

D E P A R T E M E N T D E L A H A U T E - S A V O I E

DEMI-QUARTIER

ELABORATION DU PLU

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 23 mars 2017, approuvant le PLU de DEMI-QUARTIER.

Le Maire,
Martine PERINET

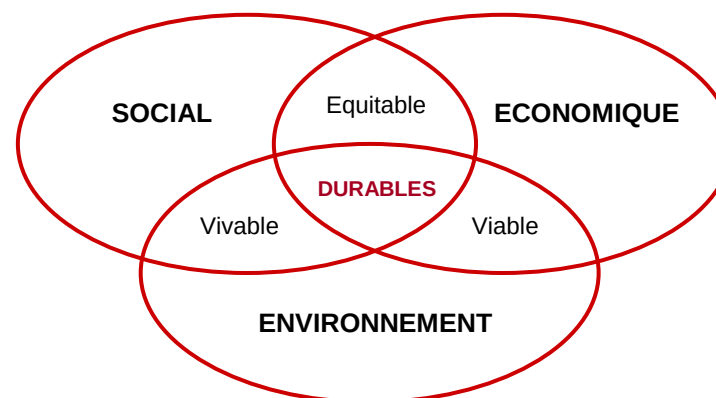
PIÈCE N°2

PREAMBULE

Qu'est-ce que le développement durable ?

1. Le développement durable, une longue marche

- "Un mode de développement qui réponde aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs" (1ère définition donnée en 1986 par la Commission de Mme BRUNTLAND, et reprise en 1992, lors de la conférence mondiale des Nations Unies de RIO).
- Un engagement (des nations) à promouvoir des modes de développement plus respectueux de l'environnement, de la solidarité sociale et de l'épanouissement culturel.
- ... Un IMPERATIF, pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, biologiques et environnementales.



2. Qu'est-ce que le PADD ?

- Pièce obligatoire du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une charte politique, qui doit :
 - respecter les principes d'équilibre et de durabilité (articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme).

- Trois objectifs lui sont désormais assignés (renforcés par la loi «Grenelle II» du 12/07/2010) :
 - Définir les orientations générales des 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.
 - Arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune.
 - Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Bien que non opposable aux autorisations d'urbanisme, il constitue la clef de voûte du PLU, essentielle pour la cohérence du document d'urbanisme.
Les autres pièces du PLU qui ont une valeur juridique ont l'obligation :
 - pour les OAP, de respecter les orientations du PADD.
 - pour le règlement, d'être cohérent avec le PADD.

DANS SON CONTENU :

- La structure formelle du PADD n'est pas imposée, mais il est en général :
 - synthétique
 - éventuellement illustré.
- doit être l'expression du projet communal, mais aussi ...
 - ...un vecteur de communication, l'objet d'une concertation avec la population,
 - ...qui permet notamment de :
 - renforcer la légitimité des prises de décision, en testant le projet auprès des habitants,
 - mettre en cohérence les différents projets sur le territoire,
 - tenir compte de points de vue différents de ceux de la collectivité,
 - contribuer à améliorer le projet initial, par l'apport de solutions originales,
 - limiter, voire éviter, les points de divergence, les blocages et les recours contentieux...

→ ...pour dégager un projet partagé, aussi consensuel que possible.

L'ARMATURE RETENUE POUR LE PADD DE DEMI-QUARTIER

UNE ORIENTATION GENERALE QUI CONSTITUE UNE VISION DE L'AVENIR DE DEMI-QUARTIER...



