

COMMUNE DU GRAND-BORNAND (74 450)

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Étude pour l'urbanisation en discontinuité

Loi Montagne

Dossier de consultation CDNPS

**Le Maire,
André PERRILLAT-AMÉDÉ**



Espaces et Mutations
Etudes, conseil, Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union
Parc Altaïs
27, rue Adrastée
74650 Chavanod

Tél : 04 50 69 51 98
Fax : 04 50 698 594
bernard.lemaire@espaces-et-mutations.com

SOMMAIRE

Rappel du cadre réglementaire.....	3.
Objet de la sollicitation.....	4
PRESENTATION DE LA COMMUNE	6
Localisation et contexte.....	7
Organisation spatiale.....	9
L'accessibilité du territoire.....	10
L'activité économique.....	11
SAUGY.....	12
LES GRANGES DU BOUCHET.....	21
GRAND GIRAT.....	28
LES ENVERS DU MILIEU.....	
LES PETAY.....	31
ANNEXE «PLU».....	

RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

La commune du GRAND BORNAND est en cours de révision de son PLU., engagée par délibération en date du 16 mai 2012

Au regard de ce projet, des objectifs de la révision du PLU, des études avancées, la municipalité décide d'engager plusieurs études en vue d'inscrire des zones à urbaniser classées U, 1AU et NDr, en discontinuité des hameaux et groupes de constructions existants.

La présente étude a pour objectif de démontrer, conformément aux articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur depuis le 1er janvier 2016, que ces classement en zone constructible ne compromettent pas les espaces à protéger au titre de la Loi Montagne.

Le Code de l'urbanisme prévoit un régime alternatif au principe de l'urbanisation en continuité :

Article L122-5 du code de l'urbanisme :

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

Article L122-7 du code de l'urbanisme :

« Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. (...) ».

Les présentes études se situent dans le cadre du 1er alinéa l'article L122-7 du Code de l'urbanisme.

OBJET DE LA SOLLICITATION

L'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages est sollicité pour des demandes de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne en application de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.

Cette demande a pour objet de permettre l'implantation de 4 zones d'urbanisation mesurée à vocation d'habitation et d'une zone d'activités artisanales

Révision du POS en PLUdu PLU

La commune du GRAND BORNAND est en cours de révision de son POS en PLU.

La collectivité a considéré que le POS dans sa globalité ne répondait plus aux enjeux d'aménagement et ne permettait pas de mettre en oeuvre de manière satisfaisante les outils y afférents, en vue de mieux maîtriser l'urbanisation et de préserver l'environnement.

Le document ne répond pas aux principes définis par les législations en vigueur (loi SRU, loi Grenelle, loi ALUR notamment) concernant la la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain, et la préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue).

Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur poursuit une logique foncière non planifiée et consommatrice de terrains.

L'objectif poursuivi par les élus est de mener un projet d'aménagement du territoire se traduisant par une planification organisée et maîtrisée, une croissance mesurée, autour de projets d'urbanisme réfléchis.

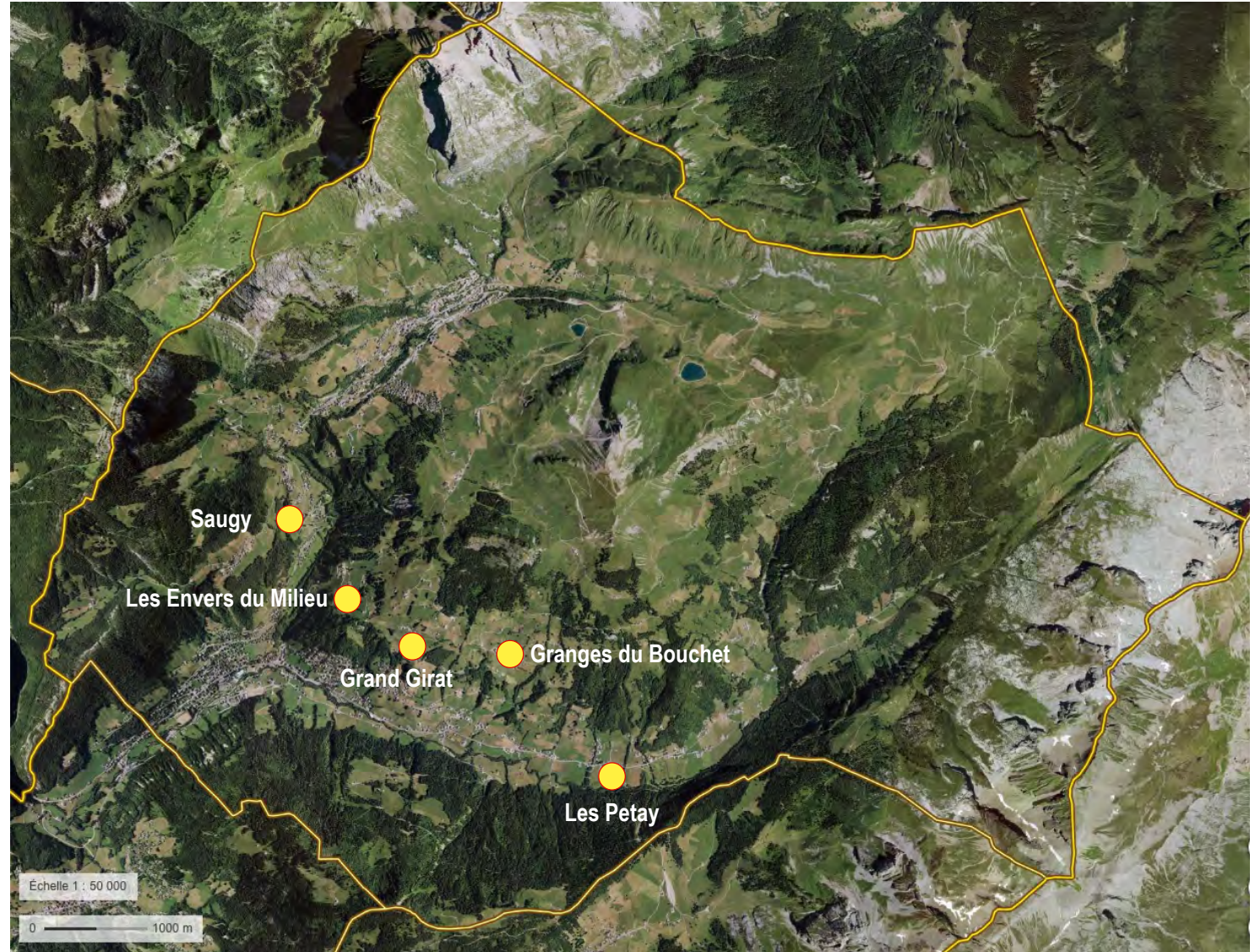
Le projet de PLU doit s'inscrire dans les orientations du SCoT Fier-Aravis approuvé.

Au regard du POS en vigueur, la commune du GRAND-BORNAND va déclasser en zones naturelles et agricoles près de 70 hectares de foncier classés en secteur constructibles. Le POS ouvrirait des possibilités à construire de 110 hectares environ. La collectivité a entrepris un travail en vue de réduire ces espaces constructibles à hauteur de 70%, soit de ramener à 33 hectares de terrains constructibles (compte tenu des 10 hectares consommé depuis l'approbation du SCoT)

Cette capacité de 33 hectares est nécessaire pour l'équilibre démographique et économique de la communauté bornandine et permet le maintien d'une agriculture vivante et dynamique.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- Saugy,
- Granges du Bouchet,
- Grand Girat
- Les Envers du milieu
- Les Petay



I- PRESENTATION DE LA COMMUNE

Présentation synthétique de la commune

LOCALISATION ET CONTEXTE

La commune fait partie de la communauté de communes des Vallées de Thônes, et s'inscrit dans le périmètre du SCoT Fier-Aravis.

Le Grand-Bornand (2 250 habitants - 6.167 hectares) se situe au sud du département, à 32 km d'Annecy.

Le territoire communal est limitrophe avec :

- au nord, les Communes du Petit-Bornand, du Mont-Saxonnex et du Reposoir,
- au sud-est, les Communes de Sallanches et La Clusaz,
- au sud-ouest, les Communes de Sallanches et La Clusaz,
- à l'ouest, la Commune d'Entremont.

La Commune est limitée à l'est, comme à l'ouest par deux hautes chaînes préalpines :

- à l'Ouest, la chaîne du Jalouvre correspond à l'extrémité Est du Massif des Bornes dont les sommets : Roc de Charmieux (1858 m), Roc des Tours (1994 m), le Buclon (2072 m), Pic de Jalouvre (2408 m), Pointe Blanche (2437 m) se succèdent du Sud au Nord.
- à l'Est, l'imposante Chaîne des Aravis, au caractère alpin plus prononcé, culminée par la Pointe Percée (2752 m), point frontière avec le Reposoir et Sallanches. La limite de la commune avec Sallanches suit la ligne de crête jusqu'au passage de la Grande Forcle (2311 m), après avoir franchi la Pointe des Verts (2555 m), la Pointe de Chombas, le Mont Charvet et le Mont Fleuri (2510 m). Ces sommets séparent des combes de même nom qu'eux.

Au passage de la Grande Forcle, la limite de commune avec Saint-Roch quitte la ligne de crête pour rejoindre, tout d'abord par une haute arête, le fond de la Vallée, avant de retrouver un petit massif boisé, dominé par la Tête du Danay à 1730 m.



La partie centrale de cette vaste commune de 6000 hectares est occupée par un massif au relief usé, le Mont Lachat de Chatillon qui culmine à 2050 m.

Les flancs ouest et sud du Mont Lachat de Chatillon, les fonds de Vallées, le bas du versant nord de la Tête du Danay, etc. sont constitués par de nombreuses prairies de fauche, encore exploitées actuellement. Cette pratique a pour avantage, en plus de son intérêt économique, de contribuer pour une bonne part à l'embellissement de la Commune.



Vue aérienne sur le village du GRAND-BORNAND

ORGANISATION SPATIALE

L'organisation spatiale du GRAND-BORNAND se caractérise par :

- un pôle principal, le chef-lieu et ses secteurs périphériques
- un pôle secondaire Chinallon et ses secteurs périphériques
- de très nombreux hameaux (aux typologies variées), développés notamment dans la vallée du Bouchet

L'urbanisation se concentre autour de 2 pôles :

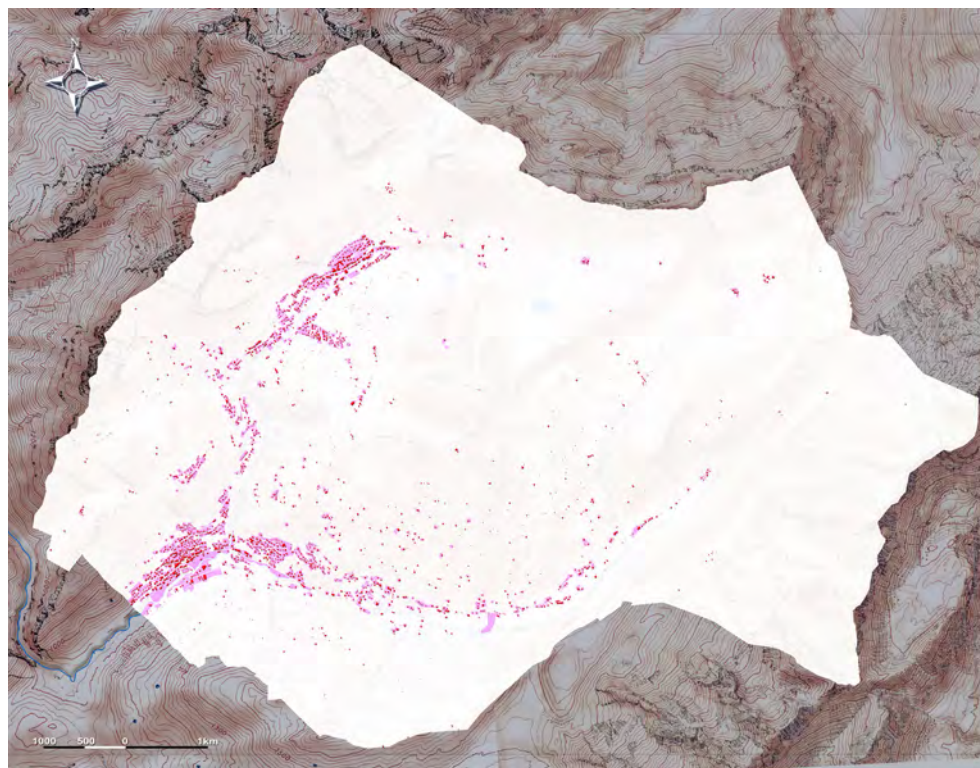
- le chef-lieu et Villeneuve, avec une extension vers la vallée du Bouchet (le Terret), vers l'aval (route de Thônes - Villavit) et vers l'amont (route du Chinaillon)
- le Chinaillon, avec une extension rapide « en nébuleuse » de part et d'autre du torrent, liée à l'essor du tourisme hivernal et des sports d'hiver.

L'habitat traditionnel réparti en de très nombreux hameaux (environ 25) est de type plutôt dispersé, ceci en relation avec le mode d'exploitation essentiellement pastoral, du territoire agricole.

Loin de dépérir, les hameaux recèlent au contraire, une remarquable vitalité révélée entre autres par l'excellent état d'entretien des bâtiments, et ont tendance à s'étoffer par de nombreuses constructions nouvelles.

Station touristique, avec de nombreuses résidences secondaires (80% du parc de logements), les hameaux accueillent en très grande partie l'habitat permanent.

En matière d'architecture, la commune se distingue par une tradition ancestrale d'utilisation du bois dans la construction. Les plus vieux chalets bornandins remontent au XVIIème siècle.



Carte représentant l'ensemble du domaine bâti du GRAND-BORNAND

L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE

À l'échelle de la commune, les déplacements sont importants compte tenu de son étendu, de la configuration géographique (avec deux polarités et deux vallées), du dispersement séculaire de son habitat et du développement des activités touristiques.

Des infrastructures routières permettent à la commune d'être reliées aux pôles voisins sans la contrainte d'un axe routier de transit.

La commune est desservie par 2 routes départementales :

- RD4 qui relie LE GRAND BORNAND et LE REPOSOIR

- RD4e qui dessert la vallée du Bouchet,

Le chef-lieu représente le croisement de ces RD, entraînant des nuisances sonores et un flux important à gérer.

Les stationnements, bien que présents sur l'ensemble du territoire communal, restent insuffisants en nombre pour l'accueil de la clientèle de proximité. Très majoritairement extérieurs, ils sont pénalisants pour la qualité de vie et l'attractivité du territoire.

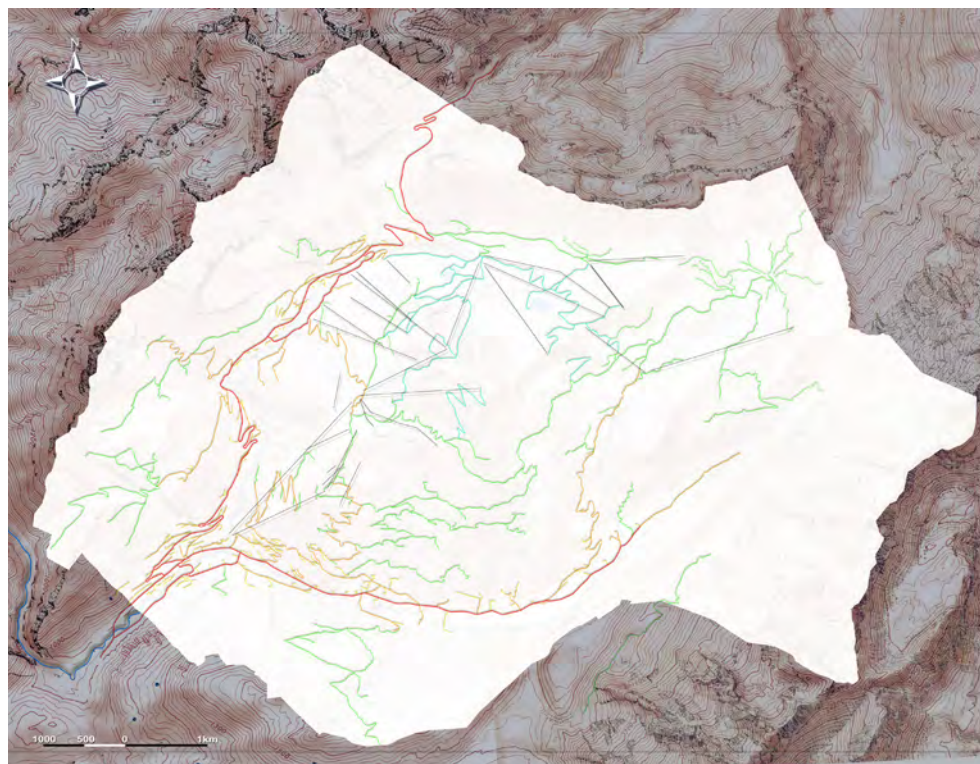
Les accès aux fronts de neige tant au village qu'au Chinailon, entraînent une circulation importante, malgré l'organisation du réseau de ski-bus.

Les voies secondaires assurent les liaisons entre les hameaux et de desserte locale.

Ces routes communales sont nombreuses sur le territoire du fait de son étendue. Certains axes connaissent néanmoins des problèmes et demandent à être adaptés à l'évolution de la circulation automobile et piétonne avec des gabarits peu adaptés aux flux de circulation, des aménagements sécuritaires ponctuels et non continus.

De nombreux itinéraires de randonnée et des sentiers offrent un maillage cohérent.

La commune est desservie par les transports collectifs : actuellement l'offre est bien développée avec la présence de lignes inter-urbaines LiHSA, ainsi que les navettes communales ski bus qui sillonnent l'ensemble de la commune et des secteurs urbanisés.



Carte de localisation des RD, routes et remontées mécaniques

L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Station touristique de ski et de montagne réputée où les composantes et valeurs agropastorales sont fortes, le Grand-Bornand bénéficie d'un positionnement de qualité.

Le tissu économique du Grand-Bornand est diversifié et spécifique à ce type de territoire (station de montagne).

La commune compte de multiples établissements tournés vers l'artisanat et les services/commerces, générant de nombreux emplois pour la population locale.

Le village et le Chinaillon regroupent la grande majorité des services et des commerces (en rez de chaussée des rues principales).

Le territoire n'est pas véritablement organisé avec des secteurs d'activités spécifiques. Le tissu urbain se caractérise par une forte mixité des fonctions urbaines avec des activités diverses compatibles avec l'habitat et l'hébergement.

L'offre d'hébergement touristique est globalement diversifiée avec de l'hôtellerie, des résidences de tourisme, des centres de vacances, des campings, un parc de chalets locatifs valorisant, un parc des résidences secondaires mais la relative capacité des lits professionnels et leur diversité peuvent s'avérer pénalisantes pour l'économie de la station.

Une très forte présence de l'activité agricole avec une tradition agropastorale ancrée (46 exploitations), une profession bien organisée, un cheptel conséquent, de nombreux alpages caractérise le territoire bornandin.

L'activité agricole entretient la lisibilité, la qualité et le caractère identitaire du paysage communal, facteur d'attractivité touristique.

L'essor du tourisme et son développement, loin de porter atteinte à l'agriculture, a, au contraire, conforté l'agropastoralisme, par l'amélioration des dessertes et des viabilités, ainsi que par les retombées économiques liées à la vente directe à la ferme.

Le tourisme, présent depuis 1930, est bien entendu une forte composante de l'économie de la commune, mais cette station de sport d'hiver bénéficie également d'une forte fréquentation estivale et d'une image de station verte ayant su préserver les traditions. En hiver, en plus des deux sites de ski de fond offrant 62km de pistes, 31 remontées mécaniques (dont 2 télécabines, 13 télésièges et 16 téléskis) donnent accès à 360ha de pistes de ski de descente. En été, des activités événementielles et de découverte du patrimoine culturel et naturel contribuent à renforcer la présence touristique liée au sport et à la détente. La forte capacité d'accueil de la commune (près de 20000 lits) conjuguée à une fréquentation tant hivernale qu'estivale font du tourisme la principale source d'emplois direct ou indirects (commerce, artisanat, construction, industrie du bois, etc...) pour la commune.



Hameau du col des Annes

Saugy



OBJET DE LA SOLLICITATION

L'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages est sollicité pour une demande de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne en application de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.

Cette demande a pour objet de maintenir une zone d'urbanisation mesurée à vocation d'habitation dans le confortement du hameau du SAUGY

Un quadruple objectif :

- Répondre à un besoin en matière de logements et structurer le développement à l'échelle du GRAND-BORNAND,
- Permettre l'accueil de population permanente pour les hameaux situés en position intermédiaire (c'est à dire entre les deux polarités que sont le village et le Chinaillon)
- Conforter un secteur bâti en offrant une mise en scène paysagère qualitative.
- Sécuriser la desserte du hameau existant (y compris l'exploitation agricole), en reprenant la voirie d'accès (chemin du Saugy)

Le confortement du SAUGY se traduira par l'accueil d'habitations permanentes (environ 6 constructions), tout en permettant la sécurisation de l'accès et de la desserte à ce secteur depuis la RD4.



Une demande qui s'inscrit dans les objectifs du SCoT Fier-Aravis :

Le développement de cette zone d'habitat répond aux orientations du SCoT en matière de développement :

La commune du GRAND BORNAND est classée comme polarité urbaine de rang 2 . Ces bourgs assurent un rôle de proximité et de petites centralités secondaires

Il est précisé à la page 18 du PADD que l'objectif du SCoT est de favoriser le développement résidentiel proche des pôles de services, des équipements, des infrastructures et trouver une nouvelle proximité entre habitat et emploi en maintenant des activités dans les centres-villes et les centres bourgs.

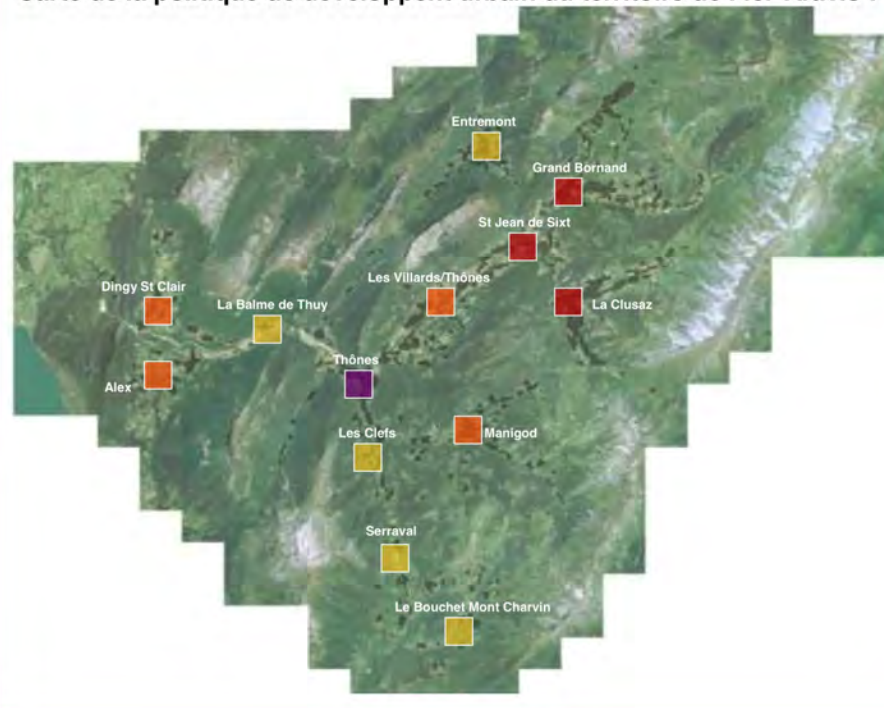
Sur les pôles « secondaires » (La Clusaz, Le Grand Bornand, Saint Jean-de-Sixt) -qui sont dotés de services et d'équipements calibrés pour les besoins d'une forte population touristique- le SCoT doit permettre de définir la péréquation entre développement touristique, préservation des espaces naturels et agricoles, et accueil d'une population de résidents à l'année. Dans cette optique, il faut que ces pôles pérennisent et encouragent l'habitat à l'année pour capter une partie de la croissance démographique à l'horizon 2030.

