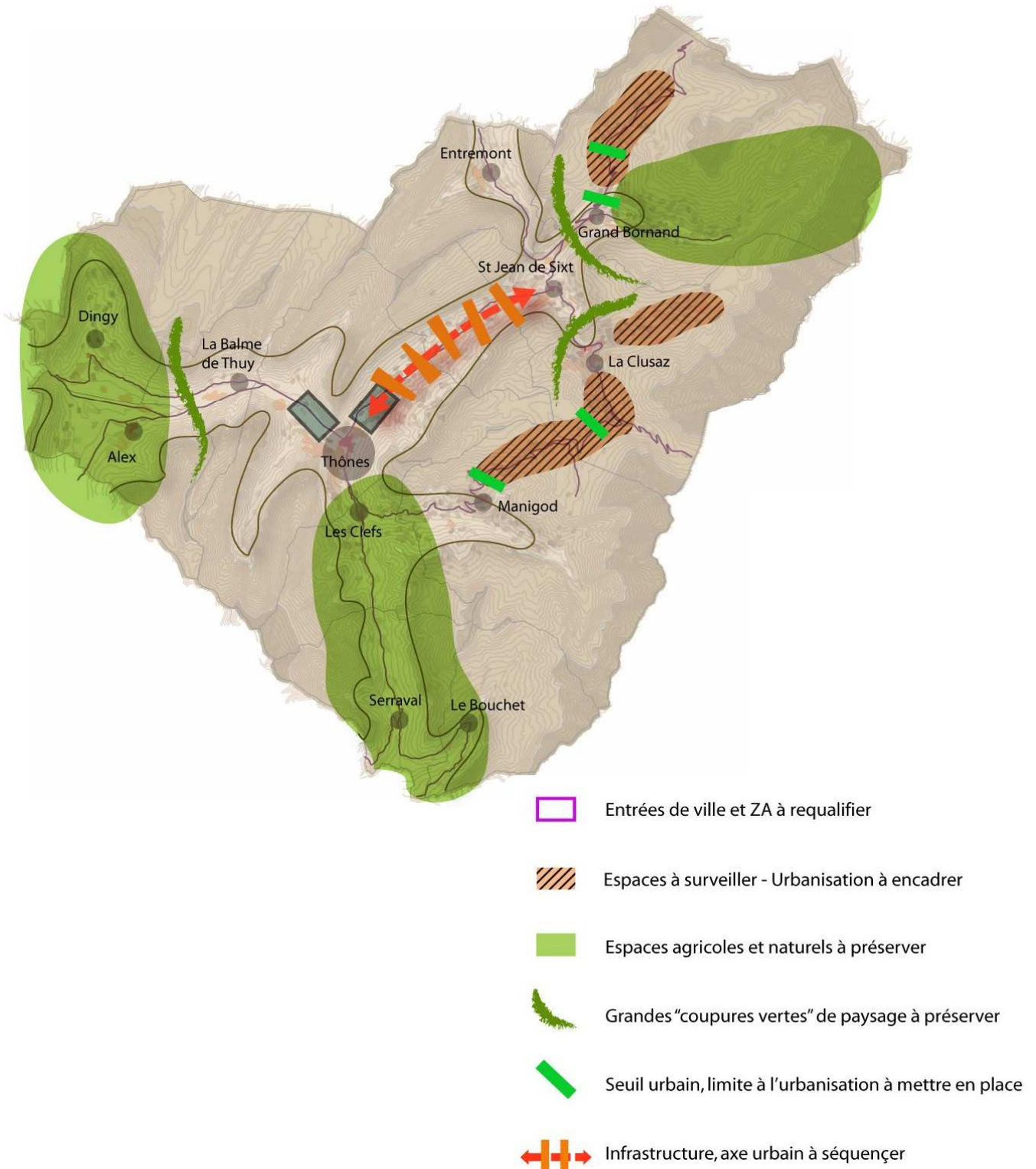


Fig.5 : Principes d'aménagement du Territoire (Source SCOT)

➤ **Préservation ressources en eau :**

L'identification, la gestion et la protection des ressources en eau sont des axes prioritaires du volet environnemental du territoire. Cette donnée est renforcée par toutes les réglementations issues du Grenelle de l'Environnement.

Sources :

Avec ses sources du massif des Glières (Les Challes, Chatellaret et Coudres), la commune est excédentaire en ressources gravitaires propres vis-à-vis de ses besoins propres, y compris pour l'alimentation de sa zone industrielle des Iles, et ce, sans tenir compte du potentiel des secteurs rive gauche du Fier (Dent de Cruet).

Nappe phréatique

Par ailleurs la Balme de Thuy dispose en limite de la zone industrielle d'une ressource majeure en eau issue de la rivière, identifiée par le syndicat Fier et Lac, et reconnue ressource stratégique par le Syndicat Fier Aravis dans le cadre des enjeux du SCOT.