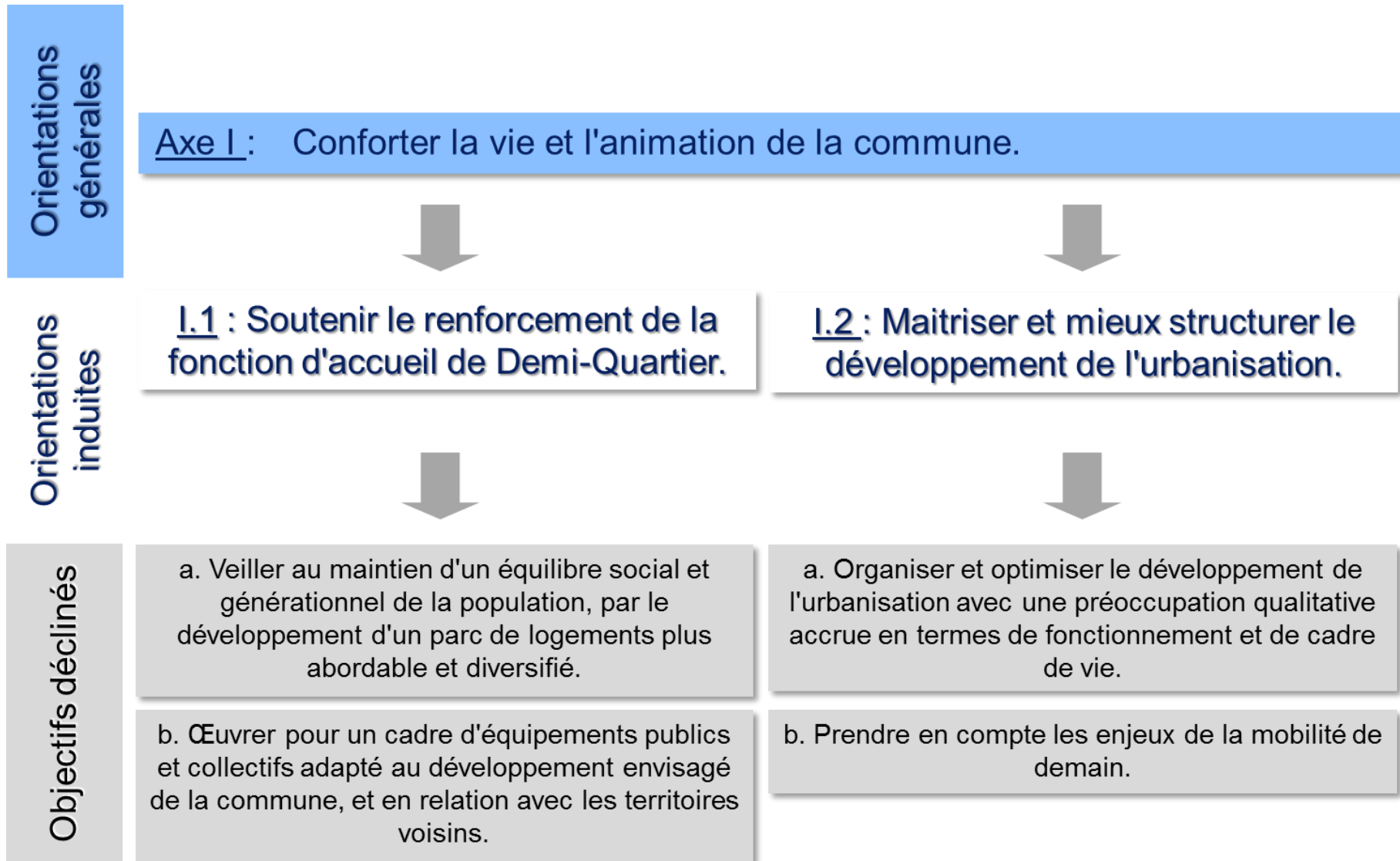
DEMI-QUARTIER : « *Une commune habitée et dynamique au sein du Pays du Mont-Blanc* »