Prescriptions - traduction dans les documents d'urbanisme locaux (DUL) :

Pour l'ensemble des pôles, les terrains à urbaniser des DUL seront situés en priorité à l'intérieur du tissu bâti existant ou, en l'absence de disponibilités foncières, en continuité des bourgs, des espaces urbains structurés ou des hameaux existants, dans le respect des cartes sur les espaces agricoles stratégiques et sur les corridors écologiques.

Le SCoT prescrit que soit définies les extensions urbaines dans le cadre d'un projet cohérent et global à l'échelle de la commune

Carte de la politique de développement urbain du territoire de Fier-Aravis :



Le développement du secteur du SAUGY répond aux objectifs et enjeux supra-communaux.

En effet le projet du PLU assure le développement dans les hameaux.

Une demande qui s'inscrit dans les objectifs du PLU en cours

Un objectif annoncé dans le PLU

La commune a engagé la révision de son POS en PLU par délibération en date du 16 mai 2012, en précisant les objectifs poursuivis :

- Pérenniser et renforcer la capacité d'accueil et l'attractivité touristique de la station
- Conforter et améliorer la vie de village
- Atteindre un équilibre durable de la structure de la population bornandin, en favorisant le logement locatif ou en accession à ma propriété pour les habitants permanents par tout dispositif adapté

Un objectif annoncé dans le PADD débattu

Le projet de PADD débattu s'inscrit dans une volonté de renouer avec la croissance, en s'inscrivant dans les projections démographiques du SCoT.

Dans son axe de modération de consommation de l'espace, le PADD retient comme orientation générale :

Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en se conformant aux dispositions du SCOT « Fier Aravis »

Cette orientation est ensuite déclinée en actions à mettre en oeuvre :

- *Diminuer la consommation d'espace en passant d'un potentiel de 110ha affichés au POS en vigueur à 43,5ha dans le futur PLU ainsi que les dispositions du SCOT Fier Aravis l'autorisent. Ce chiffre intègre les 9,7ha consommés depuis l'approbation du SCOT en 2011.*
- *Lutter contre l'étalement urbain, en portant l'effort de réduction susvisé sur les zones situées en dehors de l'enveloppe urbaine.*

Dans son axe «Maintenir et développer la vie locale, base de l'attractivité et du dynamisme de la station», le PADD retient comme orientation générale :

- Maintenir la population permanente sur le territoire

Cette orientation est ensuite déclinée en actions à mettre en oeuvre :

- *Fixer un objectif de rythme de croissance et définir des tènements fonciers nécessaires à l'accueil des populations pour les 15 prochaines années (horizon 2030) => un PLU sur 15 ans permettant d'atteindre les orientations générales des politiques fixées dans le PADD.*
- *Déterminer les besoins en logements en cohérence avec la perspective d'accueil souhaitée et en compatibilité avec les orientations du SCoT Fier-Aravis*
- *Programmer le phasage et les formes urbaines des zones d'urbanisation future afin de gérer, dans le temps, les apports de population.*
- *Optimiser les capacités des hameaux où se concentre traditionnellement l'habitat permanent et respecter les caractéristiques séculaires de l'habitat dispersé de la vallée du Bouchet*

La perspective de permettre la constructibilité d'une trentaine d'hectares sur les 20 prochaines années doit permettre aux nouvelles générations de continuer à vivre dans leur commune, à proximité de leurs emplois, et ne pas être soumis aux nécessités quotidiennes de déplacement domicile-travail.

La commune souhaite donc permettre le confortement du SAUGY.

Les terrains mobilisés doivent répondre à plusieurs conditions :

- ne pas mobiliser des espaces agricoles à enjeux.
- ne pas se situer sur un secteur paysager sensible.
- bénéficier d'une bonne accessibilité.
- être à proximité des secteurs d'habitat
- être en extension de la zone d'habitat existante pour limiter la dispersion de l'urbanisation dans le territoire.
- sécuriser la desserte du hameau avec un aménagement viaire depuis la RD4

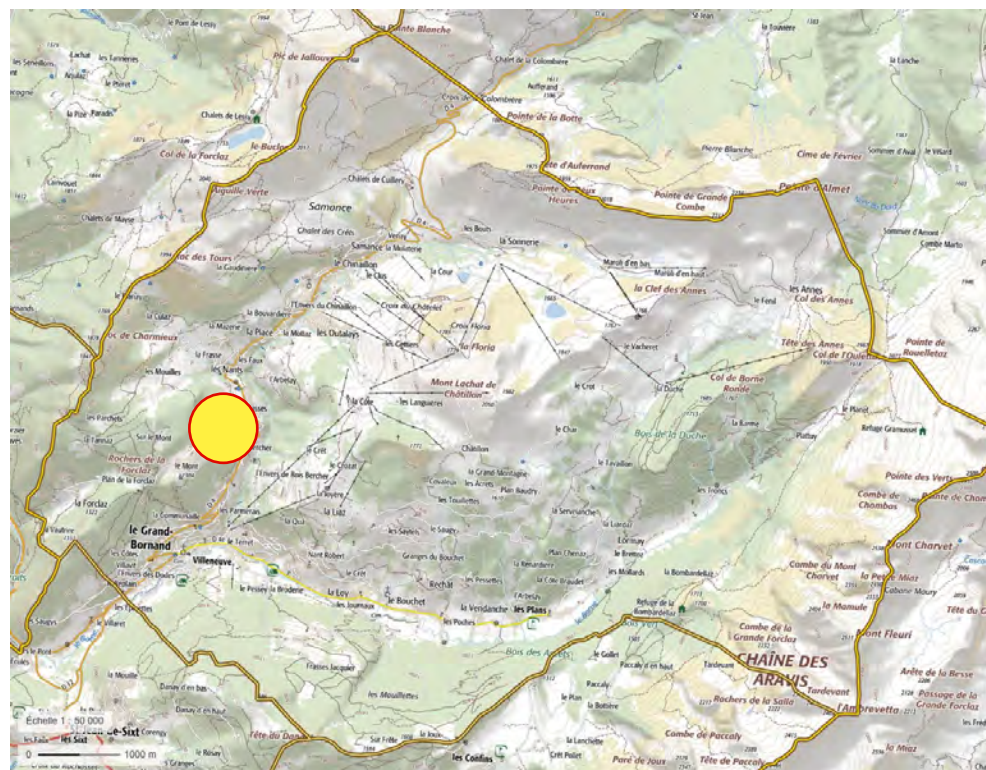
LOCALISATION DU SITE

Le hameau du SAUGY est situé à mi-distance entre le chef-lieu et le village du Chinaillon, en bordure de la route départementale n°4. Il est actuellement composé d'une dizaine de constructions (dont cinq bâtiments et du même nombre d'annexes, garage, grenier remie...).

Ces différentes constructions s'égrènent le long de la route d'accès (environ 200 m) qui se prolonge à l'amont par un chemin rural menant au hameau du Plane en empruntant une charmante dépression agricole.



Localisation du site - Extrait de l'orthophoto IGN



Localisation du site - Extrait de la carte IGN



LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

LE GRAND-BORNAND possède un P.O.S approuvé le 22 décembre 1989 et révisé le 14 mars 2000.

Ce document a fait l'objet de plusieurs procédures de modifications pour ajuster et corriger le document au regard des enjeux et des lois en vigueur.

Extrait du rapport de présentation du POS révisé :

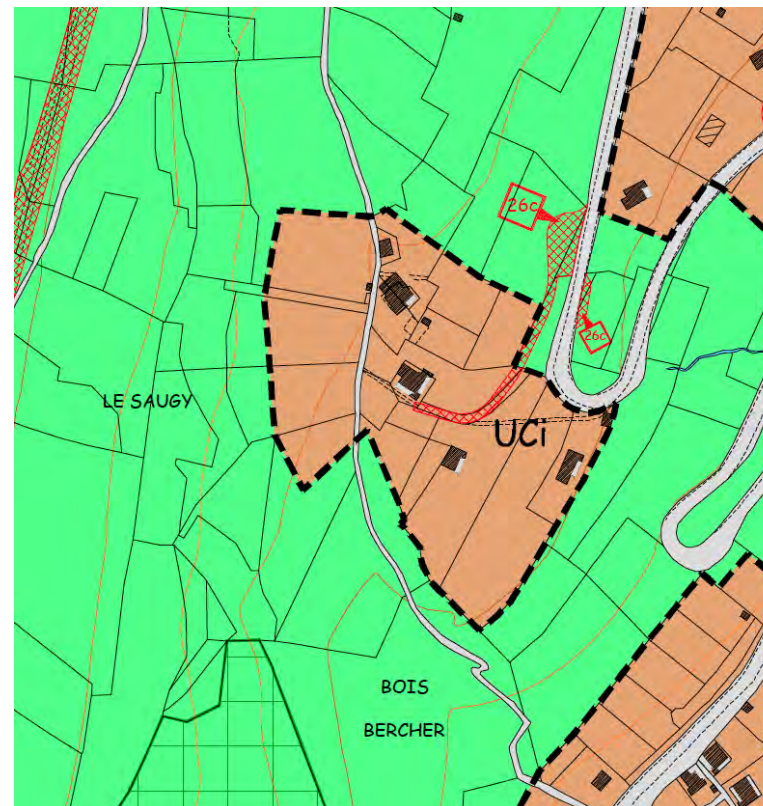
«Pour mieux différencier à l'intérieur de ces zones les secteurs susceptibles de privilégier l'habitat individuel, une zone UCi (en remplacement de la zone Uab) a été délimitée. Dans cette zone, strictement à vocation d'habitat individuel, le nombre de logements est limité à 3 pour construction., nombre en correspondance avec le volume minimum de 500 m3 imposé aux constructions.

Ces nouvelles définitions de zonage ont été établies après étude paysagère interprétant pour l'avenir l'impact de l'urbanisation envisagée.

(...)

Les zones UCi du Mont, du Saugy, des Frasses et du Bois Bercher ont été redéfinies selon un zonage adapté permettant une urbanisation en continuité avec le bâti existant.»

A noter l'inscription d'un emplacement réservé n°26c (Création d'une voie d'accès au Saugy (plateforme 5 m) et d'un arrêt bus - 150 ml) afin de sécuriser l'accès depuis la RD4, étant donné que l'accès actuel, depuis l'épingle, ne facilite pas la desserte.



Extrait du plan de zonage du POS en vigueur

ÉTAT DES LIEUX

Description du site et perceptions paysagères

Les perceptions lointaines du hameau du Saugy s'exercent essentiellement depuis le versant opposé qui s'étend entre La Joyère et la Cote. Dans ce contexte, le hameau apparaît relativement détaché du chapelet bâti qui accompagne la RD4 entre Bois Bercher et la Frasse.

La disposition des bâtiments, leurs distances les uns par rapport aux autres, et l'omniprésence de la prairie, donnent à cet ensemble bâti un véritable caractère pastorale très loin de la représentation du lotissement contemporain de chalets.

L'ensemble bâti formé par le hameau du Saugy est édifié sur la partie aval d'un crêt qui descend depuis le hameau du Plane. Cette position en belvédère est renforcée par les fortes pentes, en partie boisées, qui dominent le hameau de Bois Bercher. Les différentes constructions bordent le tracé du chemin qui structure le hameau.

Cette composition décrit une sorte d'arc de cercle du Nord vers l'Est, offrant ainsi une ponctuation bâti de l'espace agricole plutôt élégante, (pas d'effet linéaire ou d'alignement des constructions).

La limite Ouest du hameau est adossée aux fortes pentes couronnées d'un boisement et qui dessinent une dépression linéaire en partie occupée par des prairies agricoles.

La limite Est du hameau est largement ouverte sur un vaste glaciaire agricole de plus de deux hectares, composé de prés de fauche parfaitement entretenus.

La limite Sud est marquée par de fortes pentes herbeuses dont la gestion actuelle semble relativement extensive, (uniquement pâturage).

Au Nord, le hameau s'appuie contre un petit relief boisé qui forme une coupure visuelle forte avec le hameau du Plane situé 200m plus haut.



Orthophoto 2015 localisant les vues et le périmètre d'extension (rouge) ©IGN



Vue aérienne 2014 sur le versant du Saugy (en rouge) et le parcours de la RD4 ©Mairie

L'édification récente d'un imposant bâtiment d'exploitation agricole à l'amont du hameau, renforce la présence du noyau bâti. Les cinq constructions principales offrent une orientation de faîtage quasi identique ménageant des pignons avals orientés Sud-Sud/Est.

Les volumes bâtis apparaissent relativement homogènes dans la mesure où le nouveau bâtiment de ferme est en grande partie édifié sur une plateforme décaissée dans la pente. son volume est donc peu perceptible notamment depuis la RD4.

L'espace autour des maisons et des annexes est majoritairement ouvert. La présence de clôtures est essentiellement attachée à l'activité agricole. Seule une plantation linéaire d'épicéas vient marquer la limite avale du hameau.



1. Vue sur le hameau depuis la RD4 en direction du Chinaillon. Le hameau apparaît furtivement aux yeux de l'automobiliste lors du passage du virage. ©cvp

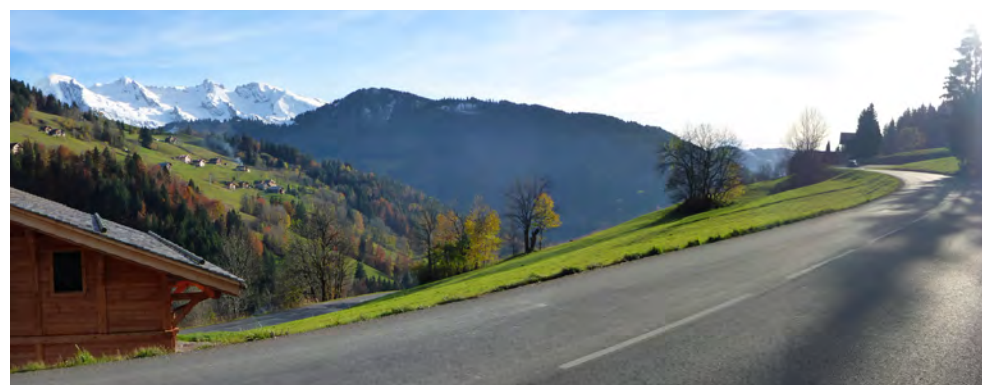
Le hameau est essentiellement perçu depuis la route départementale n°4. Les vues sur le hameau sont relativement différentes pour peu que l'on monte au Chinaillon ou que l'on descende au village du Grand-Bornand :

- En montant au Chinaillon, le hameau du Saugy reste relativement discret. Il apparaît dans le quatrième lacet au droit de l'embranchement avec son chemin d'accès. Le carrefour est marqué par un garage de qualité architecturale médiocre et par la première maison du hameau. Le tracé du lacet, décaissé dans la pente du versant, place le regard de l'automobiliste dans une perception en contre-plongée, qui fait apparaître furtivement chacune des maisons du hameaux qui

disparaissent après le passage du virage.

- En descendant au village du Grand-Bornand, la perception du hameau du Saugy est plus marquée. La longueur du parcours qui s'ouvre sur le hameau (plus de 300m) nous laisse le temps d'observer la présence et la disposition des différents bâtiments.

Tout comme à la montée, l'image du "chalet posé sur la prairie" fonctionne à merveille. Toutefois, la silhouette de la maison marquant l'entrée du chemin apparaît beaucoup plus fortement dans la mesure où elle se découpe sur le ciel et les horizons lointains. Ce repère bâti a tendance à mettre en exergue la



2. Vue depuis la RD4 lors de la descente en direction du Village du Grand Bornand . Le hameau reste masqué par les plantations situées à l'amont de la voie. ©cvp



*3. Vue depuis la RD4 en direction du Village du Grand Bornand ©gsv
Le hameau du Saugy apparaît sur environ 300m avant le lacet formé par la RD4*

présence du garage qui rompt quelque peu avec la poésie du lieu.

Du point de vue de sa représentation paysagère, le hameau du Saugy, lorsqu'il est perçu depuis la route départementale N°4, illustre parfaitement la répartition des anciennes fermes bornandines au sein du domaine agricole.

Cette dissémination anciennement raisonnée, offre aujourd'hui des motifs paysagers dont la qualité repose essentiellement sur l'interpénétration constante du domaine agricole et du domaine bâti. L'absence de clôture et de haie dessinant les parcelles bâties, associée à des terrassements minimalistes (accès et abords des constructions) permettant de maintenir un couvert végétal de type prairie, sont les garants du maintien d'une identité paysagère valorisante.

ÉTAT DES LIEUX

L'activité agricole

La commune du GRAND-BORNAND est marquée par une très forte présence de l'activité agricole : une tradition agropastorale ancrée (46 exploitations), une profession bien organisée, un cheptel conséquent et de nombreux alpages.

Avec 2 367 hectares de surfaces utiles et un cheptel d'environ 2000 bêtes, il s'agit du plus important troupeau communal de Haute-Savoie. Chaque exploitation (ou presque) est composée d'un siège, en fond de vallée et d'un alpage.

Ce dernier, par ses étendues et la qualité de herbages représente la véritable richesse, y compris fourragère de l'exploitation, car les terrains alentour sont, de date très ancienne, de surface modeste, si bien que l'alimentation hivernale fait depuis des décennies appel à la pratique d'achats de foin.

L'activité agricole entretient la lisibilité, la qualité et le caractère identitaire du paysage communal, facteur d'attractivité touristique.

L'essor du tourisme et son développement, loin de porter atteinte à l'agriculture, a, au contraire, conforté l'agropastoralisme, par l'amélioration des dessertes et des viabilités, ainsi que par les retombées économiques liées à la vente directe à la ferme.

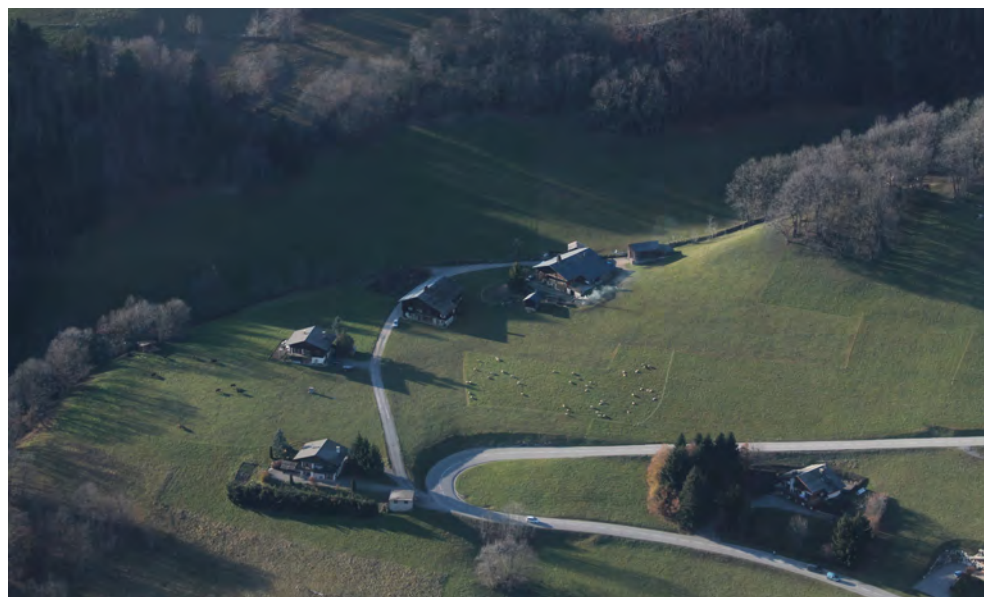
Le hameau du SAUGY compte une exploitation, récemment construite, située au Nord. Cette exploitation, n'étant pas classée ICPE, génère un rayon de réciprocité de 50m.

A noter que le hameau comptait une exploitation en position centrale. Cette activité a cessé.

A proximité se situent également deux exploitations au hameau «Le Plane» situées au Nord du Saugy.



Repérage de l'exploitation agricole récemment construite



SAUGY LE PROJET



Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

Le zonage

Le hameau du SAUGY est classé en zone UCi au futur PLU. Le futur zonage du PLU maintient le zonage du POS mais en diminuant fortement les possibilités de construction.

Le futur zonage du PLU reclasse en zone agricole environ 1,2 hectares de zones constructibles au POS (en vert sur la carte d'évolution du zonage POS/PLU):

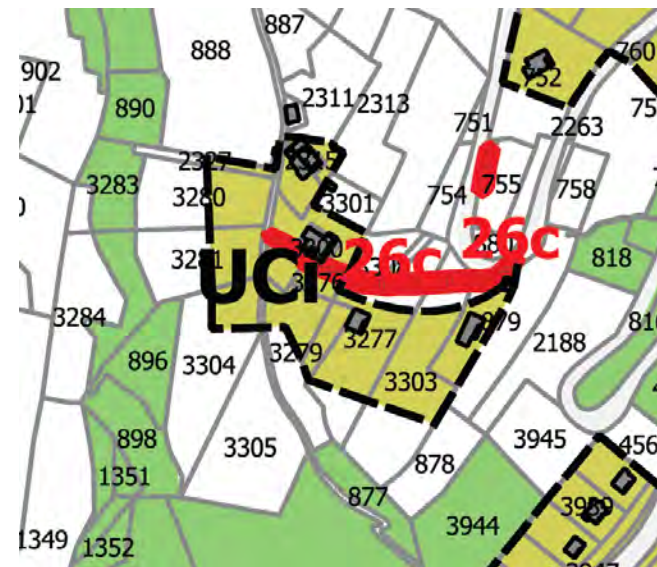
- les terrains inclus dans le périmètre de réciprocité de l'exploitation agricole
- la frange agricole entre la bande boisée à l'ouest et la zone de développement
- les terrains situés entre la RD4 et les constructions existantes

Le projet de PLU diminue de plus de moitié les possibilités de développement; il s'agit pour la collectivité de réaliser un confortement dans le respect de la typologie du hameau. Le développement se fera à l'aval du chemin existant

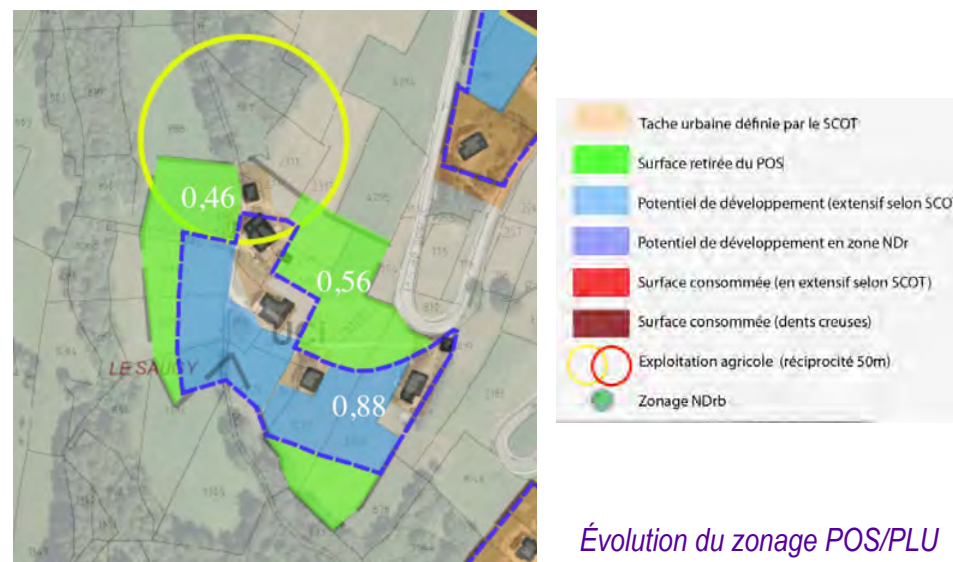
Afin de sécuriser la desserte existante et l'accès à la RD4, la collectivité souhaite inscrire un emplacement réservé (avec destruction du garage).