Les périmètres de protection à mettre en place génèrent de fortes contraintes et interdictions qui rendent inexploitable cet espace économique pour la commune.

C'est la raison pour laquelle il est prévu à l'article 10 des statuts du syndicat Fier et Lac que l'exploitation de la nappe par les collectivités fasse l'objet de compensations financières proportionnées au préjudice correspondant.

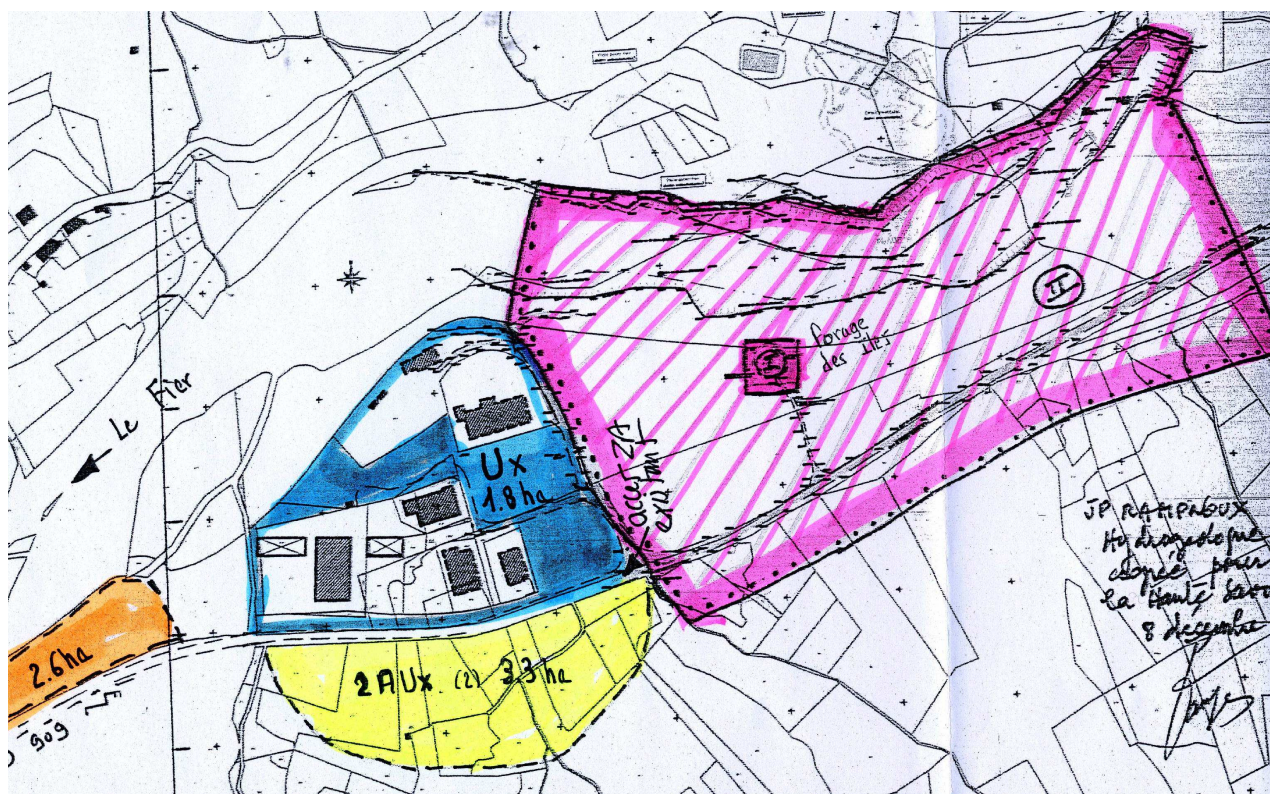


Fig. 6 : Périmètres protection nappe (en mauve) proposés par l'hydrogéologue du Conseil Général

➤ **Gestion du Fier**

Le Conseil Général a initié une démarche de réflexion pour la gestion du Fier qui doit conduire à la création d'un syndicat en charge de la gestion globale du Fier et du Lac d'Annecy.

Le SCOT réfléchit à la coordination des différents contrats de rivière existants sur les différents massifs.

Les enjeux pour la collectivité sont la protection de l'eau alimentant la nappe ci-dessus, ainsi que la préservation de l'intégrité du CD 909 voie principale reliant Annecy aux Aravis.

L'enjeu principal au niveau de la commune est la gestion et l'aménagement des berges.

3- Activité économique

➤ Zone industrielle et évolution de la ZA des Iles

Dans le cadre de l'élaboration du SCOT, le syndicat Fier Aravis a fait le recensement des potentiels d'espaces encore disponibles pour les activités économiques du territoire.