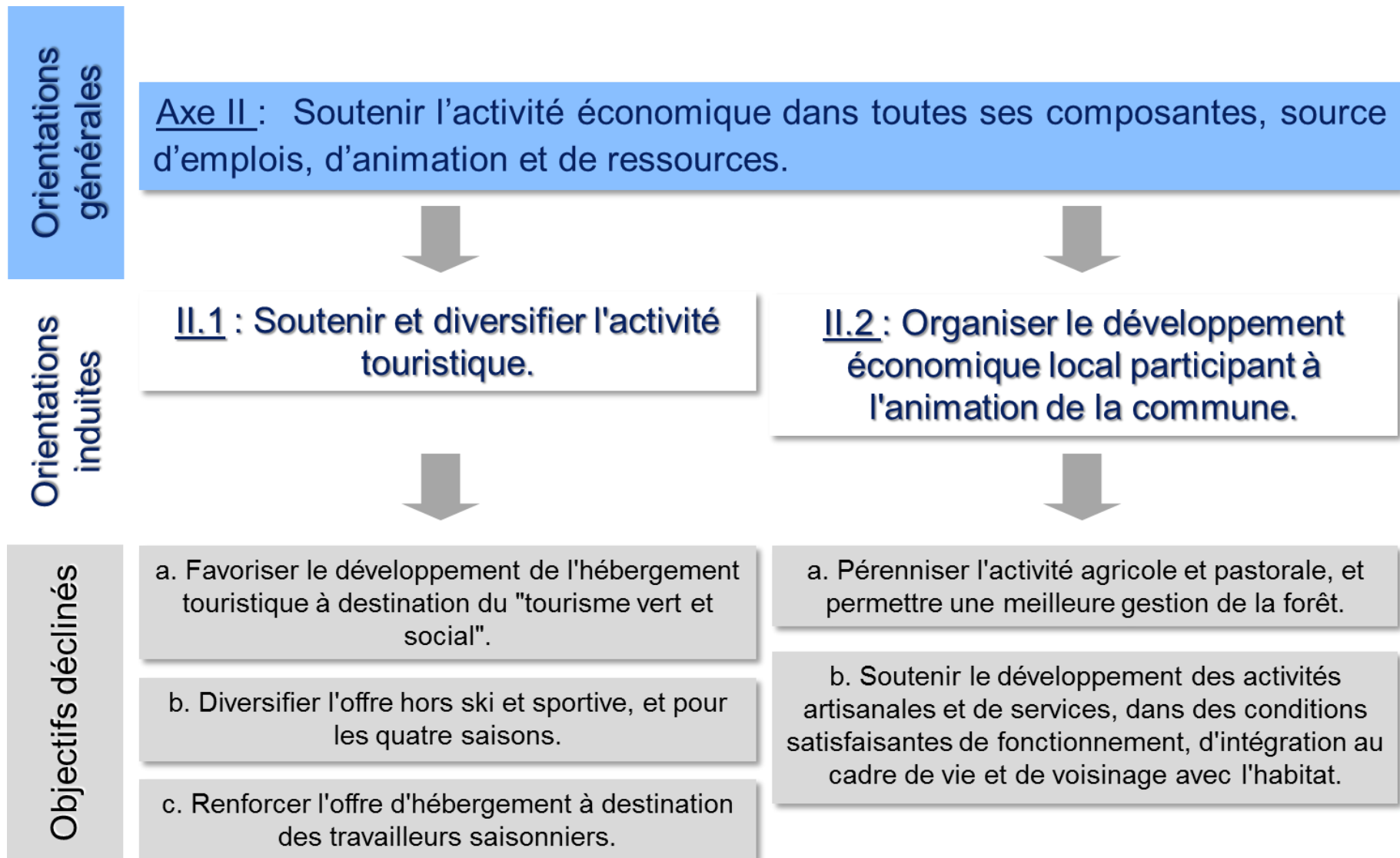
...QUI SE DECLINE EN TROIS GRANDS AXES...

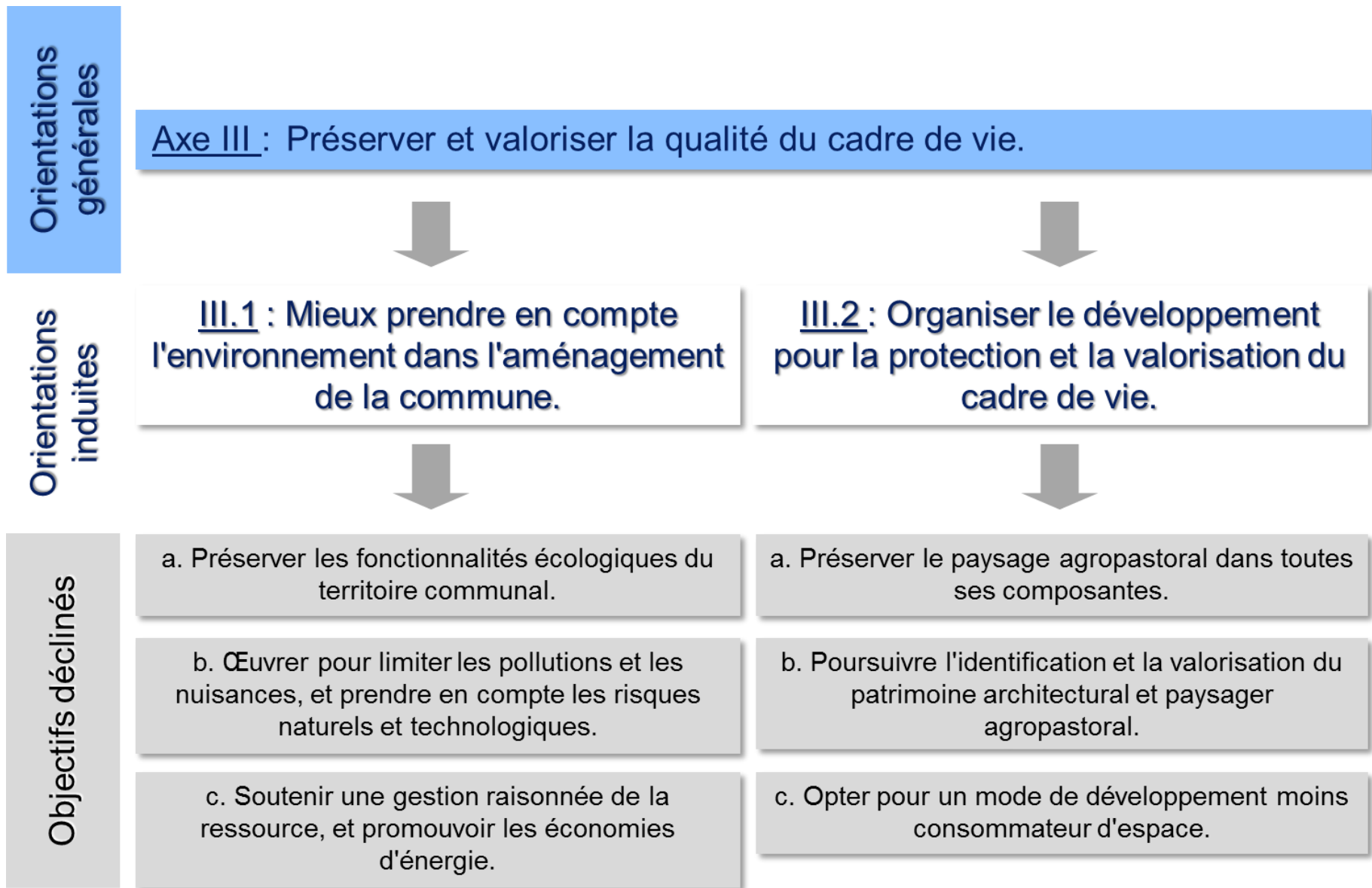
Axe 1 : Conforter la vie et l'animation de la commune.