Une orientation d'aménagement et de programmation fixe les conditions et les prescriptions à respecter dans le cadre de la constructibilité de ce secteur.

Le zonage du PLU respecte les prescriptions du PPRN.



Extrait du projet de zonage du PLU



Évolution du zonage POS/PLU

Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

La mise en place d'une OAP

Du fait de la sensibilité du site, de la volonté communale de garantir la fonctionnalité, du respect des prescriptions du SCoT (obligation d'inscrire une OAP pour tout tènement foncier supérieur à 2500m²), la commune a souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'ouverture à l'urbanisation nécessitera la mise en place de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation pour fixer les prescriptions en terme de développement, d'aménagement paysager, de desserte et d'accessibilité.

La volonté communale est de conforter et développer ce secteur tout en conservant le patrimoine paysager et l'ambiance.


Le secteur comprendra ainsi des logements individuels sous la forme de chalets

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

ZONE UCi / secteur « SAUGY »

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

La règle applicable à la zone est celle de la zone UCi

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (aires de stationnement, jardins privés, espaces paysagers).
- Éléments paysagers.

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

ZONE UCi / secteur « SAUGY »

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- L'accès au secteur doit s'effectuer via l'ER n°26
- L'intersection avec la RD4 doit faire l'objet d'un traitement
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Des connexions pourront être mis en place en lien avec les secteurs et les chemins ruraux voisins

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type individuel (règles de la zone UCi) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- L'orientation du faîtage des constructions doit être dans le sens de la pente
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Traitement paysager et espace public

- la desserte principale doit obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager,
- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés
- Les espaces privés seront de façon privilégiée implantés au sud

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 5 logements

Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

Les principales adaptations réglementaires pressenties pour l'urbanisation du site

Recul:

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites futures des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux limites des propriétés voisines

Hauteur maximum : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7,5m à la sablière

CES : 0,15 pour les constructions à destination hébergement / logement

Stationnement : 2 places de stationnement par logement. Pour les logements de plus de 140m² de surface de plancher, il sera demandé une place supplémentaire par tranche de 60m².

A partir de 4 logements, a minima la moitié des places demandées par opération devra être réalisée de manière couverte.

SAUGY

ENJEUX ET IMPACTS



ENJEUX ET IMPACTS

ENJEUX DU PROJET SUR LE PAYSAGE

L'extension du hameau à l'Ouest et au Sud du groupe bâti existant préserve le vaste glacis agricole qui met en scène les lieux depuis la RD 4.

La requalification du chemin d'accès au Saugy entraînant notamment la démolition du garage en bord de voie devrait générer une revalorisation de l'entrée du hameau. Ces deux aspects sont de nature à maintenir les qualités de mise en scène paysagère depuis la route départementale n°4 qui représentent le principal parcours offrant des vues rapprochées sur le hameau.

Il est bien évident que cette densification du hameau ne passera pas inaperçu et qu'elle modifiera les représentations du lieu. Ainsi, on peut imaginer que l'image du hameau, vue aujourd'hui comme une ponctuation de cinq "chalets" posés sur la prairie, se transforme progressivement en un groupe plus dense et sans doute plus proche de la représentation paysagère d'un véritable hameau.

Cette mutation paysagère, si l'on veut la conduire de façon valorisante devra préserver plusieurs principes :

- Le maintien d'une grande perméabilité visuelle au cœur du hameau (limiter les plantations de haies et la clôture systématique de la parcelle bâtie, privilégier la prairie...). les pentes relativement douces du secteur à urbaniser devraient permettre de réaliser des accès et des implantations bâties en harmonie avec les modelés de terrain existants.
- La mise en œuvre d'une typologie architecturale inspirée des anciennes fermes présentent sur le site (volumétrie, orientation des faîtages, annexes...).



1. Le maintien en l'état de l'espace agricole surplombant la voie met en scène le hameau existant. La densification prévue modifie peu ce point de vue



3. La densification du hameau existant apparaît clairement dans le sens montant en offrant à terme une entité bâtie continue.

ENJEUX ET IMPACTS

ENJEUX DU PROJET SUR L'AGRICULTURE

Les terrains concernés par l'urbanisation ne sont pas dans le périmètre de réciprocité agricole de l'exploitation agricole. Les cônes d'ouverture sont également préservés

La taille des tènements et la qualité du parcellaire sont qualifiées de moyen par le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture.

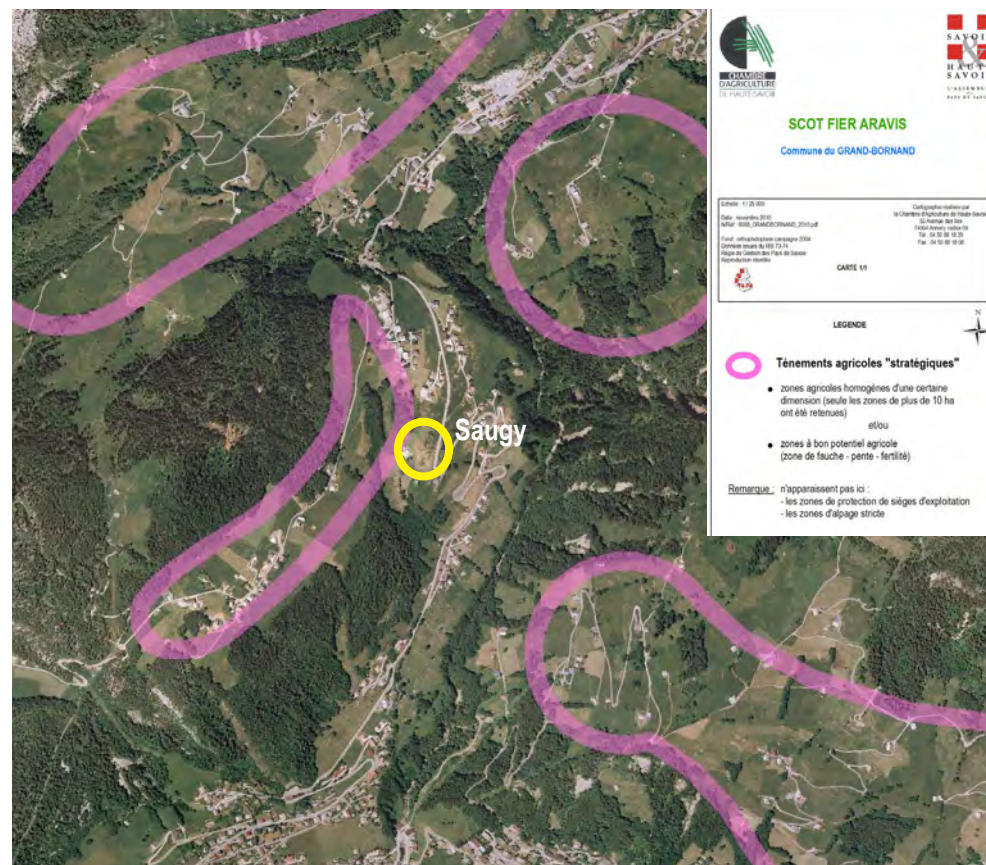
La présence du domaine bâti, le découpage parcellaire (parcelles petites et enclavées) plaident en faveur d'une mutation d'usage des lieux sans remettre en cause le fonctionnement économique de l'activité agricole sur la commune, et de l'exploitation présente au SAUGY.

Les meilleurs terrains pour l'activité agricole sont situés au nord du chemin du Saugy, entre la RD4 et le domaine bâti.

Afin d'être préservés ces terrains sont reclassés en zone agricole.

Le développement du hameau est situé en dehors des tènements stratégiques identifiés au SCoT.

Le projet de confortement prend en compte les règles de réciprocité de l'exploitation existante ainsi que son cône d'ouverture.



Extrait de la carte des tènements agricoles stratégiques - source SCoT Fier-Aravis

ENJEUX ET IMPACTS

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**■ Les protections**

De nombreuses protections réglementaires existent sur le territoire du GRAND-BORNAND. La commune bénéficie d'un patrimoine environnemental naturel remarquable.

Les espaces naturels d'intérêt majeur concernent sur le territoire du GRAND-BORNAND :

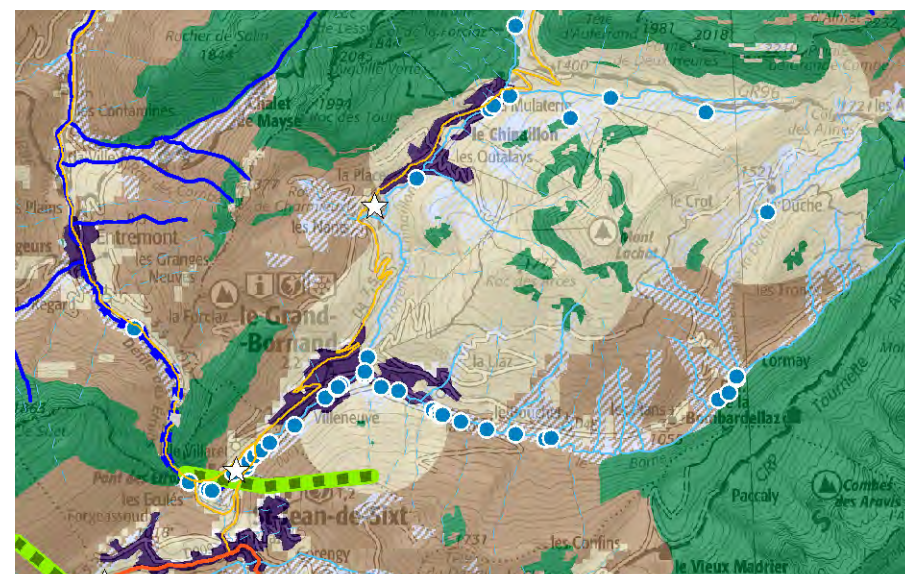
- les sites Natura 2000 du Massif du Bargy, du massif des Aravis
- l'ensemble des zones humides protégées par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope ou désignées dans le cadre de l'inventaire départemental
- l'ensemble des ZNIEFF de type 1 (Montagne de Lachat, des Auges, Le Sappey; Chaîne du Bargy; Chaîne des Aravis)

Le site n'est pas concerné par des protections environnementales de types Natura 2000, ZNIEFF, zones humides (inventaire départemental)

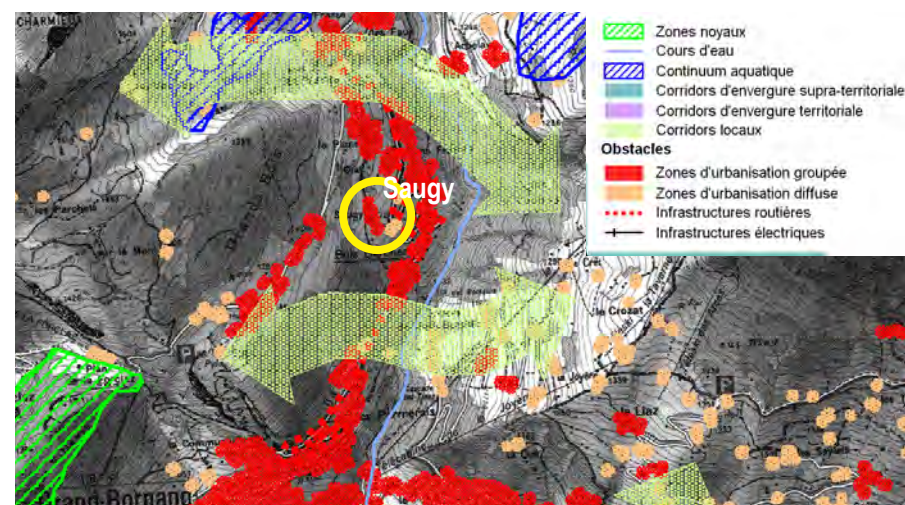
■ Les corridors

Le site n'est pas concerné par un corridor repéré au titre du Réseau Ecologique Rhône-Alpes ou au titre du SCoT Fier-Aravis

Le site n'est pas traversé et n'est pas directement concerné par des corridors écologiques.



Carte Réseau Ecologique Rhône Alpes



Carte du réseau écologique du SCoT Fier-Aravis

ENJEUX ET IMPACTS

■ En terme de risques naturels :

La commune du GRAND-BORNAND est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 18 octobre 2012.

Le secteur «Le SAUGY» est à la marge concerné par :

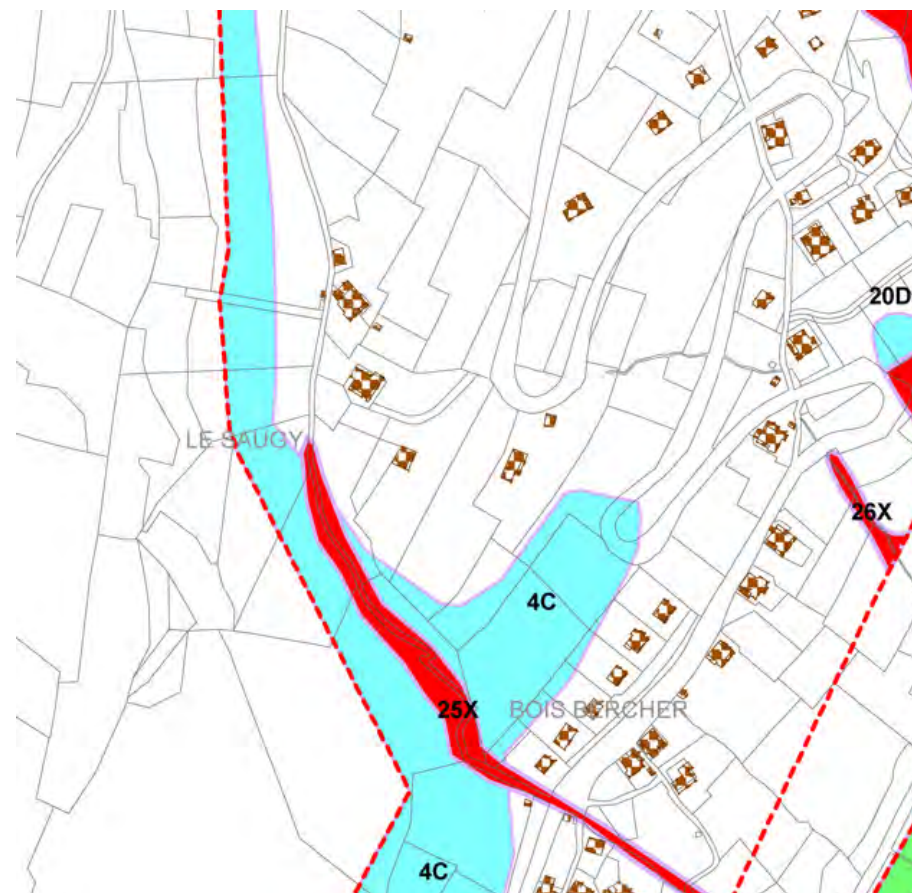
- Alea 152: glissement
- zone 4C : instabilité de terrains (prescriptions faibles)

Le secteur est donc constructible sous conditions (se référer aux prescriptions du PPRN en vigueur).

A noter que la ripisylves qui borde le secteur est classée en zone 25X (risque de glissement et risque torrentiel)

■ En terme de servitudes d'utilités publiques :

Aucune servitude d'utilité publique n'est inscrite dans la zone.



Extrait du PPRN en vigueur - zonage

CONCLUSION

Le développement d'une zone d'urbanisation pour l'habitat correspond à un besoin local et aux objectifs portés dans le PLU.

Elle s'inscrit dans le contexte intercommunal du SCoT Fier-Aravis et répond aux objectifs et enjeux soulevés par les documents supra-communaux.

Le développement de ce secteur correspond à la pérennisation et la continuité des choix politiques actés lors du précédent document d'urbanisme et validé par les Services de l'État (zone classée UCi au POS).

L'inscription de ce secteur UCi au PLU répond à un enjeu de confortement et de développement d'un hameau existant et structuré, et ce dans un espace déjà urbanisé.

Le développement de ce secteur permettra d'accueillir de l'habitat permanent et d'assurer ainsi une vie à l'année.

La préservation des sites et des paysages est assurée puisque :

- les zones naturelles réglementaires ne sont pas concernées par le projet
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permettra de réaliser un aménagement de qualité intégrant la dimension paysagère
- l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est assortie de nombreuses recommandations et prescriptions.

Les Granges du bouchet

OBJET DE LA SOLLICITATION

L'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages est sollicité pour une demande de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne en application de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.

Cette demande a pour objet de maintenir une zone d'urbanisation mesurée à vocation d'habitation dans le confortement du hameau des GRANGES DU BOUCHET.

Un triple objectif :

- Répondre à un besoin en matière de logements et structurer le développement à l'échelle du GRAND-BORNAND,
- Permettre l'accueil de population permanente pour les hameaux situés dans la vallée du Bouchet,
- Conforter un secteur bâti en offrant une mise en scène paysagère qualitative.

Révision du POS en PLU

La commune du GRAND BORNAND est en cours d'élaboration de son PLU.

La collectivité a considéré que le POS dans sa globalité ne répondait plus aux enjeux d'aménagement et ne permettait pas de mettre en oeuvre de manière satisfaisante les outils y afférents, en vue de mieux maîtriser l'urbanisation et de préserver l'environnement.

Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur poursuit une logique foncière non planifiée et consommatrice de terrains.

L'élaboration du PLU est également l'occasion de gérer la totalité du territoire.

L'objectif poursuivi par les élus est de mener un projet d'aménagement du territoire se traduisant par une planification organisée et maîtrisée, une croissance mesurée, autour de projets d'urbanisme réfléchis.

Le projet de PLU s'inscrit dans les orientations du SCoT Fier-Aravis approuvé

Au regard du POS en vigueur, la commune du GRAND-BORNAND va déclasser en zones naturelles et agricoles plus de 70 hectares de foncier classés en secteur constructibles.

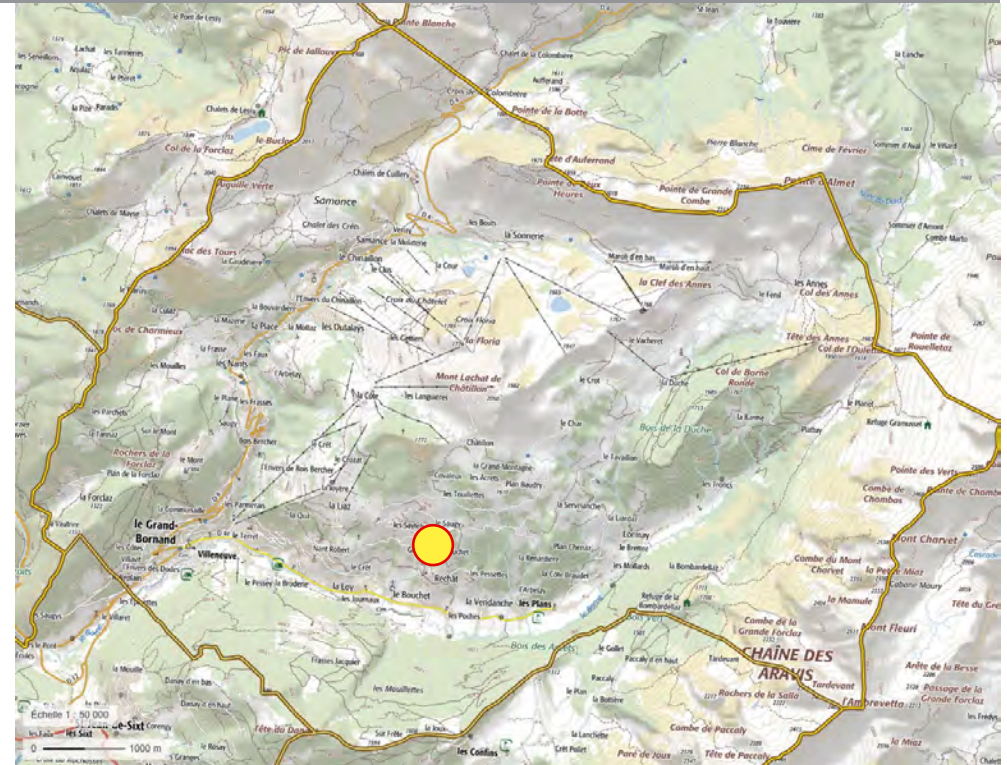
LOCALISATION DU SITE

Le hameau des Granges du Bouchet est situé à l'amont du hameau du même nom dans la vallée dite du Bouchet, à environ 3,5 km du centre du village.

Le hameau est implanté à une altitude moyenne variant de 1200m et 1250m et bénéficie d'une exposition "plein Sud" qui lui confère une belle qualité de cadre de vie.



Localisation du site - Extrait de l'orthophoto IGN



Localisation du site - Extrait de la carte IGN



LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

LE GRAND-BORNAND possède un P.O.S approuvé le 22 décembre 1989 et révisé le 14 mars 2000.

Ce document a fait l'objet de plusieurs procédures de modification pour ajuster et corriger le document au regard des enjeux et des lois en vigueur.

Une des particularité du POS est de disposer d'un système de transfert des droits à bâtir dans la vallée du Bouchet.