La commune de la Balme de Thuy a mis en avant les possibilités liées à l'extension de sa zone d'uen part en direction d'Annecy (zone orange fig7 ci-dessous), mais également dans la partie située de l'autre côté du CD 909. Cf fig.7 ci-dessous (zone jaune fig7 ci-dessous), ce qui représente environ 6 ha.

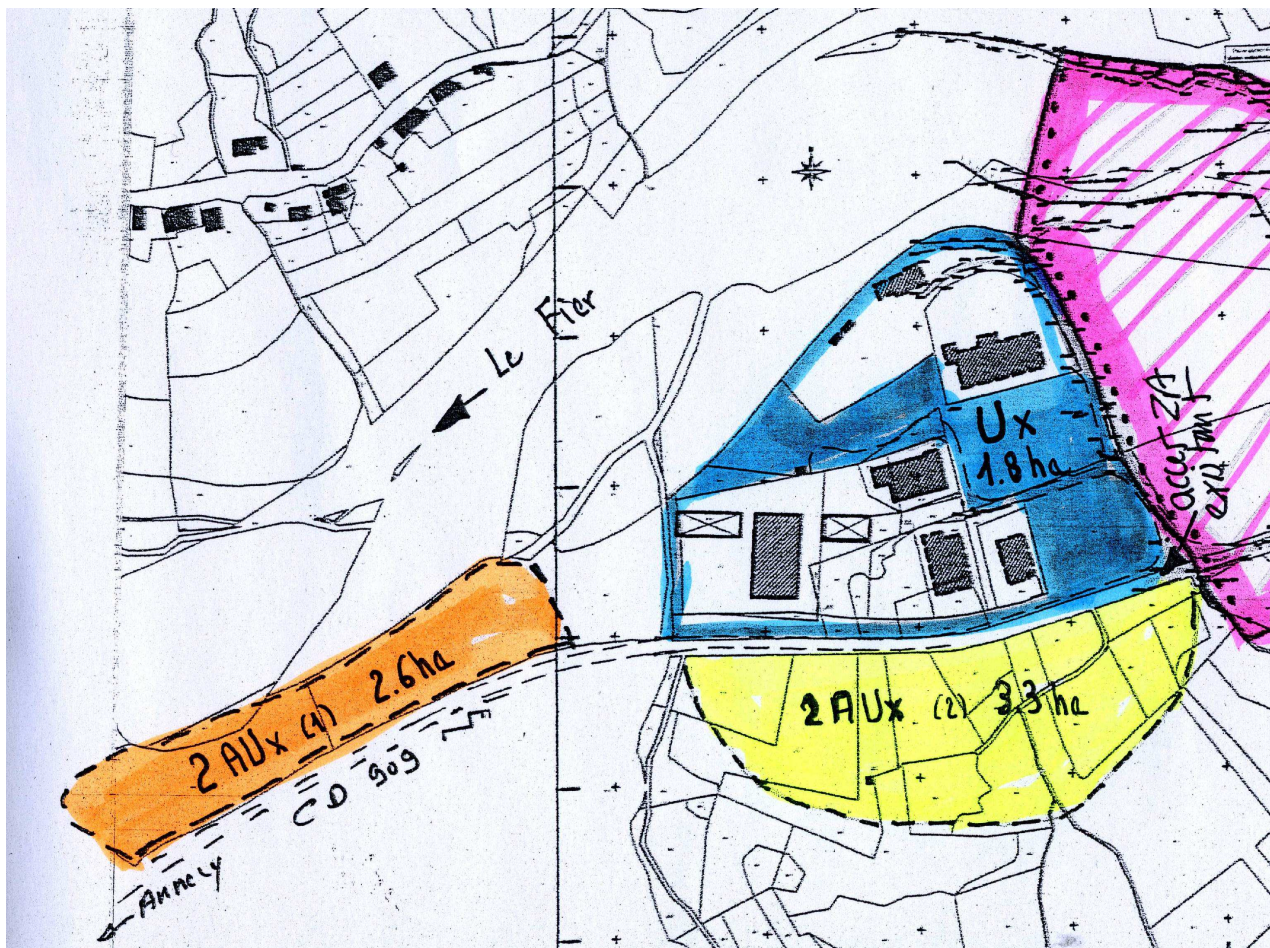


Fig.7 : Extension de la zone industrielle proposée au SCOT

4- Rappel des étapes et avancement :

PLU :

- **Diagnostic** : achevé depuis 2004
- **PADD** : Réunion publique 4^{ème} trimestre 2010-03-01
- **Transcription réglementaire** : début des travaux 2^{ème} trimestre 2010

Objectifs :

- Mise à l'enquête publique : 1^{er} semestre 2011
- Mise en application du PLU : au plus tard 2^{ème} semestre 2011

SCOT :

- Rédaction du Document d'Orientations Générales (DOG : cf p4)
- Réunions d'informations : courant 2010