Axe 2 : Soutenir l'activité économique dans toutes ses composantes, source d'emplois, d'animation et de ressources.

Axe 3 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie.







LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE I : Conforter la vie et l'animation de la commune

Orientation induite I.1 : Soutenir le renforcement de la fonction d'accueil de Demi-Quartier

Objectif décliné I.1 a. Veiller au maintien d'un équilibre social et générationnel de la population, par le développement d'un parc de logements plus abordable et diversifié

→ **OBJECTIFS INDUITS :**

- Soutenir la croissance de la population, afin d'enrayer la perte d'habitants et de stabiliser la démographie, en encourageant la production d'au moins 65 logements à destination de résidence principale, pour les besoins du projet de territoire à l'échéance du PLU.
- Poursuivre la diversification amorcée du parc de logements en faveur de l'habitat collectif et intermédiaire, mieux adapté à une mixité sociale et générationnelle durable (en faveur de la demande locale : jeunes couples, personnes âgées, personne à mobilité réduite...) et d'un meilleur parcours résidentiel sur la commune.
- Poursuivre le développement du logement aidé sur la commune, tant en locatif qu'en accession, en prévoyant d'intégrer une part de mixité sociale au sein des opérations significatives à vocation d'habitat, en cohérence avec les objectifs du PLH de la CCPMB.
- Retenir notamment les espaces suivants jugés stratégiques pour la diversification de l'offre en logement :
 - Au lieu-dit "La Plate", au niveau du foncier communal, en confortement de l'enveloppe urbaine existante,
 - Au lieu-dit "Darbon", en continuité de l'enveloppe urbaine existante, et en appui sur la frange boisée en amont,
 - Au lieu-dit "Vagere", en continuité de l'enveloppe urbaine existante, et en appui sur la frange boisée,
 - Au lieu-dit "Marin", entre la voie privée "Allée de Marin" et la Route de Vauvray,
 - Au lieu-dit "La Carrière", en continuité des services techniques municipaux.
- Œuvrer pour le développement d'une offre en logements à destination des travailleurs saisonniers, à localiser à proximité des transports collectifs (cf II.1.c).
- Renforcer la vie de proximité, les modes alternatifs au déplacement automobile et faciliter l'accès aux transports collectifs (cf I.2.b).