Le secteur fait l'objet de plusieurs classements :

- Le secteur est classé en zone NDr, c'est à dire un secteur récepteur de COS applicable à la vallée du Bouchet. (voir explication page suivante)

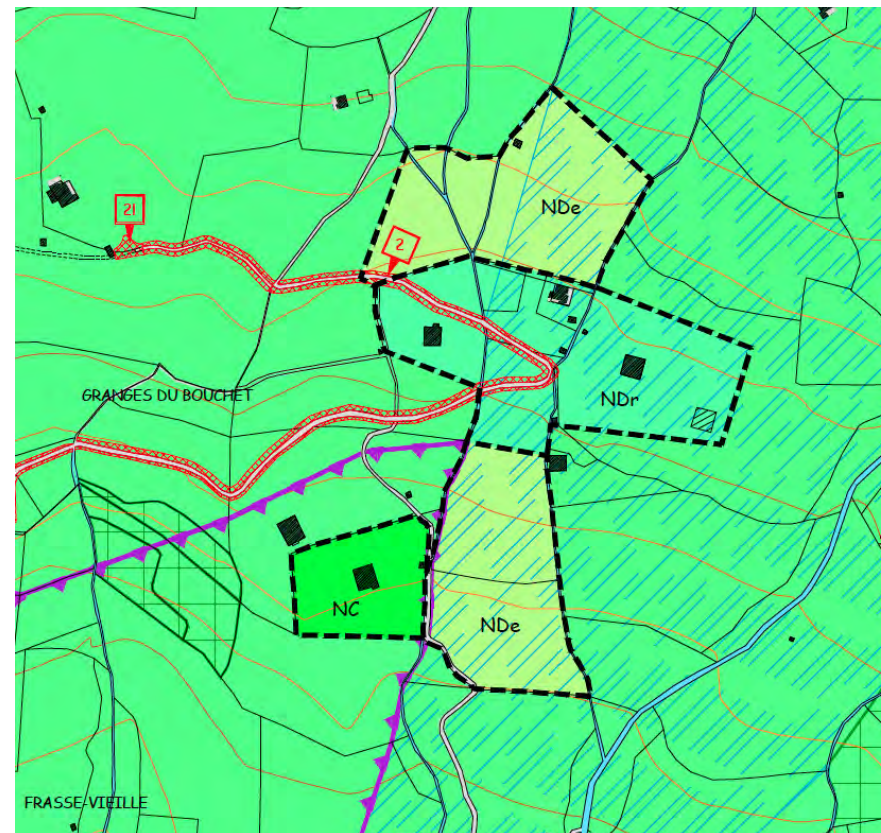
La révision du PLU maintien ce système d'équilibre des droits à construire.

A noter qu'une procédure de modification récente à remplacer le transfert de COS par un transfert de CES en respectant les équilibres initiaux.

- La vaste zone NDe constitue une zone de protection de l'agriculture et du paysage. Le paysage de la vallée, y compris le paysage bâti se trouve protégé à long terme, par le phénomène de dévitalisation engendré par le système de transfert de COS.

A noter également l'inscription d'emplacements réservés pour aménagement de voirie :

- ER n°2 : Rectification et élargissement entre Suize et le Nant- Robert entre le Nant-Robert et les Granges du Bouchet et entre le Nant-Robert et le Bouchet (plateforme 7m) - 7426 ml



Extrait du plan de zonage du POS en vigueur

LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR : LE CAS SPÉCIFIQUE

LE GRAND-BORNAND possède un P.O.S approuvé le 22 décembre 1989 et révisé le 14 mars 2000.

Ce document a fait l'objet de plusieurs procédures de modification pour ajuster et corriger le document au regard des enjeux et des lois en vigueur.

Le cas spécifique de la VALLEE DU BOUCHET :

Une des particularité du POS est de disposer d'un système de transfert des droits à bâtir.

Le secteur est classé en zone NDr, c'est à dire un secteur récepteur de COS applicable à la vallée du Bouchet.

La révision du PLU maintient ce système d'équilibre des droits à construire qui a contribué à préserver un équilibre entre l'agriculture et développement sans engendrer un mitage de la vallée.

Les constructions nouvelles se sont implantées dans le respect du paysage environnant et de l'habitat traditionnel.

A noter qu'une procédure de modification récente à remplacer le transfert de COS par un transfert de CES en respectant les équilibres initiaux.

La vaste zone NDe constitue une zone de protection de l'agriculture et du paysage. Le paysage de la vallée , y compris le paysage bâti se trouve protégé à long terme, par le phénomène de dévitalisation engendré par le système de transfert de COS.

• Historique de la mise en place du transfert de COS dans la vallée du Bouchet : Dans le POS de 1989, seule existait une zone NDe à la fois émettrice et réceptrice. Aucun secteur récepteur spécifique n'était localisé sur le plan pour l'implantation des constructions nouvelles dans la vallée. Mais le règlement précisait que l'implantation devait se faire « autour et en continuité des bourgs, villages et

hameaux existants ».

Ce système incomplet de transfert de COS a été revu dans le cadre de la révision du POS en 2000. Les services de l'Etat ont demandé lors de cette révision à la commune de localiser des secteurs récepteurs sur les plans de zonage du POS , cette localisation devant se faire dans le respect de la Loi Montagne. En résumé, l'objectif principal de l'aménagement de la Vallée du Bouchet , résulte de la volonté de l'Etat de recadrer le système de transfert de COS.

La mise en place des zones NDr s'est appuyée lors de la révision du POS en 2000 sur :

- La définition des secteurs d'implantation doit respecter un ensemble de contraintes.
- Le respect de la Loi Montagne (respect des terres agricoles, urbanisation en continuité des entités existantes, etc...).
- Les contraintes techniques pèsent également sur la détermination des secteurs récepteurs : les reculs nécessaires vis à vis des exploitations agricoles et les prescriptions engendrées par les filières d'assainissement
- une étude foncière a été établie , recensant les propriétaires, les possibilités restantes, etc....
- la Vallée du Bouchet compte des hameaux fortement constitués mais également un habitat isolé, souvent constitué de fermes.
- Les zones émettrices donnent un droit à bâtir. Le Code de l'Urbanisme précise qu'un terrain ne peut à la fois être émetteur et agricole c'est à dire pouvant offrir deux natures de revenus à son propriétaire. Dans ce contexte, les exploitations agricoles ont constitué une contrainte foncière supplémentaire à la détermination des secteurs récepteurs.
- Enfin, compte-tenu de l'entité de la vallée , de sa grande valeur paysagère, de sa figure emblématique au regard de l'identité montagnarde, une étude paysagère a été conduite sur le secteur .

ÉTAT DES LIEUX

Description du site et perceptions paysagères

Les perceptions lointaines du hameau des Granges du Bouchet s'exerce essentiellement depuis le versant opposé de la vallée.

Les points de vue s'égrenent le long de la ligne de crête de part et d'autre de la Tête du Danay (1731m) au fil des sentiers de randonnée.

Le replat agricole des Frasses Jacquieres, situé également sur l'envers de la vallée à une altitude voisine du hameau des Granges du Bouchet, offre également des vues intéressantes.



Orthophoto 2015 localisant les vues et le périmètre d'extension (rouge) ©IGN



A cette distance, (entre 1,5 et 2,5km à vol d'oiseau), le hameau apparaît à mi-pente, entre le fond de la vallée du Bouchet (1000 à 1050m), l'émergence rocheuse du Roc des Arces (1771m) et la silhouette du Mont Lachat (2050m). La densification du hameau durant la dernière décennie produit aujourd'hui un ensemble bâti parfaitement identifiable à l'échelle du versant. La lisibilité paysagère est ainsi facilitée par la mise en scène de ce "nouveau repère".

L'ensemble bâti formé par le hameau des Granges du Bouchet est édifié à flanc de coteau de part et d'autre de la route communale du même nom, qui se prolonge vers l'Ouest par le Chemin Rural des Mouilles.

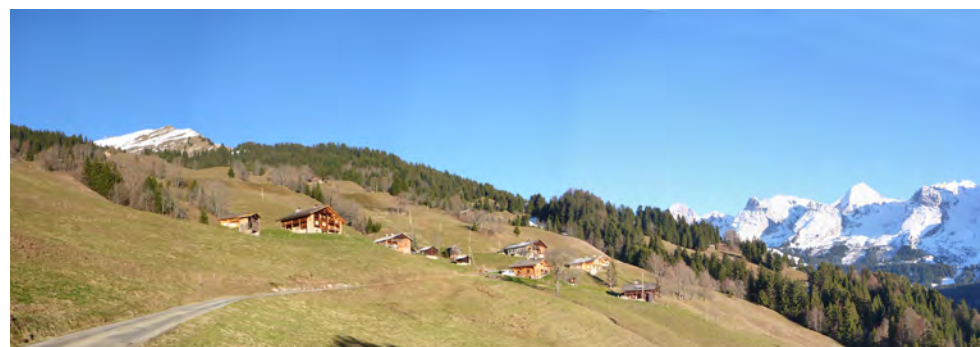
La voirie communale représente le principal vecteur offrant des vues sur le site. Compte tenu du relief et du tracé des routes, la perception du hameau est essentiellement orientée d'Ouest en Est. Ainsi, l'automobiliste ou le promeneur empruntant la route, découvre nécessairement le hameau par l'aval ou par l'amont, dans une mise en scène valorisante où la Chaîne des Aravis compose le fond du décor.

Bien que la distance entre les maisons varie de 25 à 50m, la traversée de cet ensemble bâti offre une véritable ambiance de hameau. La perméabilité visuelle sur les espaces semi privatifs accompagnant chaque habitation, la disposition des différentes annexes (greniers, remises...), la présence de potagers et de jardins et l'animation permanente des lieux (habitat principal), sont autant d'éléments qui renforcent l'identité vivante de "hameaux".

L'ensemble des espaces agricoles environnants (prés de fauche et pâturages), montrent une gestion soignée des espaces. La ferme située 150m à l'amont du hameau n'est sans doute pas étrangère à la qualité d'entretien des surfaces agricoles riveraines du hameau.



1. Vue sur le hameau depuis l'amont (abord de la voie communale) ©cvp



2. Vue sur le hameau depuis l'aval (abord de la voie communale) ©cvp

L'activité agricole

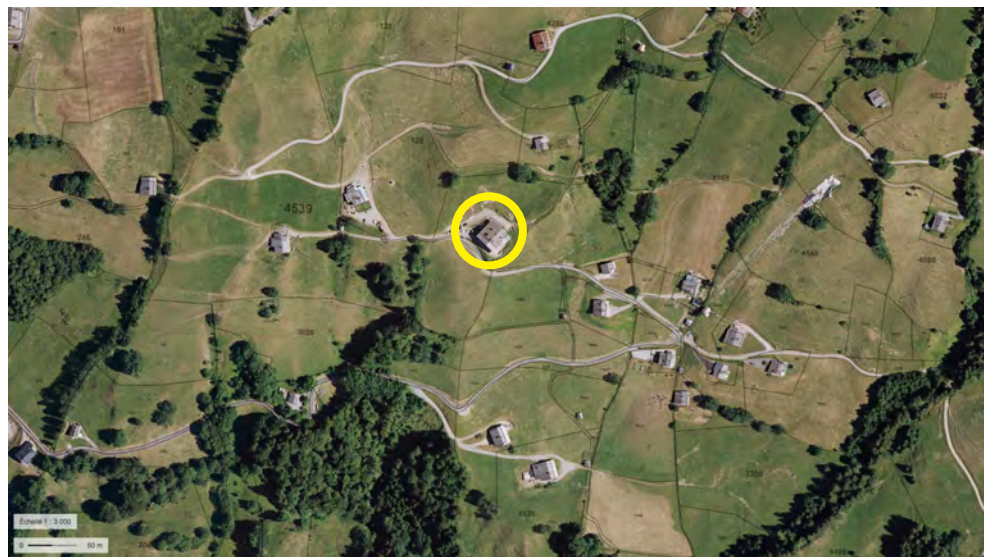
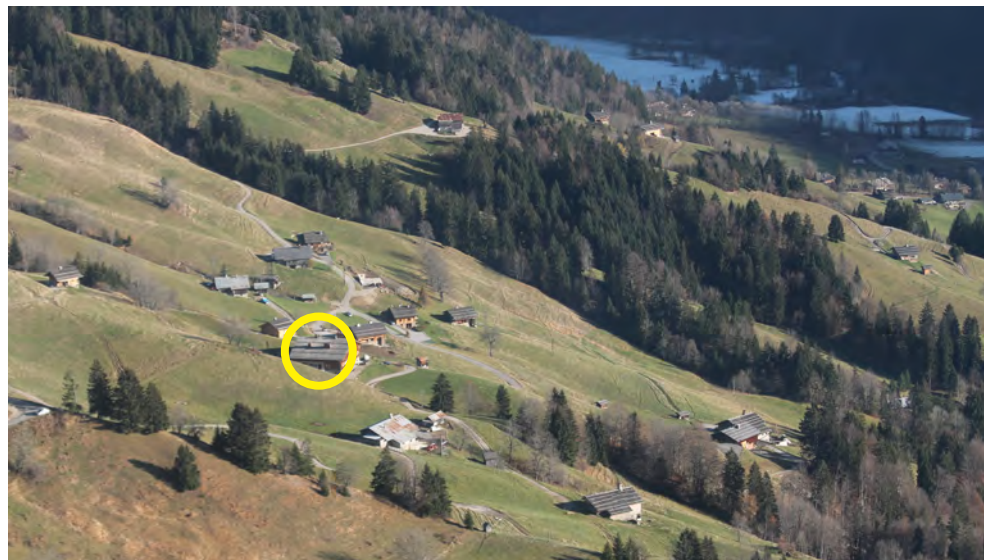
La commune du GRAND-BORNAND est marquée par une très forte présence de l'activité agricole : une tradition agropastorale ancrée (46 exploitations), une profession bien organisée, un cheptel conséquent et de nombreux alpages.

L'activité agricole entretient la lisibilité, la qualité et le caractère identitaire du paysage communal, facteur d'attractivité touristique.

L'essor du tourisme et son développement, loin de porter atteinte à l'agriculture, a, au contraire, conforté l'agropastoralisme, par l'amélioration des dessertes et des viabilités, ainsi que par les retombées économiques liées à la vente directe à la ferme.

Le hameau des GRANGES DU BOUCHET compte une exploitation à proximité, située à l'Ouest.

Cette exploitation est localisée à 150m des constructions envisagées. Elle n'est pas classée ICPE. Son périmètre de réciprocité est fixée à un rayon de 50m. A noter que des chalets existants sont situés entre le secteur de développement et l'exploitation agricole, de fait aucun vis à vis directe n'est instauré.



LES GRANGES DU BOUCHET

LE PROJET

Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

Le zonage

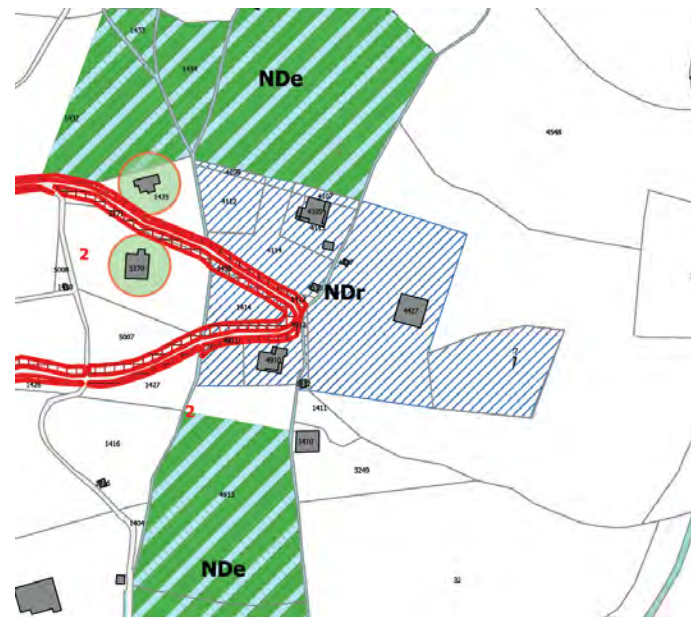
Le hameau des GRANGES DU BOUCHET est classé en zone NDr au futur PLU. Le futur zonage du PLU maintient le zonage du POS mais en diminuant les possibilités de construction.

Le futur zonage du PLU reclasse en zone agricole environ 0,39 hectare.

Le projet de développement vient conforter le hameau existant avec le reclassement en zone agricole des parcelles situées à l'Est et au Sud. A noter que les parcelles en rouge sur le plan ci-joint font l'objet d'autorisation d'urbanisme

Une orientation d'aménagement et de programmation fixe les conditions et les prescriptions à respecter dans le cadre de la constructibilité de ce secteur.

Le zonage du PLU respecte les prescriptions du PPRN.



Extrait du projet de zonage du PLU



Évolution du zonage POS/PLU

Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

La mise en place d'une OAP

Du fait de la sensibilité du site, de la volonté communale de garantir la fonctionnalité, du respect des prescriptions du SCoT (obligation d'inscrire une OAP pour tout ténement foncier supérieur à 2500m²), la commune a souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'ouverture à l'urbanisation nécessitera la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3 chalets au centre du hameau sont prévus

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

ZONE NDr / secteur GRANGES DU BOUCHET

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site, l'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone NDr
La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.
Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privatifs, espaces paysagers, ...).
- Végétaux

□ Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

ZONE NDr / secteur GRANGES DU BOUCHET

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible et utiliser les accès existants
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Des connections «mode doux» pourront être mis en place en lien avec les chemins ruraux existants.

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type individuel (règles de la zone NDr) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- L'orientation du faîtage des constructions doit être dans le sens de la pente
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

Traitement paysager et espace public

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération.
- Les espaces situés entre l'opération et les habitations existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 5 logements

Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

Les principales adaptations réglementaires pressenties pour l'urbanisation du site

Recul:

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites futures des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux limites des propriétés voisines

Hauteur maximum : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7,5m à la sablière

CES : Le coefficient d'emprise au sol fixé à 0,02 est affecté aux terrains inscrits dans le secteur NDr.

Dans ce secteur, toute opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme doit être précédée d'un transfert de possibilités de construction résultant du coefficient d'emprise au sol fixé précédemment et provenant des terrains situés dans le secteur NDe.

Le transfert doit avoir pour effet de porter le coefficient d'emprise au sol du terrain récepteur à une valeur comprise entre 0,08 et 0,20. L'obligation de transfert de CES est ainsi fixée à 0,06 minimum.

Stationnement : 2 places de stationnement par logement. Pour les logements de plus de 140m² de surface de plancher, il sera demandé une place supplémentaire par tranche de 60m².

A partir de 4 logements, a minima la moitié des places demandées par opération devra être réalisée de manière couverte.

LES GRANGES DU BOUCHET

ENJEUX ET IMPACTS

ENJEUX ET IMPACTS

ENJEUX DU PROJET SUR LE PAYSAGE

L'extension limitée de l'urbanisation du secteur, imaginée dans le cadre du projet de PLU, vient renforcer la densité existante, en respectant peu ou prou ce qui peut apparaître comme l'enveloppe bâti "naturel" du hameau.

Cette densification raisonnée, permettant d'ajouter 2 à 3 maisons d'habitation au sein du hameau, semble de nature à affirmer le rôle de repère de cet ensemble bâti.

Le versant Sud de la vallée du Bouchet, ponctué de près d'une centaine d'anciennes fermes composent un ensemble paysager de grande qualité. L'homogénéité architecturale du bâti, associé à un domaine agricole dans l'ensemble bien entretenu, confèrent à ce versant une identité paysagère singulière à caractère patrimoniale.

La pérennité de l'habitat permanent dans ce secteur de la commune, constitue la condition essentielle du maintien d'un entretien soigné de l'espace agricole, qui garantit la multiplication des vues sur le grand paysage.

Dans ces conditions, le confortement du hameau des Granges du Bouchet revêt le triple avantage :

- De renforcer l'identité du hameau en tant que repère habité sur ce versant de la vallée.
- De consommer peu d'espace agricole composé essentiellement de petites parcelles situées au sein ou à proximité immédiate du hameau.
- De permettre l'installation de nouvelles familles renforçant ainsi le lien social du hameau et sa représentation au sein de la vallée du Grand-Bornand.



*1. Vue sur le hameau depuis l'amont (abords de la voie communale) ©cvp
En rouge, le périmètre du hameau ouvert à la densification.*

Cette mutation paysagère, si l'on veut la conduire de façon valorisante devra préserver plusieurs principes :

- Le maintien d'une grande perméabilité visuelle au cœur du hameau (limiter les plantations de haies et la clôture systématique de la parcelle bâtie, privilégier la prairie...).
- La mise en œuvre de travaux de terrassement raisonnés et minimalistes, visant à minimiser les modifications du modelé "naturel" du terrain existant.
- La mise en œuvre d'une typologie architecturale inspirée des anciennes fermes présentes sur le site (volumétrie, orientation des façades, annexes...).



*3. Vue sur l'entrée aval dans le hameau ©cvp
Le trait rouge positionne la limite urbanisable à l'amont du hameau. À noter que la prairie située au premier plan à gauche est aujourd'hui occupée par un chalet.*

ENJEUX ET IMPACTS

ENJEUX DU PROJET SUR L'AGRICULTURE

Les terrains concernés par l'urbanisation ne sont pas dans le périmètre de réciprocity agricole de l'exploitation agricole situé à l'Ouest du hameau. Ses cônes d'ouverture sont préservés de fait. Des constructions sont présentes entre l'exploitation et le confortement du hameau induisant l'absence de vis à vis directe.

La présence du domaine bâti, le découpage parcellaire (parcelles petites et enclavées, dents creuses, accès coupant les tènements), la topographie plaident en faveur d'une mutation d'usage des lieux sans remettre en cause le fonctionnement économique de l'activité agricole sur la commune, et de l'exploitation présente aux GRANGES DU BOUCHET.

Afin d'être préservés, les terrains situés aux franges sont reclassés en zone NDe (zone émettrice de CES, qui est inconstructible).

Le hameau des GRANGES DU BOUCHET est localisé dans l'espace agricole stratégique de la vallée du Bouchet, identifié par le SCoT.

Dans le Document d'Orientations Générales du SCot Fier-Aravis, il est stipulé que *les espaces agricoles stratégiques ne sont pas voués à une extension spatiale de l'urbanisation, toute urbanisation y est proscrite mais ils doivent pouvoir autoriser, à titre dérogatoire, et sous réserve de ne pas porter atteinte aux sièges d'exploitations existants :*

- les constructions et installations nécessaires au développement des hameaux strictement identifiés sur les cartes agricoles, à l'exception de la Vallée du Bouchet sur la commune du Grand Bornand où l'urbanisation sera organisée en tenant compte du système de transfert de COS existant et dans le respect des règles générales édictées dans la présente prescription.

Le développement du hameau des GRANGES DU BOUCHET est donc autorisé sans remettre en cause l'activité agricole.

SCOT FIER ARAVIS

Commune du GRAND-BORNAND

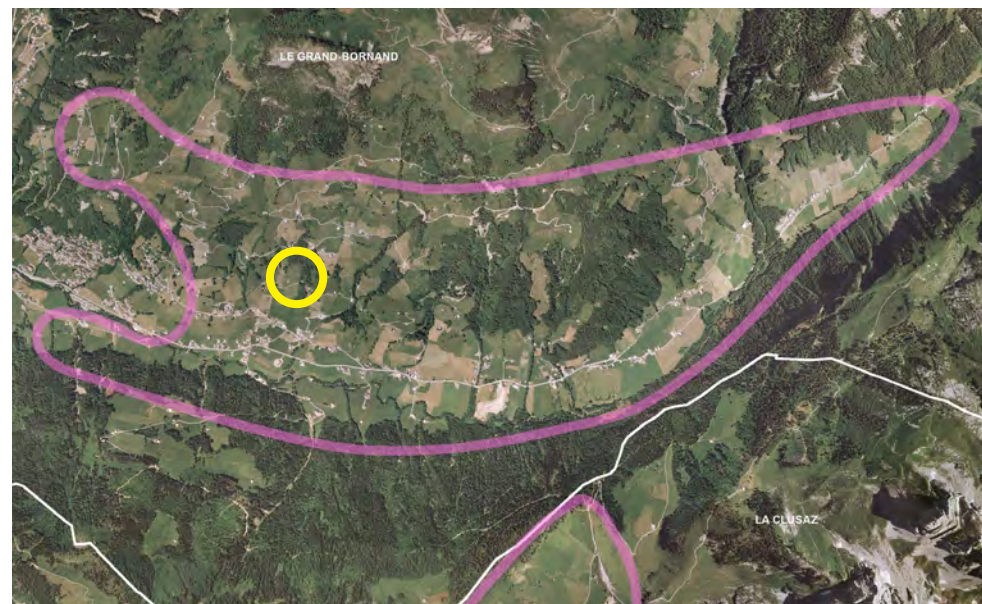


LEGENDE

- Tènements agricoles "stratégiques"**
- zones agricoles homogènes d'une certaine dimension (seule les zones de plus de 10 ha ont été retenues) et/ou
 - zones à bon potentiel agricole (zone de fauche - pente - fertilité)

Remarque : n'apparaissent pas ici :
 - les zones de protection de sièges d'exploitation
 - les zones d'alpage stricte

Extrait de la carte des tènements agricoles stratégiques - source SCOT Fier-Aravis



ENJEUX ET IMPACTS

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**■ Les protections**

De nombreuses protections réglementaires existent sur le territoire du GRAND-BORNAND. La commune bénéficie d'un patrimoine environnemental naturel remarquable.