Orientation induite I.1 : Soutenir le renforcement de la fonction d'accueil de Demi-Quartier

Objectif décliné I.1 b. Œuvrer pour un cadre d'équipements publics et collectifs, adapté au développement envisagé de la commune et en relation avec les territoires voisins

→ **OBJECTIFS INDUITS :**

- Prendre en compte l'échelle "intercommunale" (Combloux, Megève, Praz-sur-Arly) pour la mise en œuvre d'une vie de proximité.
- Développer progressivement un maillage d'espaces publics et collectifs, prioritairement à partir des pôles d'animation et d'activité de la commune, à savoir au niveau des secteurs de La Princesse (lieu-dit "Les Moulins"), et du Pont d'Arbon (lieu-dit "Darbon"), pour leur qualité de cadre de vie et l'animation globale de la commune. En outre, en fonction des moyens mobilisables et de la configuration du site, développer progressivement des liaisons « douces » entre les hameaux et groupements de constructions (cf I.2.b).
- Retenir les secteurs suivants destinés à renforcer ou développer prioritairement, mais progressivement au regard des capacités financières de la collectivité, la mixité des fonctions et/ou les équipements publics pour accompagner l'évolution démographique et répondre aux besoins identifiés :
 - au niveau du parking de la télécabine de la Princesse, pour une mutualisation des places en faveur du covoiturage, et des espaces de détente et loisirs à destination du jeune public (aire de jeux, skatepark ...),
 - la création d'une garderie, à proximité ou sein du départ de la télécabine de la Princesse,
 - la création d'un bâtiment abritant une salle multifonctionnelle et mutualisable avec les acteurs touristiques, au lieu-dit "Darbon",
 - l'aménagement du secteur de départ des pistes de ski de fond au lieu-dit "Perliat".
- Planifier le renforcement et la desserte en réseaux des secteurs d'urbanisation future (cf I.1.a), notamment en matière :
 - d'assainissement des eaux usées, en collaboration avec le Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin de Sallanches (SIABS),
 - de collecte des déchets, en collaboration avec la Communauté de Communes Pays du Mont Blanc (CCPMB) et le Syndicat Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères (SITOM) des Vallées du Mont-Blanc et, plus particulièrement, permettre la mise en œuvre de conteneurs semi-enterrés sur le territoire communal,
 - d'eau potable et d'assainissement des eaux pluviales, par la commune.
- Accompagner le développement de la couverture téléphonique (filaire et mobile) et internet (câble et fibre) de la commune, afin de résorber la fracture numérique.
- Encourager et soutenir la mise en place de réflexions et projets concernant la mutualisation de certains équipements avec les communes voisines.

Orientation induite I.2 : Maitriser et mieux structurer le développement de l'urbanisation

Objectif décliné I.2 a. Organiser et optimiser le développement de l'urbanisation avec une préoccupation qualitative accrue en termes de fonctionnement et de cadre de vie

→ OBJECTIFS INDUITS :

- Mieux appuyer le développement de l'urbanisation sur les éléments naturels, paysagers et physiques structurants du territoire communal, pour la qualité et l'identité paysagères du cadre communal :
 - organiser prioritairement le développement de l'urbanisation à l'intérieur des limites des « fronts » bâtis existants,
 - orienter, le cas échéant, l'extension éventuelle de l'urbanisation :
 - ✓ dans un objectif de plus grande netteté des franges bâties en limite avec les espaces agricoles et naturels, dans un objectif de "réparation" paysagère,
 - ✓ ou exclusivement à destination de projets d'intérêt public, collectif, ou touristique, notamment pour le logement.
- Préserver le caractère aéré existant dans certains secteurs, et notamment aux lieudits "Aux Ours", "Le Plan", "Vers le Nant", "Chozalan", "Fouettaz d'en Bas" et "Fouettaz d'en Haut".
- Au sein des opérations d'aménagement, porter une attention particulière au rapport espace public/espace privé, pour un cadre bâti montagnard renforcé et de qualité.
- Veiller à une meilleure insertion paysagère des futures constructions par le respect du "sens du lieu", et des caractéristiques de l'ambiance montagnarde de la commune (implantation, volumes, matériaux, traitements des abords, accès et desserte des constructions...).
- Encadrer les secteurs d'extension ou de restructuration de l'urbanisation jugés stratégiques pour la mise en œuvre du projet communal, par des dispositions appropriées comme des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), plus favorables à l'émergence d'un urbanisme de projet et y promouvoir (cf I.1.a) :
 - le cas échéant, la mixité des fonctions urbaines,
 - la diversification de l'offre en logement,
 - une part de mixité sociale (périmètres identifiés au titre du L.123.1.5.II.4° et/ou L.123.2.b du CU) selon les préconisations du PLH de la CCPMB,
 - le développement et la continuité de l'armature des espaces publics et collectifs.