Les espaces naturels d'intérêt majeur concernent sur le territoire du GRAND-BORNAND :

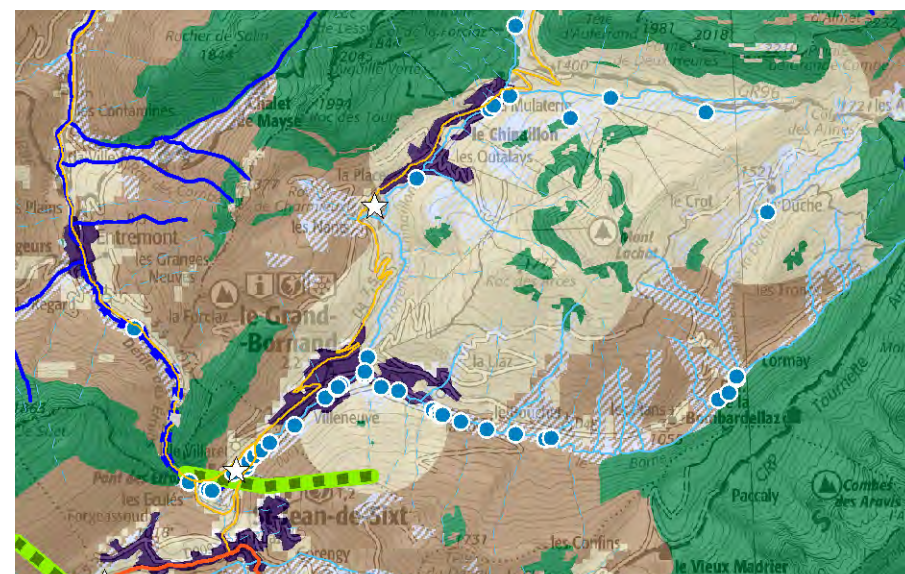
- les sites Natura 2000 du Massif du Bargy, du massif des Aravis
- l'ensemble des zones humides protégées par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope ou désignées dans le cadre de l'inventaire départemental
- l'ensemble des ZNIEFF de type 1 (Montagne de Lachat, des Auges, Le Sappey; Chaîne du Bargy; Chaîne des Aravis)

Le site n'est pas concerné par des protections environnementales de types Natura 2000, ZNIEFF, zones humides (inventaire départemental)

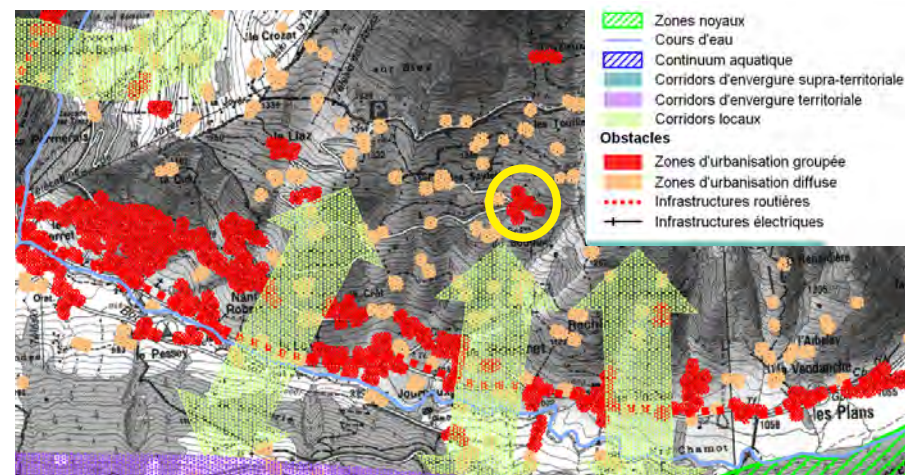
■ Les corridors

Le site n'est pas concerné par un corridor repéré au titre du Réseau Ecologique Rhône-Alpes ou au titre du SCoT Fier-Aravis

Le site n'est pas traversé et n'est pas directement concerné par des corridors écologiques.



Carte Réseau Ecologique Rhône Alpes



Carte du réseau écologique du SCoT Fier-Aravis

ENJEUX ET IMPACTS

IMPACTS DU PROJET SUR LES RISQUES NATURELS

■ En terme de risques naturels :

La commune du GRAND-BORNAND est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 18 octobre 2012.

Le secteur «Les Granges du Bouchet » est à la marge concerné par :

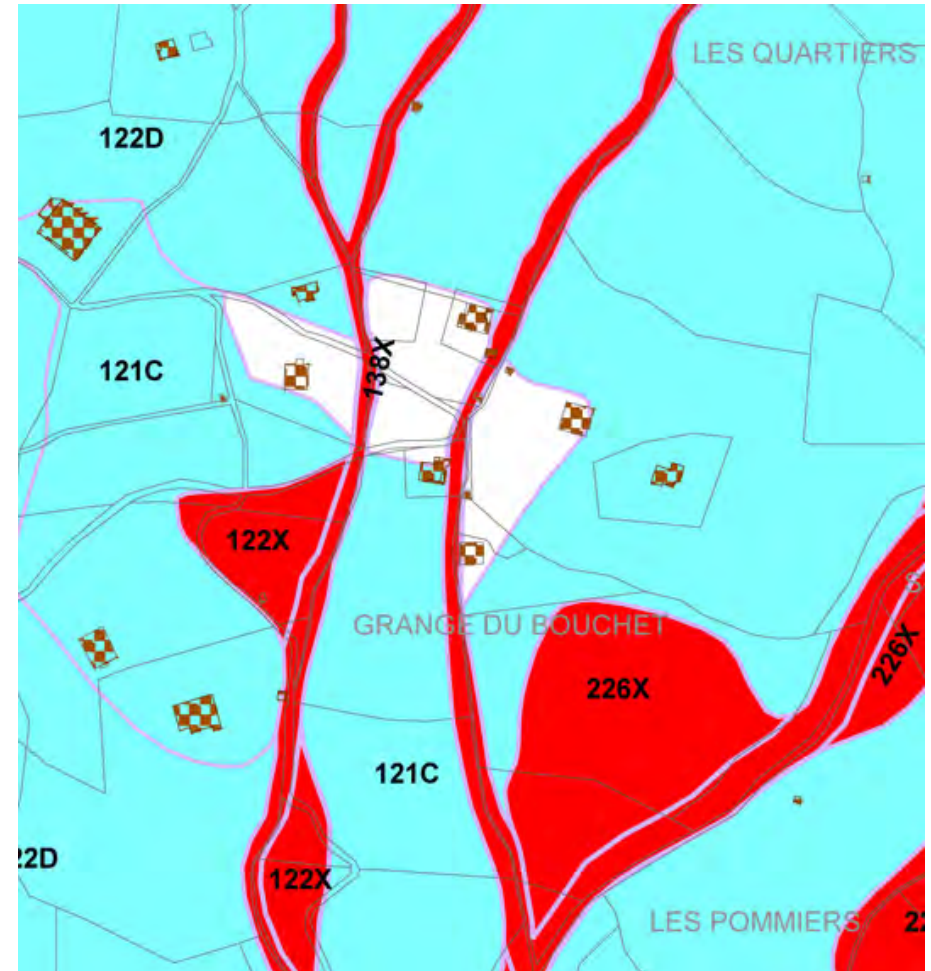
- Alea 152: glissement
- zone 121C : instabilité de terrains (prescriptions faibles)

Le secteur est donc constructible sous conditions (se référer aux prescriptions du PPRN en vigueur).

A noter que les ripisylves qui traversent le secteur sont classées en zone 138X et (risque de glissement et risque torrentiel)

■ En terme de servitudes d'utilités publiques :

Aucune servitude d'utilité publique n'est inscrite dans la zone.



Extrait du PPRN en vigueur - zonage

CONCLUSION

Le développement d'une zone d'urbanisation pour l'habitat correspond à un besoin local et aux objectifs portés dans le PLU.

Elle s'inscrit dans le contexte intercommunal du SCoT Fier-Aravis et répond aux objectifs et enjeux soulevés par les documents supra-communaux.

Le développement de ce secteur correspond à la pérennisation et la continuité des choix politiques actés lors du précédent document d'urbanisme et validé par les Services de l'État (zone classée NDr au POS).

L'inscription de ce secteur NDr au PLU répond à un enjeu de confortement et de développement d'un hameau existant et structuré, et ce dans un espace déjà urbanisé.

Le développement de ce secteur permettra d'accueillir de l'habitat permanent et d'assurer ainsi la vie à l'année. A noter que ce secteur est desservi par les transports scolaires.

La préservation des sites et des paysages est assurée puisque :

- les zones naturelles réglementaires ne sont pas concernées par le projet
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permettra de réaliser un aménagement de qualité intégrant la dimension paysagère
- l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est assortie de nombreuses recommandations et prescriptions.

Grand Girat



OBJET DE LA SOLLICITATION

L'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages est sollicité pour une demande de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne en application de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.

Cette demande a pour objet de maintenir une zone d'urbanisation mesurée à vocation d'habitation dans le confortement du hameau du GRAND GIRAT

Un triple objectif :

- Répondre à un besoin en matière de logements et structurer le développement à l'échelle du GRAND-BORNAND,
- Permettre l'accueil de population permanente pour les hameaux situés dans la vallée du Bouchet
- Conforter un secteur bâti en offrant une mise en scène paysagère qualitative.

Le confortement du GRAND GIRAT se traduira par l'accueil d'habitations permanentes (environ 5 à 7 constructions).



Une demande qui s'inscrit dans les objectifs du PLU en cours

Un objectif annoncé dans le PLU

La commune a engagé la révision de son POS en plu par délibération en date du 16 mai 2012, en précisant les objectifs poursuivis

- Pérenniser et renforcer la capacité d'accueil et l'attractivité touristique de la station
- Conforter et améliorer la vie de village»
- Atteindre un équilibre durable de la structure de la population bornandin, en favorisant le logement locatif ou en accession à ma propriété pour es les habitants permanents par tout dispositif adapté

Un objectif annoncé dans le PADD débattu

Le projet de PADD débattu s'inscrit dans une volonté de renouer avec la croissance , en s'inscrivant dans les projections démographiques du SCoT.

Dans son axe de modération de consommation de l'espace, le PADD retient comme orientation générale :

Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en se conformant aux dispositions du SCOT « Fier Aravis »

Cette orientation est ensuite déclinée en actions à mettre en oeuvre :

- *Diminuer la consommation d'espace en passant d'un potentiel de 110ha affichés au POS en vigueur à 43,5ha dans le futur PLU ainsi que les dispositions du SCOT Fier Aravis l'autorisent. Ce chiffre intègre les 9,7ha consommés depuis l'approbation du SCOT en 2011.*
- *Lutter contre l'étalement urbain, en portant l'effort de réduction susvisé sur les zones situées en dehors de l'enveloppe urbaine.*

Dans son axe «Maintenir et développer la vie locale, base de l'attractivité et du dynamisme de la station», le PADD retient comme orientation générale :

- Maintenir la population permanente sur le territoire

Cette orientation est ensuite déclinée en actions à mettre en oeuvre :

- *Fixer un objectif de rythme de croissance et définir des tènements fonciers nécessaires à l'accueil des populations pour les 15 prochaines années (horizon 2030) => un PLU sur 15 ans permettant d'atteindre les orientations générales des politiques fixées dans le PADD.*
- *Déterminer les besoins en logements en cohérence avec la perspective d'accueil souhaitée et en compatibilité avec les orientations du SCoT Fier-Aravis*
- *Programmer le phasage et les formes urbaines des zones d'urbanisation future afin de gérer, dans le temps, les apports de population.*
- *Optimiser les capacités des hameaux où se concentre traditionnellement l'habitat permanent et respecter les caractéristiques séculaires de l'habitat dispersé de la vallée du Bouchet*

La perspective de permettre la constructibilité d'une trentaine d'hectares sur les 20 prochaines années doit permettre aux nouvelles générations de continuer à vivre dans leur commune, à proximité de leurs emplois, et ne pas être soumis aux nécessités quotidiennes de déplacement domicile-travail.

La commune souhaite donc permettre le confortement et le développement du GRAND GIRAT.

Les terrains mobilisés doivent répondre à plusieurs conditions :

- ne pas mobiliser des espaces agricoles à enjeux.
- ne pas se situer sur un secteur paysager sensible.
- bénéficier d'une bonne accessibilité.
- être à proximité des secteurs d'habitat
- être en extension de la zone d'habitat existante pour limiter la dispersion de l'urbanisation dans le territoire.

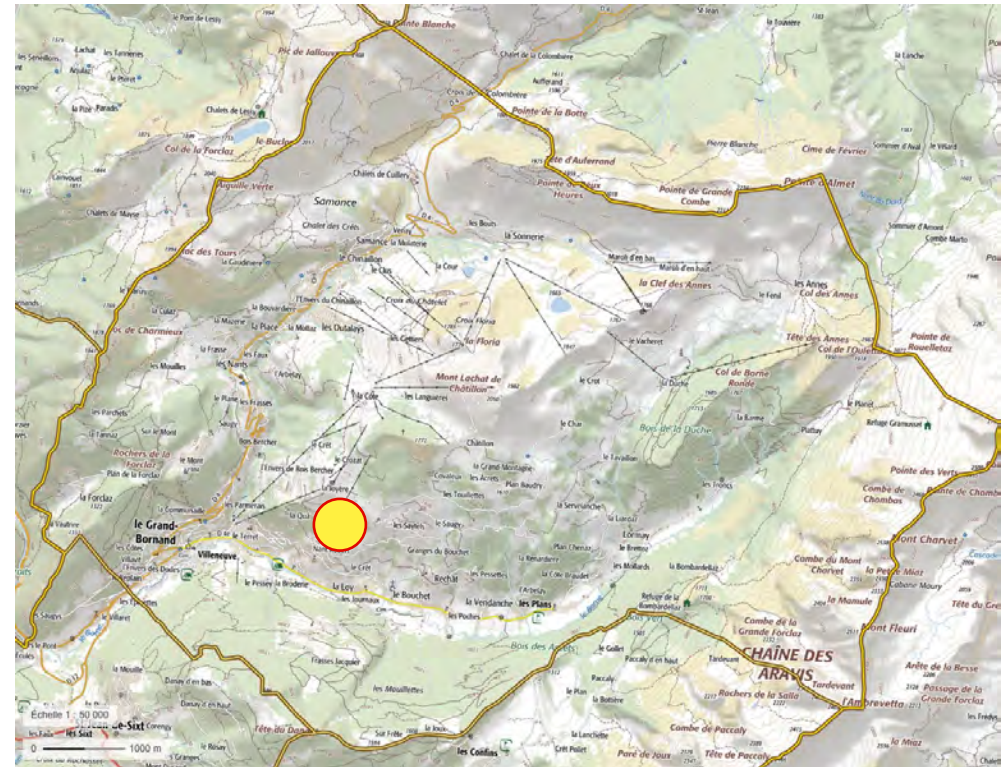
LOCALISATION DU SITE

Le lieu-dit Le Grand Girat est situé sur le versant exposé au Sud de la vallée du Bouchet, environ 400m au-dessus du hameau de Nant Robert.

La route serpentine à flanc de coteau, permet d'atteindre le cœur du village en un peu plus de 3km. Le groupement de maisons est édifié entre 1200m et 1250m d'altitude sur un espace particulièrement ensoleillé.



Localisation du site - Extrait de l'orthophoto IGN



Localisation du site - Extrait de la carte IGN



LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

LE GRAND-BORNAND possède un P.O.S approuvé le 22 décembre 1989 et révisé le 14 mars 2000.

Ce document a fait l'objet de plusieurs procédures de modifications pour ajuster et corriger le document au regard des enjeux et des lois en vigueur.

Le secteur fait l'objet de plusieurs classements :

- zone NDr, secteur récepteur de droit à construire

La révision du PLU maintient ce système d'équilibre des droits à construire.

- zone NDe, secteur émetteur de droit à construire

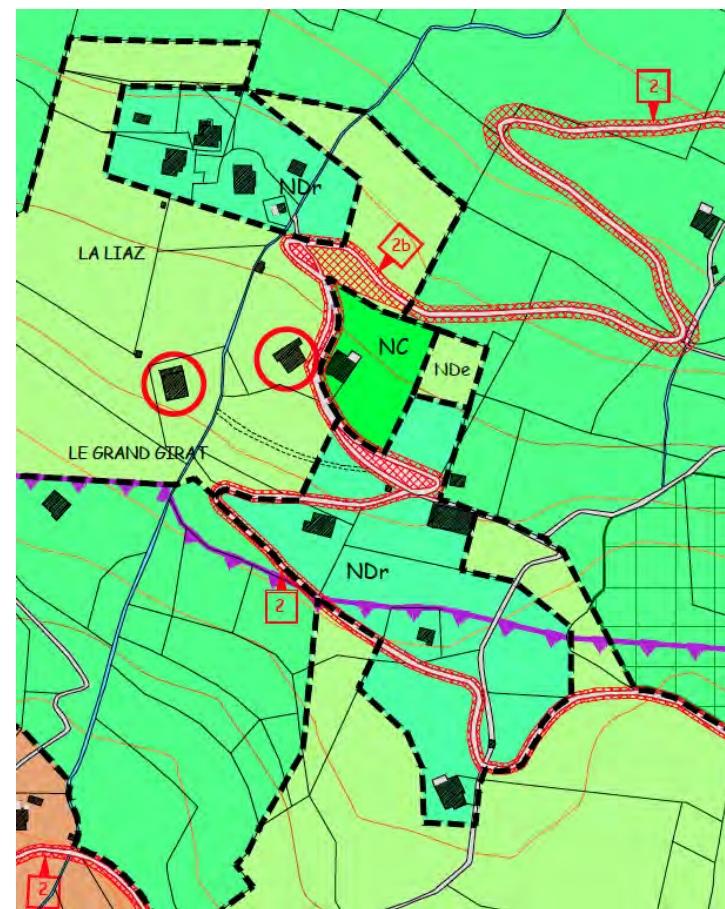
La vaste zone NDe constitue une zone de protection de l'agriculture et du paysage. Le paysage de la vallée, y compris le paysage bâti se trouve protégé à long terme, par le phénomène de dévitalisation engendré par le système de transfert de COS.

- zone NC, secteur agricole, qui identifie une exploitation et ses terrains d'usage

A noter également l'inscription d'emplacements réservés pour aménagement de voirie :

- ER n°2 : Rectification et élargissement entre Suize et le Nant- Robert entre le Nant-Robert et les Granges du Bouchetet entre le Nant-Robert et le Bouchet (plateforme 7m) - 7426 ml

- ER n°2b : Aménagement et sécurisation du virage à La Liaz - 1142 m²



Extrait du plan de zonage du POS en vigueur

LE DOCUMENT D'URBANISME SUPRA-COMMUNAL : LE SCOT FIER-ARAVIS

Le développement de cette zone d'habitat répond aux orientations du SCoT en matière de développement :

La commune du GRAND BORNAND est classée comme polarité urbaine de rang 2 . Ces bourgs assurent un rôle de proximité et de petites centralités secondaires

Il est précisé à la page 18 du PADD que l'objectif du SCoT est de favoriser le développement résidentiel proche des pôles de services, des équipements, des infrastructures et trouver une nouvelle proximité entre habitat et emploi en maintenant des activités dans les centres-villes et les centres bourgs.

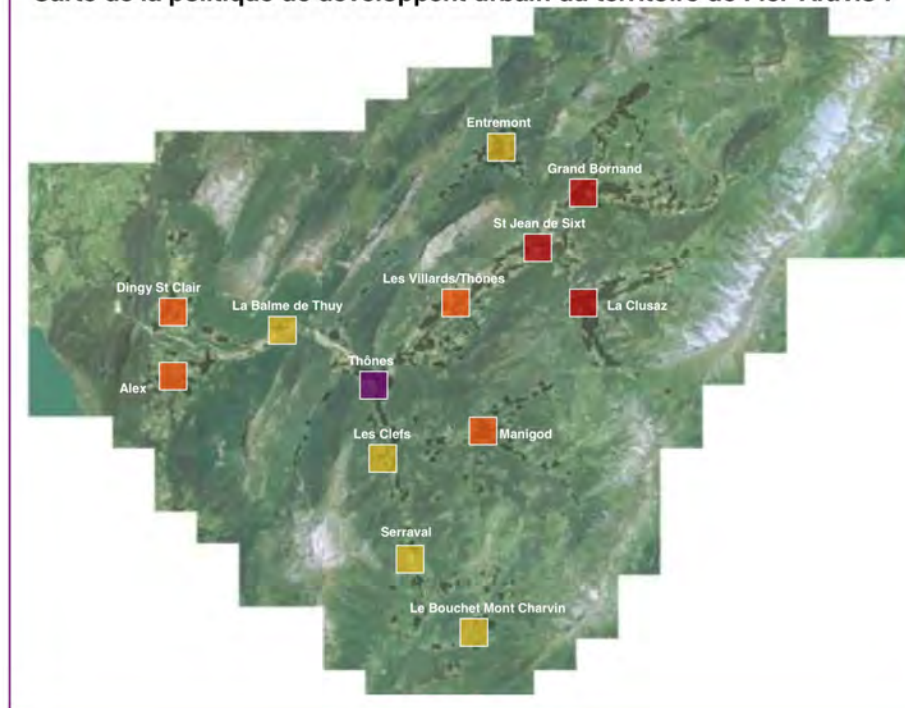
Sur les pôles « secondaires » (La Clusaz, Le Grand Bornand, Saint Jean-de-Sixt) -qui sont dotés de services et d'équipements calibrés pour les besoins d'une forte population touristique- le SCoT doit permettre de définir la péréquation entre développement touristique, préservation des espaces naturels et agricoles, et accueil d'une population de résidents à l'année. Dans cette optique, il faut que ces pôles pérennisent et encouragent l'habitat à l'année pour capter une partie de la croissance démographique à l'horizon 2030.

Prescriptions - traduction dans les documents d'urbanisme locaux (DUL) :

Pour l'ensemble des pôles, les terrains à urbaniser des DUL seront situés en priorité à l'intérieur du tissu bâti existant ou, en l'absence de disponibilités foncières, en continuité des bourgs, des espaces urbains structurés ou des hameaux existants, dans le respect des cartes sur les espaces agricoles stratégiques et sur les corridors écologiques.

Le SCoT prescrit que soit définies les extensions urbaines dans le cadre d'un projet cohérent et global à l'échelle de la commune

Carte de la politique de développement urbain du territoire de Fier-Aravis :



Le développement du secteur du GRAND GIRAT répond aux objectifs et enjeux supra-communaux.