Orientation induite I.2 : Maitriser et mieux structurer le développement de l'urbanisation

Objectif décliné I.2 b. Prendre en compte les enjeux de la mobilité de demain

→ OBJECTIFS INDUITS :

- Intégrer, le plus en amont possible, les enjeux de sécurisation de l'ensemble des modes de déplacement et de transport.
- Développer les possibilités de déplacement "modes doux" sur la commune, comme alternative aux déplacements motorisés, et en relation avec les communes voisines (Megève et Combloux) et, notamment :
 - par la création d'aménagements, pour les déplacements piétonniers, notamment Route d'Odier,
 - en encourageant l'utilisation de vélos électriques, en lien avec les actions mises en œuvre par la CCPMB par le développement du stationnement des deux-roues.
- Œuvrer pour une accessibilité facilitée des arrêts de transport en commun depuis les pôles d'animation et d'activité de la commune (secteurs de La Princesse et du Pont d'Arbon (cf I.1.b)).
- Permettre la mise en œuvre des projets, en matière de stationnement, au niveau du parking de la télécabine de la Princesse et, notamment :
 - l'extension programmée de ce dernier,
 - ...et son utilisation en tant que parking relais (covoiturage), hors des périodes d'affluence hivernales.
- Localiser et mettre en œuvre des aires naturelles de stationnement au départ des chemins de randonnée.
- Exiger que les futures opérations d'hébergement touristique intègrent les espaces de stationnement répondant à leurs besoins.

AXE II : Soutenir l'activité économique dans toutes ses composantes, source d'emplois, d'animation et de ressources

Orientation induite II.1 : Soutenir et diversifier l'activité touristique

Objectif décliné II.1 a. Favoriser le développement de l'hébergement touristique à destination du "tourisme vert et social"

→ OBJECTIFS INDUITS :

- Soutenir le maintien et le renouvellement du parc d'hébergement à destination du "tourisme social", par des dispositions réglementaires adaptées, aux lieudits "Les Chozeaux", "Darbon" et "Les Choseaux", et permettre le développement éventuel d'une telle offre au niveau du secteur de La Princesse.
- Permettre la transformation de certaines résidences secondaires en hébergement touristique de qualité.
- Promouvoir le "tourisme vert" et l'accueil en milieu agropastoral (gîtes et chambres d'hôtes), dans des conditions de complémentarité et de compatibilité avec l'activité agricole, et avec l'environnement naturel.
- Maintenir et permettre une bonne gestion des activités de camping existantes.

Orientation induite II.1 : Soutenir et diversifier l'activité touristique

Objectif décliné II.1 b. Diversifier l'offre hors ski et sportive et pour les quatre saisons

→ OBJECTIFS INDUITS :

- Pérenniser le domaine skiable par la prise en compte et le réexamen éventuel des emprises des servitudes de pistes existantes sur le territoire communal.
- Poursuivre la valorisation et le réaménagement des infrastructures et équipements du domaine skiable, et notamment le réaménagement des pistes "retour" du secteur de La Princesse.
- Evaluer chaque projet au regard de son impact paysager et environnemental, dont la qualité contribue fortement à l'attractivité du site touristique.
- Encourager l'utilisation de vélos électriques, en cohérence avec les actions mises en place à l'échelle de la CCPMB (cf I.2.b).
- En développant le maillage des liaisons piétonnes, cycles, VTT, pour une accessibilité maîtrisée aux espaces naturels, en relation avec les projets sur les communes voisines, en faveur de leur continuité.
- Identifier, préserver et permettre une valorisation respectueuse du patrimoine bâti agropastoral et montagnard de la commune, pour sa valeur identitaire et comme facteur d'attractivité touristique (cf III.2.b).

Objectif décliné II.1 c. Renforcer l'offre d'hébergement à destination des travailleurs saisonniers

→ OBJECTIFS INDUITS :

- Mener une réflexion en faveur de mesures de mutualisation des moyens (employeurs / collectivité / bailleurs sociaux) pour l'hébergement des travailleurs saisonniers.
- Encourager, par des mesures réglementaires adaptées, la réalisation de logements à destination des travailleurs saisonniers pour les activités génératrices d'emplois temporaires, à localiser à proximité des arrêts de transport en commun.