En effet le projet du PLU assure le développement dans les hameaux

ÉTAT DES LIEUX

Description du site et perceptions paysagères

Les perceptions lointaines du lieu-dit sont essentiellement offertes par les pistes et les chemins de randonnée qui parcourent la ligne de crête de la montagne du Danay (1731m) et son versant Nord essentiellement forestier.

A cette échelle, le groupement de maisons n'offre aucun signe distinctif qui permettrait de le différencier du semi de chalets existants sur ce secteur. En effet, cette partie du versant, qui s'étage entre 1100m et 1400m d'altitude, **correspond à des couvre ce qui était autrefois de l'habitat permanent et des fermes occupées à l'année**. Les constructions présentes sont nombreuses, que ce soit des fermes ou des granges, et composent une succession de points habités qui s'égrènent le long des routes et chemins parcourant les pentes enherbées.



Orthophoto 2015 localisant les vues et le périmètre d'extension (rouge) ©IGN



Vue aérienne 2014 sur le versant Sud de la vallée du Bouchet et les Aravis ©Mairie

Lorsque l'on parcourt le versant par la route, le lieu-dit du Grand-Girat revêt cette fois un intérêt paysager tout autre. En effet, la morphologie singulière du modelé de terrain fabrique à elle seule un lieu remarquable. Le vaste crêt ouvert en balcon, qui se prolonge à l'Est par un replat accueillant, le tout adossé à une belle hêtraie, compose un lieu remarquable.

L'ancienne ferme accompagnée de son grenier, qui fixe la limite aval du hameau vient simplement «se poser» sur la prairie au droit de la ligne de crête. Ce motif valorisant fixe, à lui seul, l'identité bâtie du hameau.

La route, qui ondule en franchissant la ligne de crête puis le coteau aux abords des maisons existantes, constitue le véritable lien du hameau.

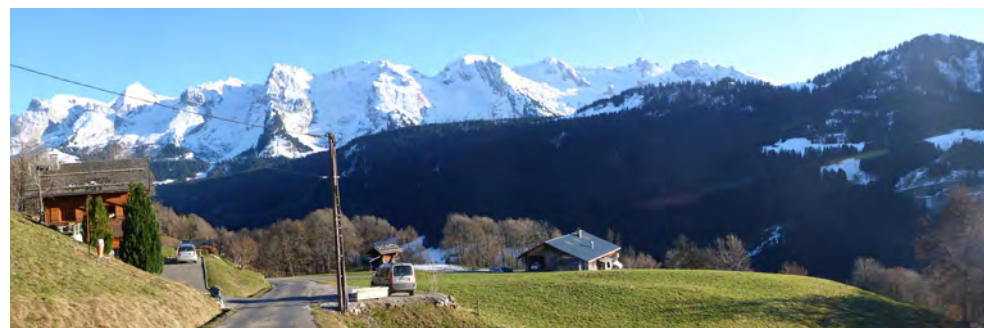
Bien que les maisons soient relativement éloignées les unes des autres (entre 50 et 70m) les vis-à-vis sont nombreux. L'ouverture de l'espace ménagé par les prairies environnantes associée à l'étagement des constructions dans la pente génèrent des relations visuelles fortes entre les habitants du hameau.



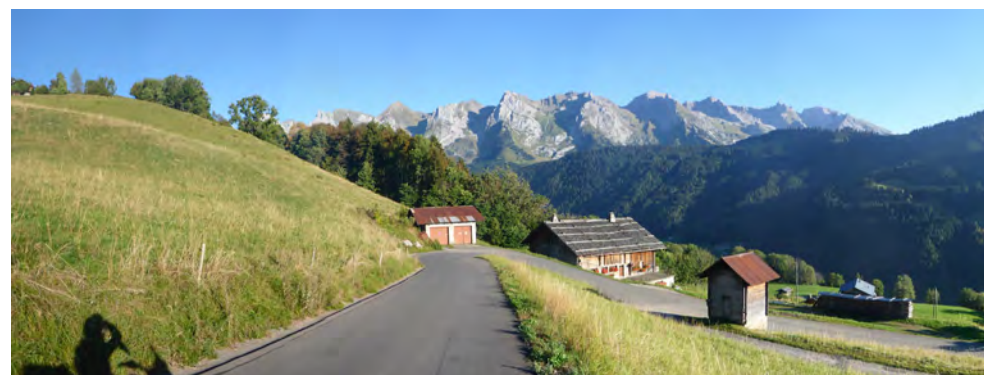
1. Vue vers l'Ouest depuis la route communale, à l'aval du hameau ©cvp



2. Vue vers le Nord-Ouest depuis la route communale, à l'entrée du hameau ©cvp



3. Vue vers l'Est depuis la route communale, dans le hameau ©cvp



4. Vue vers l'Est depuis la route communale, à l'amont du hameau ©cvp

ÉTAT DES LIEUX

L'activité agricole

La commune du GRAND-BORNAND est marquée par une très forte présence de l'activité agricole : une tradition agropastorale ancrée (46 exploitations), une profession bien organisée, un cheptel conséquent et de nombreux alpages.

Avec 2 367 hectares de surfaces utiles et un cheptel d'environ 2000 bêtes, il s'agit du plus important troupeau communal de Haute-Savoie. Chaque exploitation (ou presque) est composée d'un siège, en fond de vallée et d'un alpage.

Ce dernier, par ses étendues et la qualité de herbages représente la véritable richesse, y compris fourragère de l'exploitation, car les terrains alentours sont, de date très ancienne, de surface modeste, si bien que l'alimentation hivernale fait depuis des décennies appel à la pratique d'achats de foin.

L'activité agricole entretient la lisibilité, la qualité et le caractère identitaire du paysage communal, facteur d'attractivité touristique.

L'essor du tourisme et son développement, loin de porter atteinte à l'agriculture, a, au contraire, conforté l'agropastoralisme, par l'amélioration des dessertes et des viabilités, ainsi que par les retombées économiques liées à la vente directe à la ferme.

Le hameau du GRAND GIRAT compte une exploitation. Elle n'est pas classée ICPE. Son périmètre de réciprocity est fixée à un rayon de 50m.



LE GRAND GIRAT LE PROJET

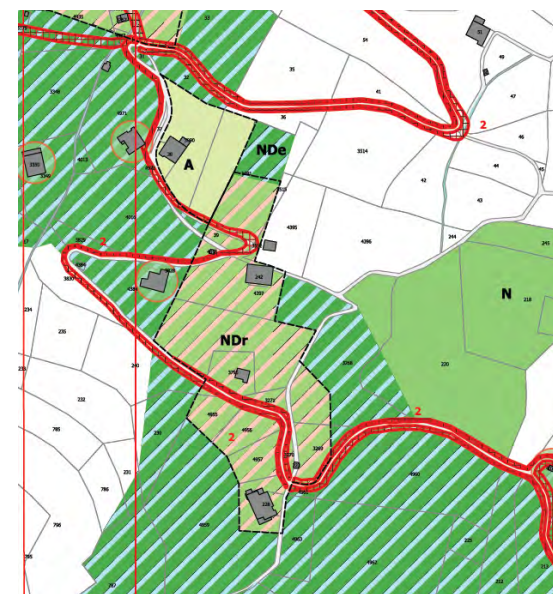
Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

Le zonage

Le hameau LE GRAND GIRAT est classé en zone NDr au futur PLU. Le futur zonage du PLU maintient le zonage du POS mais en diminuant les possibilités de construction.

Le futur zonage du PLU reclasse en zone agricole environ 0,6 hectare :

- les terrains inclus dans le périmètre de réciprocity de l'exploitation agricole
- la frange agricole entre la bande boisée à l'ouest et la zone de développement



Extrait du projet de zonage du PLU

Une orientation d'aménagement et de programmation fixe les conditions et les prescriptions à respecter dans le cadre de la constructibilité de ce secteur.

Le zonage du PLU respecte les prescriptions du PPRN.



Évolution du zonage POS/PLU

Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

La mise en place d'une OAP

Du fait de la sensibilité du site, de la volonté communale de garantir la fonctionnalité, du respect des prescriptions du SCoT (obligation d'inscrire une OAP pour tout tènement foncier supérieur à 2500m²), la commune a souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'ouverture à l'urbanisation nécessitera la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été insérée dans le PLU pour fixer les prescriptions en terme de développement, d'aménagement paysager, de desserte et d'accessibilité.

La volonté communale est de conforter et développer ce secteur tout en conservant le patrimoine paysager et l'ambiance.

Le secteur comprendra ainsi des logements individuels sous la forme de chalets (environ 5 à 7)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

ZONE NDr / secteur « GRAND GIRAT »

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privatifs, espaces paysagers, ...).
- Végétaux

□ Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GENERALES A RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone NDr

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

ZONE NDr / secteur « GRAND GIRAT »

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Des connexions pourront être mis en place en lien avec les secteurs et les chemins ruraux voisins

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type individuel (règles de la zone NDr) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- L'orientation du faîtage des constructions doit être dans le sens de la pente.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

Traitement paysager et espace public

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération.
- Les espaces situés entre l'opération et les habitations existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 7 logements.

Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

Les principales adaptations réglementaires pressenties pour l'urbanisation du site

Recul:

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites futures des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux limites des propriétés voisines

Hauteur maximum : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7,5m à la sablière

CES : Le coefficient d'emprise au sol fixé à 0,02 est affecté aux terrains inscrits dans le secteur NDr.

Dans ce secteur, toute opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme doit être précédée d'un transfert de possibilités de construction résultant du coefficient d'emprise au sol fixé précédemment et provenant des terrains situés dans le secteur NDe.

Le transfert doit avoir pour effet de porter le coefficient d'emprise au sol du terrain récepteur à une valeur comprise entre 0,08 et 0,20. L'obligation de transfert de CES est ainsi fixée à 0,06 minimum.

Stationnement : 2 places de stationnement par logement. Pour les logements de plus de 140m² de surface de plancher, il sera demandé une place supplémentaire par tranche de 60m².

A partir de 4 logements, a minima la moitié des places demandées par opération devra être réalisée de manière couverte.

LE GRAND GIRAT

ENJEUX ET IMPACTS

ENJEUX ET IMPACTS

ENJEUX DU PROJET SUR LE PAYSAGE

L'enjeu principal du projet de densification du hameau existant est de conserver les qualités paysagères du site.

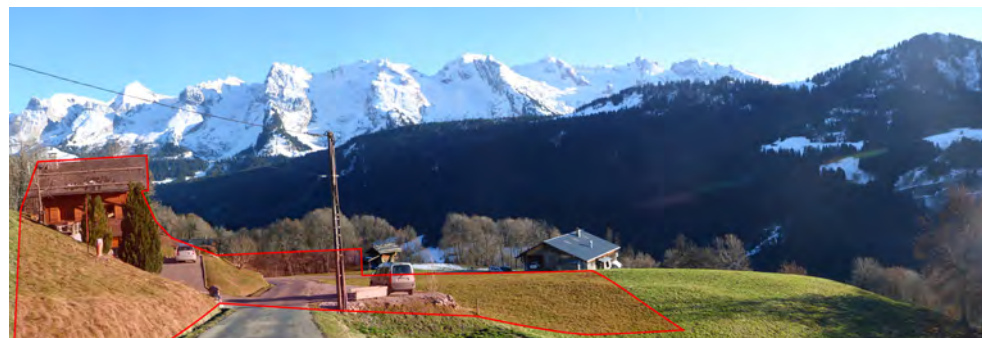
Le positionnement de la limite d'urbanisation situé à l'Est, en maintenant le caractère agricole du replat sur plus de 2 hectares pérennise la prairie du premier plan qui conditionne pour une bonne part l'entrée aval du hameau par la route.

Le maintien de l'intégrité visuelle de l'ancienne ferme et de son grenier du côté Est en supprimant une partie de la zone constructible initiale, permettra de maintenir ce repère architectural patrimonial.

La continuité bâti qui est ensuite recherchée vers l'amont va véritablement modifier la perception des lieux depuis la route.



1. En rouge l'emprise visuelle depuis l'aval permettant la densification du hameau.



3. En rouge l'emprise visuelle permettant la densification du hameau ©cvp



4. En rouge l'emprise visuelle permettant la densification du hameau à l'amont ©cvp

Le relatif "mitage" constaté actuellement devrait progressivement se transformer en un hameau véritablement constitué s'appuyant à l'aval sur des parcelles en pentes douces aisément constructibles.

La densification de la partie Nord du hameau, en s'établissant sur des pentes plus raides, devra se baser sur des modèles architecturaux adaptés, mais surtout, sur une configuration des accès réfléchis, de manière à favoriser le traitement de talus enherbé.

En effet, le caractère ouvert (prairie) des espaces séparant aujourd'hui les maisons existantes, compose l'un des attraits paysager de ces formes bâties si emblématique de la vallée du Grand -Bornand.

En conclusion, du point de vue du paysage, l'extension de l'urbanisation au droit du Grand Girat va modifier la perception des lieux. La vision emblématique du crêt bâti aujourd'hui perceptible depuis la voie communale va être renforcée par les nouvelles constructions envisagées.

Les maisons, ponctuant actuellement le parcours de la voie au-dessus du crêt, à flanc de coteau, devraient constituer à terme une véritable entité bâtie. Le principe d'urbanisation envisagée, revient à favoriser l'émergence d'un hameau, susceptible de devenir le repère bâti majeur de ce secteur, à l'image de celui, déjà perceptible, des Granges du Bouchet.

ENJEUX ET IMPACTS

ENJEUX DU PROJET SUR L'AGRICULTURE

Les terrains concernés par l'urbanisation ne sont pas dans le périmètre de réciprocité agricole de l'exploitation agricole situé au Nord du hameau. Ses cônes d'ouverture sont préservés de fait.

La présence du domaine bâti, le découpage parcellaire (parcelles petites et enclavées) plaident en faveur d'une mutation d'usage des lieux sans remettre en cause le fonctionnement économique de l'activité agricole sur la commune, et de l'exploitation présente au GRAND GIRAT.

Afin d'être préservés, les terrains situés aux franges sont reclassés en zone agricole.

Le hameau du GRAND GIRAT est localisé dans l'espace agricole stratégique de la vallée du Bouchet, identifié par le SCoT.

Dans le Document d'Orientations Générales du SCoT Fier-Aravis, il est stipulé que *les espaces agricoles stratégiques ne sont pas voués à une extension spatiale de l'urbanisation, toute urbanisation y est proscrite mais ils doivent pouvoir autoriser, à titre dérogatoire, et sous réserve de ne pas porter atteinte aux sièges d'exploitations existants :*

- les constructions et installations nécessaires au développement des hameaux strictement identifiés sur les cartes agricoles, à l'exception de la Vallée du Bouchet sur la commune du Grand Bornand où l'urbanisation sera organisée en tenant compte du système de transfert de COS existant et dans le respect des règles générales édictées dans la présente prescription.

Le développement du hameau du GRAND GIRAT est donc autorisé sans remettre en cause l'activité agricole.

Le projet de confortement prend en compte les règles de réciprocité de l'exploitation existante ainsi que son cône d'ouverture.



Extrait de la carte des tènements agricoles stratégiques - source SCoT Fier-Aravis



État initial de l'environnement

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**■ Les protections**

De nombreuses protections réglementaires existent sur le territoire du GRAND-BORNAND. La commune bénéficie d'un patrimoine environnemental naturel remarquable.

Les espaces naturels d'intérêt majeur concernent sur le territoire du GRAND-BORNAND :

- les sites Natura 2000 du Massif du Bargy, du massif des Aravis
- l'ensemble des zones humides protégées par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope ou désignées dans le cadre de l'inventaire départemental
- l'ensemble des ZNIEFF de type 1 (Montagne de Lachat, des Auges, Le Sappey; Chaîne du Bargy; Chaîne des Aravis)

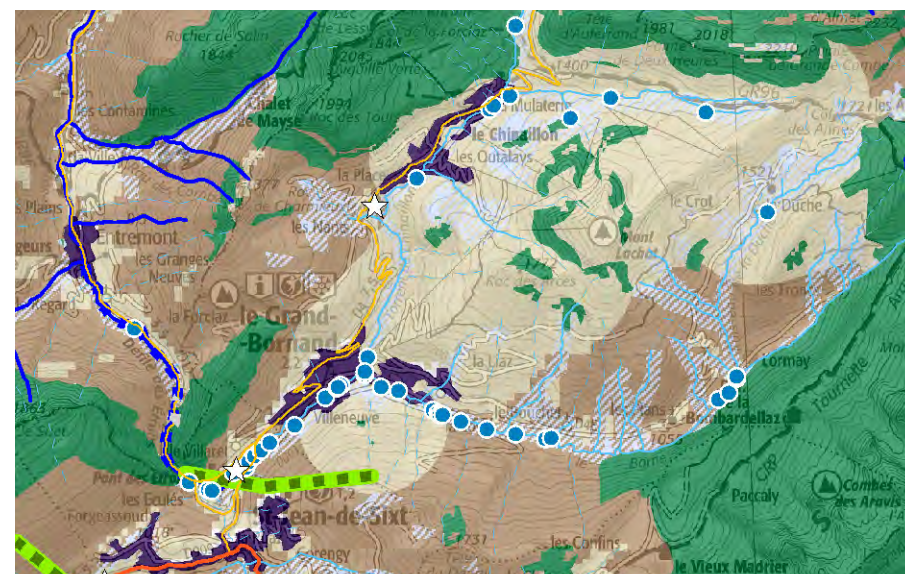
Le site n'est pas concerné par des protections environnementales de types Natura 2000, ZNIEFF, zones humides (inventaire départemental)

■ Les corridors

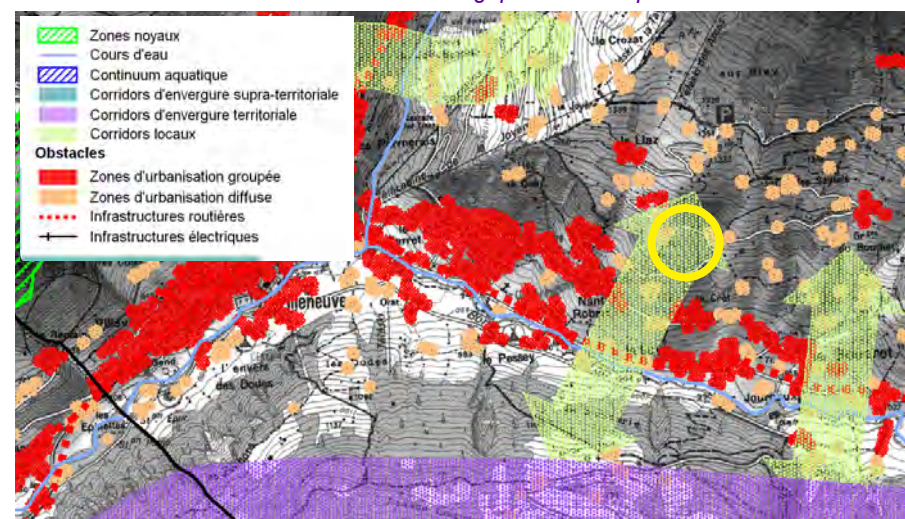
Le site n'est pas concerné par un corridor repéré au titre du Réseau Ecologique Rhône-Alpes ou un corridor d'envergure au titre du SCoT Fier-Aravis

En revanche le site est concerné par un corridor local. Toutefois le développement envisagé sur le site est mesuré et les prescriptions de l'OAP indiquent la nécessité de conserver des perméabilités écologiques (éviter toute parcellisation et tout aménagement qui viendraient clore les espaces). Compte tenu de la configuration des lieux (préservation des espaces boisés), le confortement du hameau du GRAND GIRAT ne remet pas en cause les continuités écologiques

Le site n'est pas traversé et n'est pas directement concerné par des corridors écologiques majeurs.



Carte Réseau Ecologique Rhône Alpes



Carte du réseau écologique du SCoT Fier-Aravis

ENJEUX ET IMPACTS

■ En terme de risques naturels :

La commune du GRAND-BORNAND est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 18 octobre 2012.

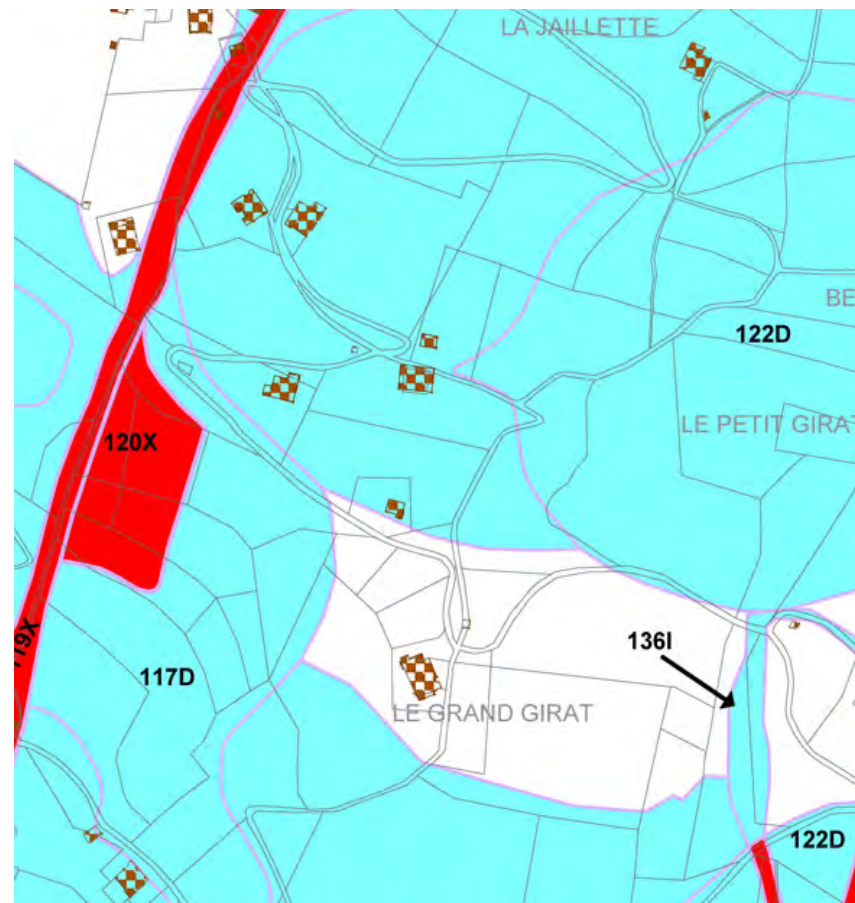
Le secteur «Le GRAND GIRAT» est à la marge concerné par :

- Alea : glissement
- zone 122D : instabilité de terrains (prescriptions faibles)

Le secteur est donc constructible sous conditions (se référer aux prescriptions du PPRN en vigueur).

■ En terme de servitudes d'utilités publiques :

Aucune servitude d'utilité publique n'est inscrite dans la zone.



Extrait du PPRN en vigueur - zonage

CONCLUSION

Le développement d'une zone d'urbanisation pour l'habitat correspond à un besoin local et aux objectifs portés dans le PLU.

Elle s'inscrit dans le contexte intercommunal du SCoT Fier-Aravis et répond aux objectifs et enjeux soulevés par les documents supra-communaux.

Le développement de ce secteur correspond à la pérennisation et la continuité des choix politiques actés lors du précédent document d'urbanisme et validé par les Services de l'État (zone classée NDr au POS).

L'inscription de ce secteur NDr au PLU répond à un enjeu de confortement et de développement d'un hameau existant, et ce dans un espace déjà urbanisé, ayant un besoin de structuration.

Le développement de ce secteur permettra d'accueillir de l'habitat permanent et de pérenniser ainsi la vie à l'année dans la vallée du bouchet

La préservation des sites et des paysages est assurée puisque :

- les zones naturelles réglementaires ne sont pas concernées par le projet
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permettra de réaliser un aménagement de qualité intégrant la dimension paysagère
- l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est assortie de nombreuses recommandations et prescriptions.

Les Envers du Milieu



OBJET DE LA SOLLICITATION

L'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages est sollicité pour une demande de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne en application de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.

Cette demande a pour objet de maintenir une zone d'urbanisation mesurée à vocation d'habitation dans le confortement du hameau des ENVERS DU MILIEU

Un triple objectif :

- Répondre à un besoin en matière de logements et structurer le développement à l'échelle du GRAND-BORNAND,
- Permettre l'accueil de population permanente pour les hameaux situés en zone intermédiaire
- Conforter un secteur bâti en offrant une mise en scène paysagère qualitative.

Le confortement des ENVERS DU MILIEU se traduira par l'accueil d'habitations permanentes (environ 3 à 4 constructions).



Une demande qui s'inscrit dans les objectifs du SCoT Fier-Aravis :

Le développement de cette zone d'habitat répond aux orientations du SCoT en matière de développement :

La commune du GRAND BORNAND est classée comme polarité urbaine de rang 2 . Ces bourgs assurent un rôle de proximité et de petites centralités secondaires

Il est précisé à la page 18 du PADD que l'objectif du SCoT est de favoriser le développement résidentiel proche des pôles de services, des équipements, des infrastructures et trouver une nouvelle proximité entre habitat et emploi en maintenant des activités dans les centres-villes et les centres bourgs.

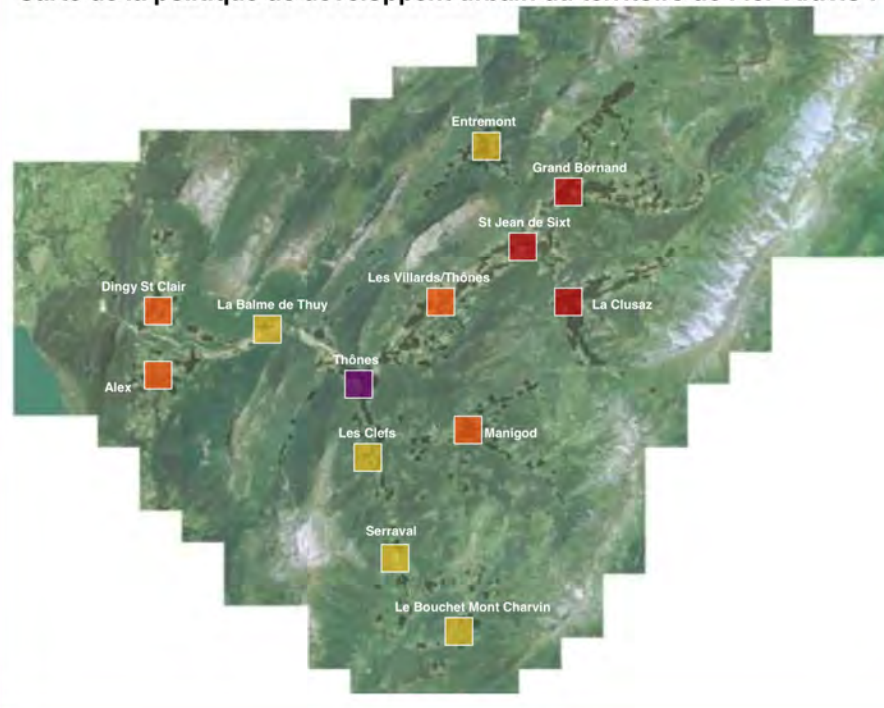
Sur les pôles « secondaires » (La Clusaz, Le Grand Bornand, Saint Jean-de-Sixt) -qui sont dotés de services et d'équipements calibrés pour les besoins d'une forte population touristique- le SCoT doit permettre de définir la péréquation entre développement touristique, préservation des espaces naturels et agricoles, et accueil d'une population de résidents à l'année. Dans cette optique, il faut que ces pôles pérennisent et encouragent l'habitat à l'année pour capter une partie de la croissance démographique à l'horizon 2030.

Prescriptions - traduction dans les documents d'urbanisme locaux (DUL) :

Pour l'ensemble des pôles, les terrains à urbaniser des DUL seront situés en priorité à l'intérieur du tissu bâti existant ou, en l'absence de disponibilités foncières, en continuité des bourgs, des espaces urbains structurés ou des hameaux existants, dans le respect des cartes sur les espaces agricoles stratégiques et sur les corridors écologiques.

Le SCoT prescrit que soit définies les extensions urbaines dans le cadre d'un projet cohérent et global à l'échelle de la commune

Carte de la politique de développement urbain du territoire de Fier-Aravis :



Le développement du secteur des ENVERS DU MILIEU répond aux objectifs et enjeux supra-communaux.

En effet le projet du PLU assure le développement dans les hameaux

Une demande qui s'inscrit dans les objectifs du PLU en cours

Un objectif annoncé dans le PLU

La commune a engagé la révision de son POS en plu par délibération en date du 16 mai 2012, en précisant les objectifs poursuivis

- Pérenniser et renforcer la capacité d'accueil et l'attractivité touristique de la station
- Conforter et améliorer la vie de village»
- Atteindre un équilibre durable de la structure de la population bornandin, en favorisant le logement locatif ou en accession à ma propriété pour es les habitants permanents par tout dispositif adapté

Un objectif annoncé dans le PADD débattu

Le projet de PADD débattu s'inscrit dans une volonté de renouer avec la croissance , en s'inscrivant dans les projections démographiques du SCoT.

Dans son axe de modération de consommation de l'espace, le PADD retient comme orientation générale :

Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en se conformant aux dispositions du SCOT « Fier Aravis »

Cette orientation est ensuite déclinée en actions à mettre en oeuvre :

- *Diminuer la consommation d'espace en passant d'un potentiel de 110ha affichés au POS en vigueur à 43,5ha dans le futur PLU ainsi que les dispositions du SCOT Fier Aravis l'autorisent. Ce chiffre intègre les 9,7ha consommés depuis l'approbation du SCOT en 2011.*
- *Lutter contre l'étalement urbain, en portant l'effort de réduction susvisé sur les zones situées en dehors de l'enveloppe urbaine.*

Dans son axe «Maintenir et développer la vie locale, base de l'attractivité et du dynamisme de la station», le PADD retient comme orientation générale :

- Maintenir la population permanente sur le territoire

Cette orientation est ensuite déclinée en actions à mettre en oeuvre :

- *Fixer un objectif de rythme de croissance et définir des tènements fonciers nécessaires à l'accueil des populations pour les 15 prochaines années (horizon 2030) => un PLU sur 15 ans permettant d'atteindre les orientations générales des politiques fixées dans le PADD.*
- *Déterminer les besoins en logements en cohérence avec la perspective d'accueil souhaitée et en compatibilité avec les orientations du SCoT Fier-Aravis*
- *Programmer le phasage et les formes urbaines des zones d'urbanisation future afin de gérer, dans le temps, les apports de population.*
- *Optimiser les capacités des hameaux où se concentre traditionnellement l'habitat permanent et respecter les caractéristiques séculaires de l'habitat dispersé de la vallée du Bouchet*

La perspective de permettre la constructibilité d'une trentaine d'hectares sur les 20 prochaines années doit permettre aux nouvelles générations de continuer à vivre dans leur commune, à proximité de leurs emplois, et ne pas être soumis aux nécessités quotidiennes de déplacement domicile-travail.

La commune souhaite donc permettre le confortement et le développement des ENVERS DU MILIEU.

Les terrains mobilisés doivent répondre à plusieurs conditions :

- ne pas mobiliser des espaces agricoles à enjeux.
- ne pas se situer sur un secteur paysager sensible.
- bénéficier d'une bonne accessibilité.
- être à proximité des secteurs d'habitat
- être en extension de la zone d'habitat existante pour limiter la dispersion de l'urbanisation dans le territoire.

LOCALISATION DU SITE

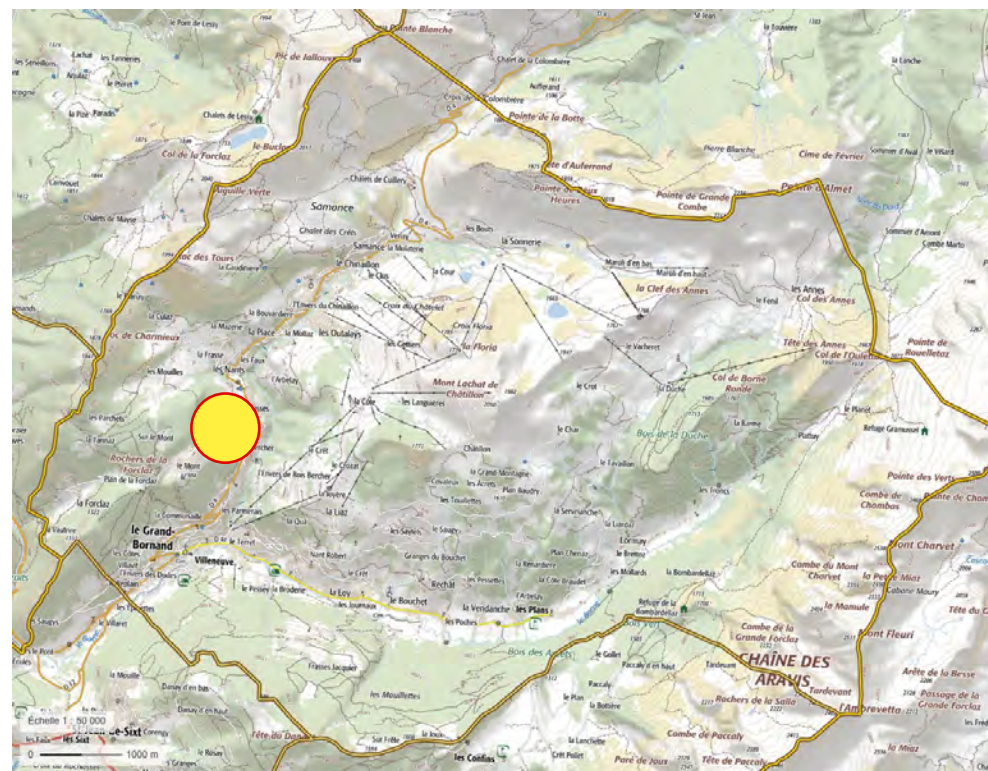
Le hameau des Envers du Milieu est situé à l'extrémité du talweg creusé par le torrent du Chinailion avant de se jeter dans le Borne, à l'amont du village du Grand Bornand. Sa situation en rive gauche, au-dessus de la cascade des Tines, à une altitude de 1050m environ, offre une exposition Ouest.

Toutefois, la morphologie accidenté du terrain et les boisements qui occupent les pentes raides à l'amont du hameau génèrent des conditions d'ensoleillement assez proche d'un envers de vallée, hormis en fin de journée.

Le site, proche du village à vol d'oiseau (environ 1km) est desservi par une route plus longue (2km). Il fait face au hameau des Parmerais situé sur le versant opposé, le long de la route départementale 4 qui relie le village au Chinailion.



Localisation du site - Extrait de l'orthophoto IGN



Localisation du site - Extrait de la carte IGN



LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

LE GRAND-BORNAND possède un P.O.S approuvé le 22 décembre 1989 et révisé le 14 mars 2000.

Ce document a fait l'objet de plusieurs procédures de modification pour ajuster et corriger le document au regard des enjeux et des lois en vigueur.

Une des particularité du POS est de disposer d'un système de transfert des droits à bâtir dans la vallée du Bouchet.

Le secteur fait l'objet de plusieurs classements :

- Le secteur est classé en zone NDr, c'est à dire un secteur récepteur de COS applicable à la vallée du Bouchet. (voir explication page suivante)

La révision du PLU maintient ce système d'équilibre des droits à construire.

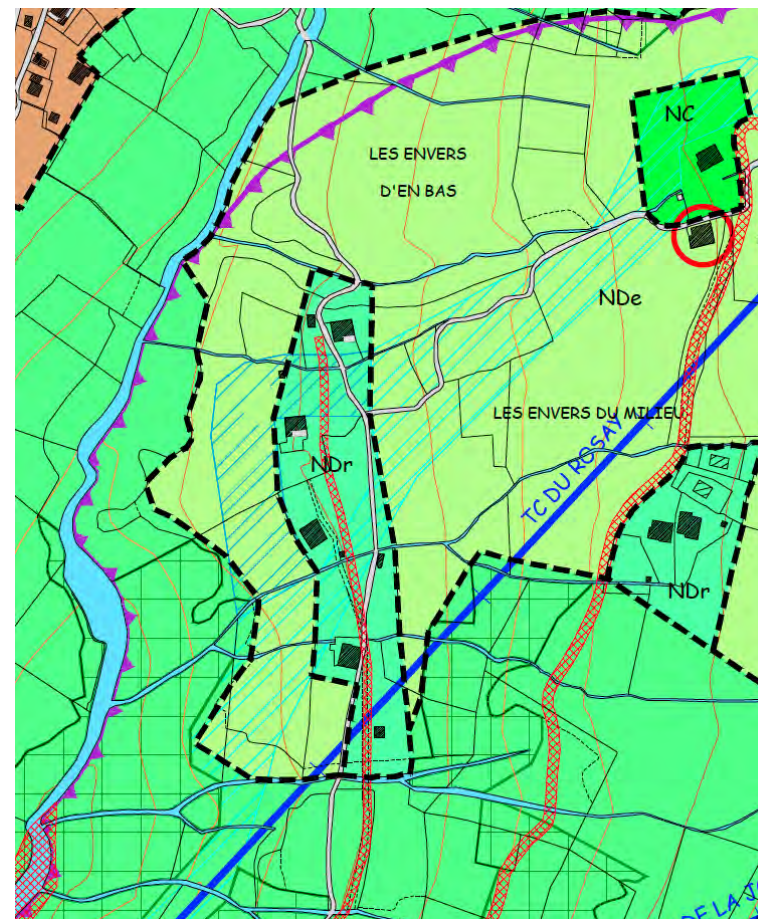
A noter qu'une procédure de modification récente à remplacer le transfert de COS par un transfert de CES en respectant les équilibres initiaux.

- zone NDe, secteur émetteur de droit à construire

La vaste zone NDe constitue une zone de protection de l'agriculture et du paysage. Le paysage de la vallée , y compris le paysage bâti se trouve protégé à long terme, par le phénomène de dévitalisation engendré par le système de transfert de COS.

A noter également l'inscription d'emplacement réservé pour aménagement de voirie :

-ER n°2c : Création de la route des Envers (plate-forme de 5ml) 3000 ml



Extrait du plan de zonage du POS en vigueur

ÉTAT DES LIEUX

Description du site et perceptions paysagères

Les perceptions lointaines du lieu-dit sont quasiment inexistantes. En effet, la position du hameau en bas de pente, au creux du talweg, entouré en grande partie de boisements, efface quasiment la présence de l'endroit dans les représentations paysagères à l'échelle du grand territoire.

Les seuls points de vue offerts se situent essentiellement sur le versant opposé, le long du parcours de la RD4 et du chemin des Parmeraies. Depuis ces axes de circulation, le hameau apparaît comme une succession de quatre maisons, distantes entre-elles de 40 à 60m, qui dessinent un alignement quasi horizontal, le long de la route, en bas de coteau.



Orthophoto 2015 localisant les vues et le périmètre d'extension (rouge) ©IGN



1. Vue depuis la RD4 sur l'ensemble du hameau. ©cvp

Le caractère majoritairement caduc des boisements riverains du lieu génère une ouverture visuelle plus grande en automne et en hiver.

La piste de ski qui traverse l'extrémité Nord du hameau, constitue également sa limite aval située en lisière du boisement qui accompagne la gorge des Tines.

En hiver, la présence du télécabine et de la piste de ski confère au hameau un statut particulier éloigné de sa confidentialité estivale. L'Envers du Milieu devient en quelque sorte le "sas d'entrée" au village, avant de se plonger dans le tumulte qui anime les gares de départ des télécabines du Rosay et de la Joyère.

La route qui conduit au hameau se prolonge par un chemin pédestre qui permet de rejoindre Bois Bercher situé sur l'autre rive, un peu plus à l'amont. Ce parcours, en offrant une séquence de près de 500m en forêt, produit une belle mise en scène de l'entrée Sud du hameau. L'horizon, barré par le Roc des Tours (1994m) et l'Aiguille Verte (2045m) compose un fond de scène valorisant pour cette clairière habitée.



2. Vue depuis la route communale sur l'entrée Sud du hameau. ©cyp



3. Vue depuis la route communale à l'intérieur du hameau. ©cyp

ÉTAT DES LIEUX

L'activité agricole

La commune du GRAND-BORNAND est marquée par une très forte présence de l'activité agricole : une tradition agropastorale ancrée (46 exploitations), une profession bien organisée, un cheptel conséquent et de nombreux alpages.

Avec 2 367 hectares de surfaces utiles et un cheptel d'environ 2000 bêtes, il s'agit du plus important troupeau communal de Haute-Savoie. Chaque exploitation (ou presque) est composée d'un siège, en fond de vallée et d'un alpage.

Ce dernier, par ses étendues et la qualité de herbages représente la véritable richesse, y compris fourragère de l'exploitation, car les terrains alentour sont, de date très ancienne, de surface modeste, si bien que l'alimentation hivernale fait depuis des décennies appel à la pratique d'achats de foin.

L'activité agricole entretient la lisibilité, la qualité et le caractère identitaire du paysage communal, facteur d'attractivité touristique.

L'essor du tourisme et son développement, loin de porter atteinte à l'agriculture, a, au contraire, conforté l'agropastoralisme, par l'amélioration des dessertes et des viabilités, ainsi que par les retombées économiques liées à la vente directe à la ferme.

Le hameau des ENVERS DU MILIEU ne compte pas d'exploitation. L'exposition et la configuration du site ne sont pas favorables à une activité agricole de qualité.

Les exploitations les plus proches sont à 450m à vol d'oiseau (Bois Bercher et Dzeures).



LES ENVERS DU MILIEU

LE PROJET

Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

Le zonage

Le hameau des ENVERS DU MILIEU est classé en zone NDr au futur PLU. Le futur zonage du PLU maintient le zonage du POS mais en diminuant les possibilités de construction.

Le futur zonage du PLU reclasse en zone NDe environ 0,6 hectares (en vert sur la carte ci-jointe) :

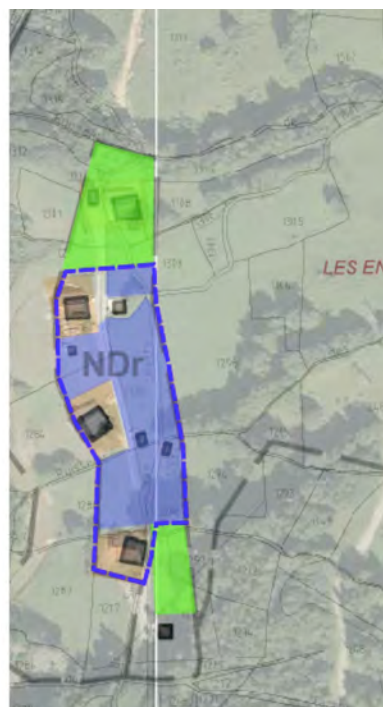
- la frange agricole entre la bande boisée au sud-est et la zone de développement
- les terrains situés entre la zone constructible et la ripisylve (en hiver la piste de ski emprunte cette espace)

Le chalet au nord du hameau est identifié comme une pastille NDrb (possibilité d'extension du bâtiment existant mais interdiction de toute nouvelle construction à usage d'habitation).

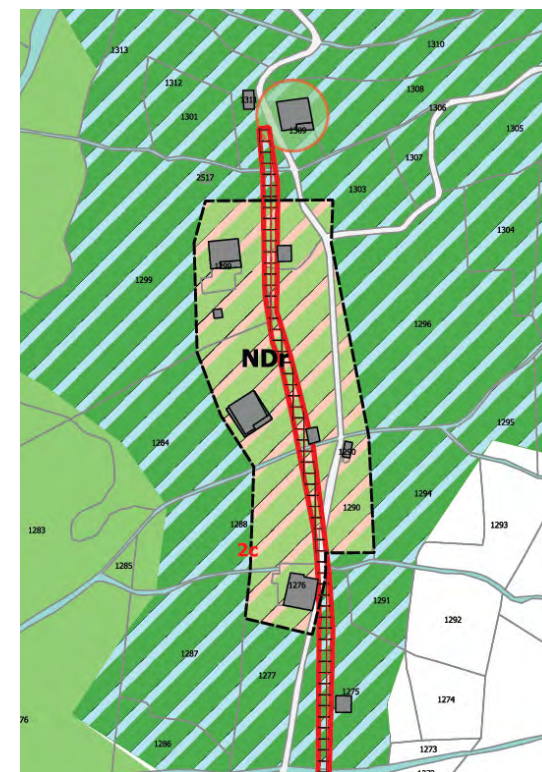
Un emplacement réservé pour aménagement de voirie est inscrit.

Une orientation d'aménagement et de programmation fixe les conditions et les prescriptions à respecter dans le cadre de la constructibilité de ce secteur.

Le zonage du PLU respecte les prescriptions du PPRN.



Extrait du projet de zonage du PLU



Évolution du zonage POS/PLU



Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

La mise en place d'une OAP

Du fait de la sensibilité du site, de la volonté communale de garantir la fonctionnalité, du respect des prescriptions du SCoT (obligation d'inscrire une OAP pour tout tènement foncier supérieur à 2500m²), la commune a souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'ouverture à l'urbanisation nécessitera la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette orientation d'aménagement et de programmation a été insérée dans le PLU pour fixer les prescriptions en terme de développement, d'aménagement paysager, de desserte et d'accessibilité.

La volonté communale est de conforter et développer ce secteur tout en conservant le patrimoine paysager et l'ambiance.

Le secteur comprendra ainsi des logements individuels sous la forme de chalets (3 à 4 chalets)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

ZONE NDr / secteur LES ENVERS DU MILIEU

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE
NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



CONDITIONS D'OUVREMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'ouverture devra s'effectuer par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone (en seule tranche).

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone NDr

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privatifs, espaces paysagers, ...).
- Végétaux

□ Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

ZONE NDr / secteur LES ENVERS DU MILIEU

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Des connections «mode doux» pourront être mis en place en lien avec les secteurs et les chemins ruraux existants

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type individuel (règles de la zone NDr) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- L'orientation du faitage des constructions doit être dans le sens de la pente
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération.
- Les espaces situés entre l'opération et les habitations existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 5 logements

Traitement paysager et espace public

Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

Les principales adaptations réglementaires pressenties pour l'urbanisation du site

Recul:

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites futures des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux limites des propriétés voisines

Hauteur maximum : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7,5m à la sablière

CES : Le coefficient d'emprise au sol fixé à 0,02 est affecté aux terrains inscrits dans le secteur NDr.

Dans ce secteur, toute opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme doit être précédée d'un transfert de possibilités de construction résultant du coefficient d'emprise au sol fixé précédemment et provenant des terrains situés dans le secteur NDe.

Le transfert doit avoir pour effet de porter le coefficient d'emprise au sol du terrain récepteur à une valeur comprise entre 0,08 et 0,20. L'obligation de transfert de CES est ainsi fixée à 0,06 minimum.