Orientation induite II.2 : Organiser le développement économique local participant à l'animation de la commune

Objectif décliné II.2 a. Pérenniser l'activité agricole et pastorale et permettre une meilleure gestion de la forêt

→ OBJECTIFS INDUITS :

- Garantir les conditions de pérennité de l'activité agricole et pastorale, fondée sur un mode d'exploitation extensif et une production labellisée et, notamment :
 - préserver les terres agricoles et pastorales exploitées sur la commune, y compris par des agriculteurs d'autres communes, ainsi que leur accessibilité, à l'exception de celles strictement nécessaires à la mise en œuvre du projet communal,
 - garantir le bon fonctionnement des exploitations agricoles pérennes présentes sur le territoire communal (distances sanitaires au regard de l'urbanisation, accessibilité à minima aux parcelles de convenance...),
 - stopper la dispersion de l'urbanisation au sein des espaces à dominante agricole.
- Soutenir les activités agricoles "complémentaires" : agritourisme, circuits courts...
- Promouvoir l'entretien et une exploitation durable des espaces forestiers majeurs, en conciliant leurs fonctions :
 - économique,
 - préventive des risques naturels (érosion des sols et risques d'avalanches),
 - écologique (biodiversité et dynamique écologique),
 - récréative,
 ...et en intégrant les changements climatiques en cours (choix des essences).
- Permettre ainsi les travaux d'infrastructures nécessaires à l'exploitation forestière (piste, stockage de grumes...), tout en veillant à limiter la fragmentation des milieux et en tenant compte des corridors écologiques identifiés sur la commune.

Orientation induite II.2 : Organiser le développement économique local participant à l'animation de la commune

Objectif décliné II.2 b. Soutenir le développement des activités artisanales et de services, dans des conditions satisfaisantes de fonctionnement, d'intégration au cadre de vie et de voisinage avec l'habitat

→ OBJECTIFS INDUITS :

- Encourager le maintien et l'installation d'activités artisanales et de services de proximité, en particulier liées à l'économie présenteielle, notamment au niveau des pôles d'animation et d'activité de la commune (secteurs de La Princesse, et du Pont d'Arbon (cf I.1.b)) et dans des conditions satisfaisantes de fonctionnement et de voisinage avec l'habitat.
- Conforter et améliorer la lisibilité et la qualité paysagère de la zone d'activité existante du "Petit d'Arbon".

AXE III : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie

Orientation induite III.1 : Mieux prendre en compte l'environnement dans l'aménagement de la commune

Objectif décliné III.1 a. Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire communal

→ OBJECTIFS INDUITS :

- Mettre en place un dispositif réglementaire adapté à la préservation des espaces naturels nécessaires au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des milieux naturels et aux grandes continuités écologiques, dont certains font l'objet d'identification en tant que site d'intérêt communautaire et, notamment :
 - le réseau hydrographique principal (Torrent d'Arbon, Nant de Bornand, Ruisseau des Fontaines, Ruisseau d'Odier...),
 - les zones humides et tourbières reconnues d'intérêt écologique, présentes en nombre sur le territoire communal,
 - la couverture boisée la plus significative (sur les deux versants de la commune), sans encourager la descente de la forêt.
- Préserver le réseau écologique "vert/bleu/jaune" identifié dans le diagnostic du territoire communal, maillage indispensable au maintien de la biodiversité sur la commune.
- Veiller au maintien, voir le renforcement, d'une biodiversité au sein des espaces "habités" (trame de "nature-en-ville") notamment, à l'appui si possible d'une armature d'espaces publics et collectifs adaptée (choix des plantations, arborisation des espaces, verdissement des chemins piétons...), pour leur contribution à la qualité du cadre de vie.
- Contenir l'extension et la dispersion de l'urbanisation au sein des espaces agricoles et naturels (cf III.2.c).

Orientation induite III.1 : Mieux prendre en compte l'environnement dans l'aménagement de la commune

Objectif décliné III.1 b. Œuvrer pour limiter les pollutions et les nuisances et prendre en compte les risques naturels et technologiques

→ OBJECTIFS INDUITS :

- Informer la population (dans les annexes et le rapport de présentation du PLU), sur les pollutions, risques et nuisances identifiés sur la commune (Servitudes d'Utilités Publiques, risques d'exposition au plomb, risques sismique, pollution atmosphérique, PPRn...).
- Garantir un développement global de la commune, qui prenne en compte l'ensemble de ces sensibilités.
- Prévoir dans les opérations d'aménagement au sens du CU des mesures, visant à :
 - une bonne gestion (et dans la mesure du possible "douce") des eaux pluviales et de ruissellement, une imperméabilisation limitée des sols,
 - faciliter le tri sélectif, la collecte des déchets ménagers et assimilés, voire, le cas échéant, le compostage des biodéchets.
- Eviter (ou encadrer) l'implantation d'activités nuisantes au sein ou à proximité des lieux d'habitat existants et/ou à créer (cf I.1.a).
- Œuvrer pour réduire l'usage de la voiture, par une meilleure structuration et un recentrage de l'urbanisation et le développement de modes de déplacement "doux" (cf I.2.b).
- Mettre en place une réflexion sur le stockage et la gestion des déchets inertes, à l'échelle intercommunale.

Orientation induite III.1 : Mieux prendre en compte l'environnement dans l'aménagement de la commune

Objectif décliné III.1 c. Soutenir une gestion raisonnée de la ressource et promouvoir les économies d'énergie

→ OBJECTIFS INDUITS :

- Intégrer les enjeux environnementaux dans les projets de constructions et d'aménagement (économies d'énergies, énergies renouvelables, écoconstruction et éco aménagement, "verdissement", limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion "douce" des eaux pluviales...).
- Veiller à une meilleure insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions en fonction des sensibilités du site (y compris dans l'aménagement de leurs abords).
- Recentrer le développement de l'urbanisation prioritairement au niveau des pôles de vie et d'animation de la commune et contenir le développement hameaux et groupements de constructions périphériques.
- Adapter le développement de l'habitat et touristique aux capacités d'alimentation en eau potable, et d'assainissement.
- Restituer à l'espace agricole ou naturel des secteurs d'urbanisation future existants au document d'urbanisme en vigueur ne justifiant pas d'un intérêt prioritaire pour la satisfaction des besoins à court ou moyen terme (cf III.2.c).

Orientation induite III.2 : Organiser le développement pour la protection et la valorisation du cadre de vie

Objectif décliné III.2 a. Préserver le paysage agropastoral dans toutes ses composantes

→ OBJECTIFS INDUITS :

- Engager une réflexion sur l'amélioration de la signalisation et lisibilité paysagère des entrées de la commune, depuis la RD 1212.
- Protéger les boisements constituant l'armature structurante du paysage : masses boisées, boisements secondaires, alignements et arbres remarquables isolés, végétation de zone humide..., sans toutefois pérenniser et encourager les friches et la descente de la forêt.
- En identifiant et protégeant les espaces à forte valeur paysagère, ouverts et entretenus par l'activité agropastorale, pour leur rôle d'ouverture et de lisibilité du paysage communal.
- Préserver et pérenniser les conditions d'exercice de l'activité agricole, pour sa contribution majeure et structurante du cadre paysager communal (cf II.2.a).
- Veiller à l'impact et au traitement paysager des aménagements du domaine skiable et des équipements connexes.

Orientation induite III.2 : Organiser le développement pour la protection et la valorisation du cadre de vie

Objectif décliné III.2 b. Poursuivre l'identification et la valorisation du patrimoine architectural et paysager agropastoral

→ OBJECTIFS INDUITS :

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti d'origine agropastoral en l'identifiant et en permettant, par des dispositions réglementaires appropriées, une gestion et une valorisation respectueuse de leurs qualités architecturales et de leurs abords (jardins, vergers...) :
 - lorsqu'elle existe encore, préserver l'homogénéité, l'intégrité et les perspectives sur le bâti isolé et les groupements traditionnels,
 - dans le cas de groupements ayant perdu leur homogénéité (greffes contemporaines sur du bâti traditionnel), organiser un confortement de l'urbanisation structuré à partir de ces noyaux.
- Mieux encadrer la réhabilitation et le changement de destination éventuel des anciens corps de ferme et des chalets d'alpage.
- Veiller à un aménagement de l'espace public approprié à un cadre agropastoral et montagnard.
- Maintenir une ambiance « verte » et des perceptions dégagées sur le paysage en fond de scène, aux abords de la traverse par la RD 1212.
- En veillant, par des dispositions réglementaires adaptées, à la cohérence des perceptions architecturales entre bâti contemporain et traditionnel, notamment en ce qui concerne les volumes, les implantations, l'expression architecturale, la gestion des abords et des accès.

Objectif décliné III.2 c. Opter pour un mode de développement moins consommateur d'espace

→ OBJECTIFS INDUITS :

- Promouvoir une optimisation de l'usage de l'espace appropriée aux caractéristiques et sensibilités paysagères et environnementales de la commune (cf I.2.a).
- Promouvoir des formes d'habitat moins consommatrices d'espace (petit collectif, semi-collectif et individuel groupé), mais aussi pour les activités économiques ou les équipements.
- Réduire d'au moins 50% la consommation de l'espace agricole par rapport à la décennie précédente pour les besoins du développement, dans le cadre du projet de territoire de la commune.