Stationnement : 2 places de stationnement par logement. Pour les logements de plus de 140m² de surface de plancher, il sera demandé une place supplémentaire par tranche de 60m².

A partir de 4 logements, a minima la moitié des places demandées par opération devra être réalisée de manière couverte.

LES ENVERS DU MILIEU

ENJEUX ET IMPACTS

ENJEUX ET IMPACTS

IMPACTS DU PROJET SUR LE PAYSAGE

La densification du hameau, en jouant sur l'implantation de 3 à 4 chalets supplémentaires, en partie médiane du groupement bâti existant, fera évoluer son image. La perception linéaire actuelle va évoluer vers une forme plus "ramassée" à l'image du hameau situé 200m plus haut.

Le choix de recentré l'urbanisation, en excluant un étirement le long de la voie communale semble, du point de vue du paysage, judicieux.

En tout état de cause et du point de vue du paysage, la confidentialité visuelle de ce secteur produira peu d'effet sur les représentations paysagères de ce versant.



1. Vue depuis la RD4, en rouge le périmètre de densification du hameau. ©cvp

ENJEUX ET IMPACTS

IMPACTS DU PROJET SUR L'AGRICULTURE

Les terrains concernés par l'urbanisation ne sont pas dans le périmètre de réciprocity agricole d'une exploitation agricole.

La présence du domaine bâti, le découpage parcellaire (parcelles petites et enclavées), la topographie et l'exposition plaident en faveur d'une mutation d'usage des lieux sans remettre en cause le fonctionnement économique de l'activité agricole sur la commune, et de l'exploitation présente sur les ENVERS DU BAS.

Afin d'être préservés des terrains situés aux extrémités du hameau sont reclassés en zone agricole.

Le développement du hameau est situé en dehors des ténements stratégiques identifiés au SCoT.

Extrait de la carte des ténements agricoles stratégiques - source SCoT Fier-Aravis



ENJEUX ET IMPACTS

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**■ Les protections**

De nombreuses protections réglementaires existent sur le territoire du GRAND-BORNAND. La commune bénéficie d'un patrimoine environnemental naturel remarquable.

Les espaces naturels d'intérêt majeur concernent sur le territoire du GRAND-BORNAND :

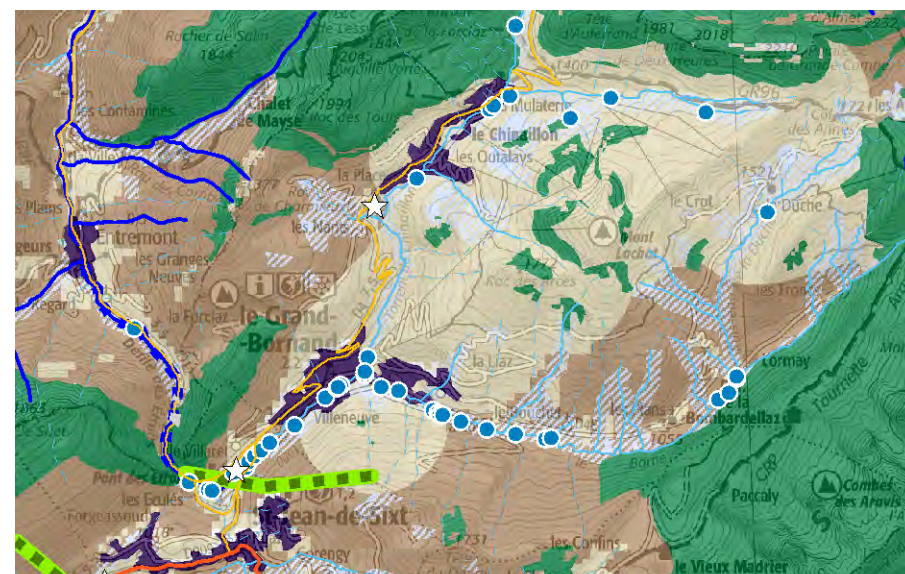
- les sites Natura 2000 du Massif du Bargy, du massif des Aravis
- l'ensemble des zones humides protégées par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope ou désignées dans le cadre de l'inventaire départemental
- l'ensemble des ZNIEFF de type 1 (Montagne de Lachat, des Auges, Le Sappey; Chaîne du Bargy; Chaîne des Aravis)

Le site n'est pas concerné par des protections environnementales de types Natura 2000, ZNIEFF, zones humides (inventaire départemental)

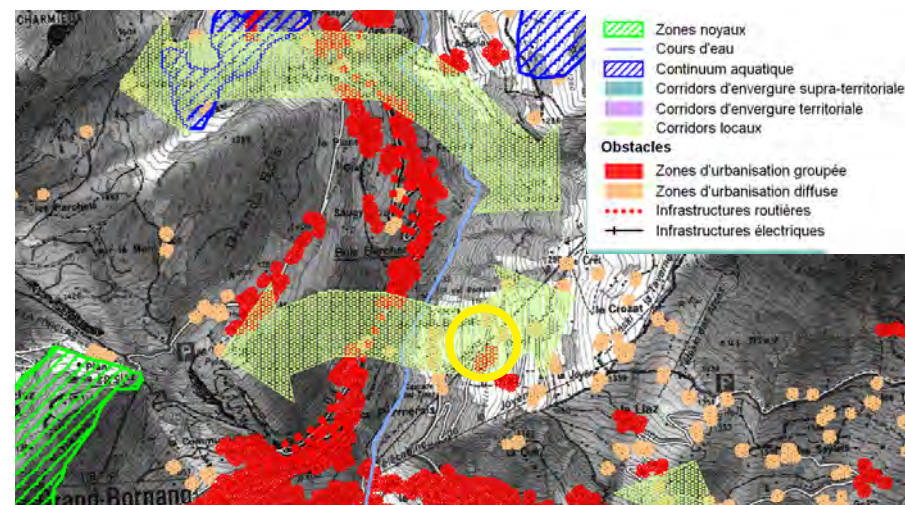
■ Les corridors

Le site n'est pas concerné par un corridor repéré au titre du Réseau Ecologique Rhône-Alpes ou un corridor d'envergure territoriale au titre du SCoT Fier-Aravis. Un corridor local est indiqué au titre du SCoT Fier-Aravis.

Le site n'est pas traversé et n'est pas directement concerné par des corridors écologiques.



Carte Réseau Ecologique Rhône Alpes



Carte du réseau écologique du SCoT Fier-Aravis

ENJEUX ET IMPACTS

■ En terme de risques naturels :

La commune du GRAND-BORNAND est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 18 octobre 2012.

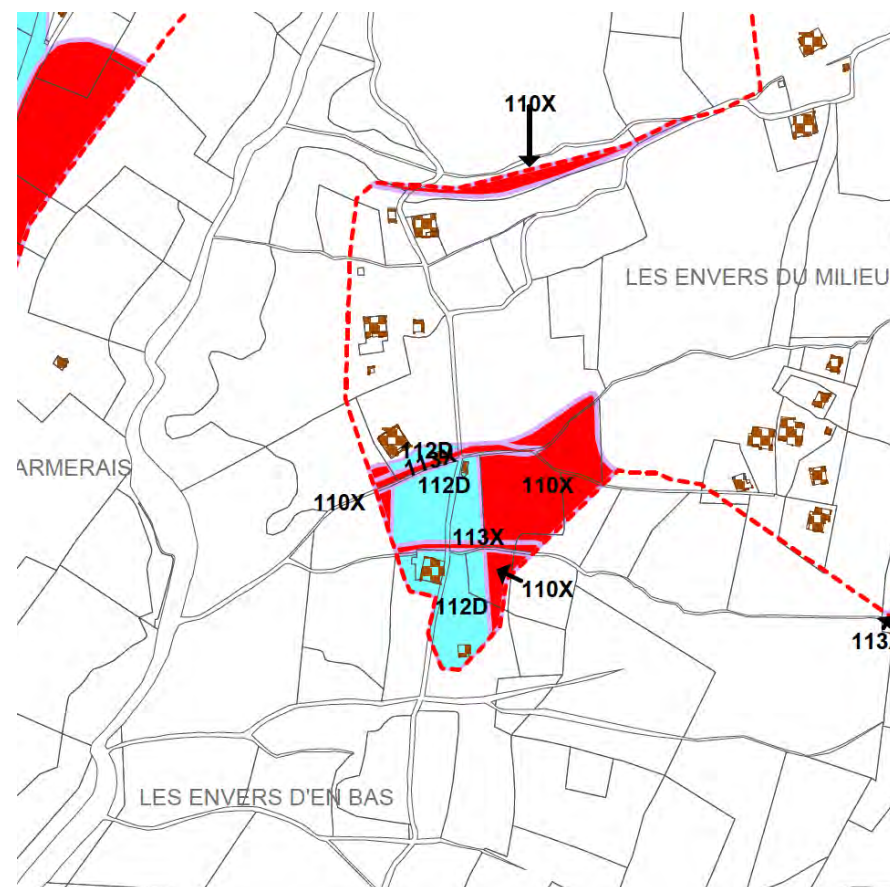
Le secteur «LES ENVERS DU MILIEU » est à la marge concerné par :

- Alea 38G2 : glissement de terrain
- zone 112D : instabilité de terrain (prescriptions moyennes)
- zones 113X et 110X : torrentiel, glissement de terrain, ravinement, chutes de pierres, avalanches (prescriptions fortes)

Le secteur est donc constructible sous conditions (se référer aux prescriptions du PPRN en vigueur).

■ En terme de servitudes d'utilités publiques :

Aucune servitude d'utilité publique n'est inscrite dans la zone.



Extrait du PPRN en vigueur - zonage

CONCLUSION

Le développement d'une zone d'urbanisation pour l'habitat correspond à un besoin local et aux objectifs portés dans le PLU.

Elle s'inscrit dans le contexte intercommunal du SCoT Fier-Aravis et répond aux objectifs et enjeux soulevés par les documents supra-communaux.

Le développement de ce secteur correspond à la pérennisation et la continuité des choix politiques actés lors du précédent document d'urbanisme et validé par les Services de l'État (zone classée NDr au POS).

L'inscription de ce secteur NDr au PLU répond à un enjeu de confortement et de développement d'un hameau existant, et ce dans un espace déjà urbanisé.

Le développement de ce secteur permettra d'accueillir de l'habitat permanent.

La préservation des sites et des paysages est assurée puisque :

- les zones naturelles réglementaires ne sont pas concernées par le projet
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permettra de réaliser un aménagement de qualité intégrant la dimension paysagère
- l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est assortie de nombreuses recommandations et prescriptions.

Les Petay



OBJET DE LA SOLLICITATION

L'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages est sollicité pour une demande de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne en application de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.

Cette demande a pour objet de maintenir une zone d'urbanisation mesurée à vocation d'activités n dans le secteur des PETAY, en réhabilitant une zone de stockage de matériaux inertes

Un triple objectif :

- Répondre à un besoin en matière de zones d'accueil pour l'activité artisanale à l'échelle du GRAND-BORNAND,
- Réhabiliter un secteur de dépôt de matériaux inertes
- Redonner une vocation agricole complémentaire à ce secteur dégradé par la zone de dépôt

Révision du POS en PLU

La commune du GRAND BORNAND est en cours d'élaboration de son PLU.

La collectivité a considéré que le POS dans sa globalité ne répondait plus aux enjeux d'aménagement et ne permettait pas de mettre en oeuvre de manière satisfaisante les outils y afférents, en vue de mieux maîtriser l'urbanisation et de préserver l'environnement.

Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur poursuit une logique foncière non planifiée et consommatrice de terrains.

L'objectif poursuivi par les élus est de mener un projet d'aménagement du territoire se traduisant par une planification organisée et maîtrisée, une croissance mesurée, autour de projets d'urbanisme réfléchis.

Le projet de PLU s'inscrit dans les orientations du SCoT Fier-Aravis approuvé

Au regard du POS en vigueur, la commune du GRAND-BORNAND va déclasser en zones naturelles et agricoles plus de 70 hectares de foncier classés en secteur constructibles.

Une demande qui s'inscrit dans les objectifs du PLU en cours

Un objectif annoncé dans le PLU

La commune a engagé la révision de son POS en plu par délibération en date du 16 mai 2012, en précisant les objectifs poursuivis

- Conforter et améliorer la vie de village, en renforçant son tissu économique et social
- Préserver et soutenir les activités artisanale, en identifiant de secteurs permettant leur regroupement

Un objectif annoncé dans le PADD débattu

Le projet de PADD débattu s'inscrit dans une volonté de renouer avec la croissance , en s'inscrivant dans les projections démographiques du SCoT.

Dans son axe de modération de consommation de l'espace, le PADD retient comme orientation générale :

Poursuivre et assurer le développement des activités artisanales et commerciales

Mettre en valeur le tissu d'activités locales

Cette orientation est ensuite déclinée en actions à mettre en oeuvre :

- *Apporter des solutions immobilières pour favoriser l'implantation de nouvelles activités et veiller à l'optimisation foncière des projets :*

Création d'une zone d'accueil des petites entreprises artisanales, avec réhabilitation conjointe (agricole et environnementale) de la décharge des Petay

Le tissu économique du Grand-Bornand est diversifié et spécifique à ce type de territoire (station de montagne).

La commune compte de multiples établissements tournés vers l'artisanat et les services/commerces, générant de nombreux emplois pour la population locale.

Le territoire n'est pas véritablement organisé avec des secteurs d'activités spécifiques. Le tissu urbain se caractérise par une forte mixité des fonctions urbaines avec des activités diverses compatibles avec l'habitat et l'hébergement.

La commune souhaite donc permettre le développement des PETAY pour favoriser l'activité économique local

Les terrains mobilisés doivent répondre à plusieurs conditions :

- ne pas mobiliser des espaces agricoles à enjeux.
- ne pas se situer sur un secteur paysager sensible.
- bénéficier d'une bonne accessibilité.

LOCALISATION DU SITE

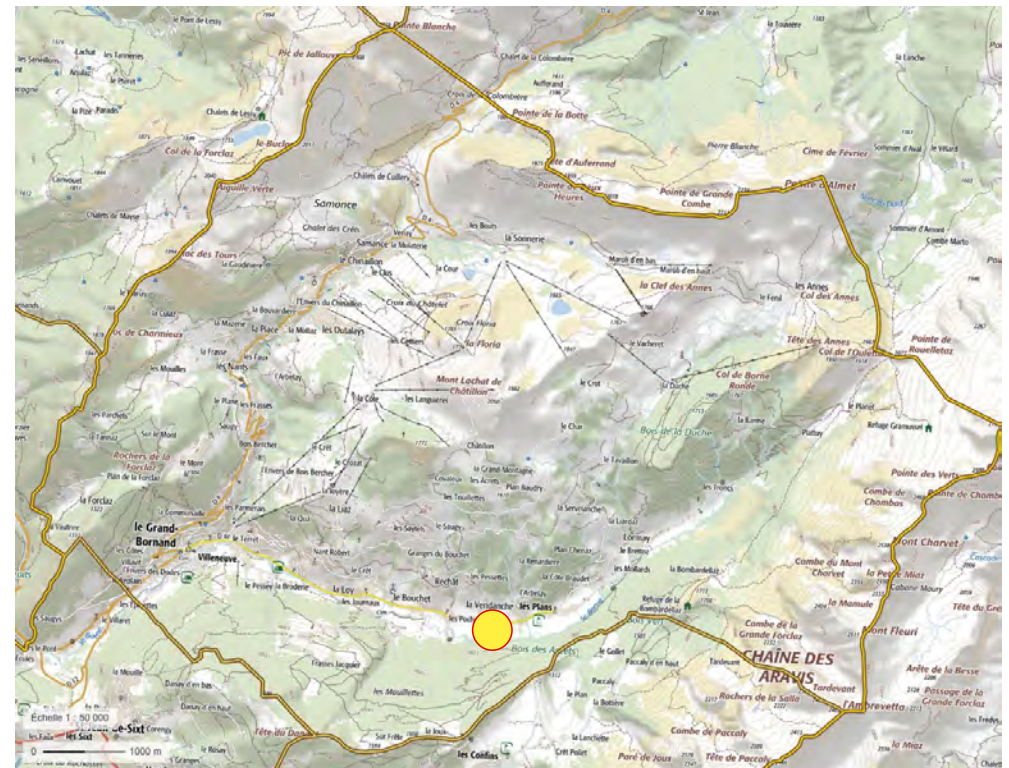
Le lieu-dit les Petay est situé au cœur de la Vallée du Bouchet (1050m d'altitude), à environ 4 km du village du Grand-Bornand et 3,5km du fond de la vallée.

Cet espace couvre une surface de plus de 6 hectares, limitée au Nord par la RD4 et au Sud par les berges du Borne qui dessinent une succession de méandres ondulants.

Les limites Est et Ouest sont clairement identifiées par les boisements linéaires qui accompagnent les deux torrents affluents du Borne.



Localisation du site - Extrait de l'orthophoto IGN



Localisation du site - Extrait de la carte IGN



LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

LE GRAND-BORNAND possède un P.O.S approuvé le 22 décembre 1989 et révisé le 14 mars 2000.

Ce document a fait l'objet de plusieurs procédures de modifications pour ajuster et corriger le document au regard des enjeux et des lois en vigueur.

A noter que la dernière modification du POS, le système du transfert de COS a été maintenu.

Le secteur des PETAY est classé en zone NDe, c'est çà dire en zone émettrice de droit à construire.

Une zone NC correspond à l'exploitation agricole et ses terrains d'usage.

Extrait du rapport de présentation du POS révisé



Extrait du plan de zonage du POS en vigueur

ÉTAT DES LIEUX

Description du site et perceptions paysagères

Les perceptions lointaines du lieu-dit apparaissent essentiellement depuis les versants de la vallée du Bouchet. L'envers, couvert par la forêt, n'offre que peu de vue sur le site. Seul le chemin de randonnée qui parcourt la crête permet d'entrevoir parfois le fond de vallée. La perception depuis l'adret de la vallée est plus franche. L'ensemble des espaces agricoles situés entre 1 100 m et 1 400 m d'altitude permettent d'observer en partie le fond de la vallée du Bouchet. Depuis ces différents points de vue, le site se distingue essentiellement par sa plateforme constituée de remblais, dont la morphologie varie au gré des dépôts, des recyclages de matériaux et des terrassements évolutifs.

Les vues plongeantes depuis les versants, génèrent ainsi des représentations du lieu largement dominées par des motifs liés davantage au chantier de terrassement et/ou une plateforme logistique. Le contraste entre les prairies environnantes et la plateforme présentant un sol à nu compose un repère visuellement incontournable sur le fond de la vallée du Bouchet.

Les perceptions proches sont essentiellement attachées aux vues offertes par le parcours de la route départementale. Le lieu est clairement défini entre les deux haies d'arbres qui bordent les torrents du Grand Nant et de la Vendanche, en reliant la lisière forestière amont, et la ripisylve du Borne qui se fond dans l'envers boisé de la vallée.

Cette géométrie clairement établie par les lisières forestières compose un espace partagé entre les lieux-dits de la Vendanche à l'amont et des Petay à l'aval. La route départementale trace une limite nette entre ces deux ambiances distinctes :

- Au Nord, en pied de coteau, un vaste espace agricole de près de 10 hectares, bordé à l'Ouest par le hameau de la Vendanche, qui accompagne les berges du Grand Nant.

- Au Sud, un espace de plus de 6 hectares, dont les franges Est et Ouest proposent une ambiance de prairie qui descend en pente douce jusqu'aux berges boisées du Borne. Ces deux espaces à vocation agricole étant séparés par une



Orthophoto 2015 localisant les vues et le site (rouge) ©IGN

vaste plateforme de remblais, qui s'affranchit progressivement du niveau du sol naturel, pour former un talus partiellement revégétalisé de plus de 8m de hauteur en partie avale. À noter la présence d'un bâtiment de ferme à l'Est du secteur, qui réaffirme un tant soit peu le caractère agricole des lieux vis-à-vis des motifs liés à la plateforme de stockage de remblais.

La perception de l'automobiliste, voire plus largement, des usagers de la route départementale, varie nettement en fonction du sens de déplacement sur l'axe routier :

- L'arrivée depuis le village du Grand-Bornand offre une vue directe sur la plateforme de remblais soulignée par la prairie composant le premier plan. Le boisement bordant la route à l'amont accentue cet effet en orientant le regard vers l'aval sur les formes des différents remblais.

- L'arrivée depuis le hameau des Plans est moins pénalisante en terme de paysage. L'orientation de l'axe de la route en direction du hameau des Vendanches Ouest oriente les vues vers l'espace agricole amont et le coteau Sud de la Vallée. La prairie en premier plan, la ferme et le couvert végétal partiel de la plateforme estompent en partie la présence des remblais même si le modelé du terrain apparaît comme clairement artificialisé.



2. Vue vers l'Ouest sur la plateforme de dépôt depuis la route départementale ©gsv



1. Vue vers l'Est sur la plateforme de dépôt depuis la route départementale ©cvp

L'activité agricole

La commune du GRAND-BORNAND est marquée par une très forte présence de l'activité agricole : une tradition agropastorale ancrée (46 exploitations), une profession bien organisée, un cheptel conséquent et de nombreux alpages.

Avec 2 367 hectares de surfaces utiles et un cheptel d'environ 2000 bêtes, il s'agit du plus important troupeau communal de Haute-Savoie. Chaque exploitation (ou presque) est composée d'un siège, en fond de vallée et d'un alpage.

Ce dernier, par ses étendues et la qualité de herbages représente la véritable richesse, y compris fourragère de l'exploitation, car les terrains alentour sont, de date très ancienne, de surface modeste, si bien que l'alimentation hivernale fait depuis des décennies appel à la pratique d'achats de foin.

L'activité agricole entretient la lisibilité, la qualité et le caractère identitaire du paysage communal, facteur d'attractivité touristique.

L'essor du tourisme et son développement, loin de porter atteinte à l'agriculture, a, au contraire, conforté l'agropastoralisme, par l'amélioration des dessertes et des viabilités, ainsi que par les retombées économiques liées à la vente directe à la ferme.

Le secteur des PETAY compte une exploitation située à proximité immédiate à l'Est.



LES PETAY LE PROJET

Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

La mise en place d'une OAP

Du fait de la sensibilité du site, de la volonté communale de garantir la fonctionnalité, du respect des prescriptions du SCoT (obligation d'inscrire une OAP pour tout ténement foncier supérieur à 2500m²), la commune a souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'ouverture à l'urbanisation nécessitera la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

ZONE 1AUX / secteur LES PETAYS

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.
Respect des travaux «annexe eaux pluviales»

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GENERALES A RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUX

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privatifs, espaces paysagers, ...).
- Végétaux.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

ZONE 1AUX / secteur LES PETAYS

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- L'intersection avec la RD4E doit faire l'objet d'un traitement
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Des connexions pourront être mis en place en lien avec les secteurs et les chemins ruraux voisins

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'accueil d'unités artisanales (règles de la zone 1AUX) avec des formes architecturales de type fermes afin de garantir une qualité et une bonne intégration
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

Traitement paysager et espace public

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Les espaces situés entre l'opération et les constructions existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).
- un espace non bâti est imposée entre la RD4E et le site de développement afin de conserver des vues sur l'exploitation et le grand paysage

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Pas de logement

Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

Les principales adaptations réglementaires pressenties pour l'urbanisation du site

Recul:

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites futures des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux limites des propriétés voisines

Hauteur maximum : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7,5m à la sablière

CES : non réglementé

Stationnement :

- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail: 1 place de stationnement par création et 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de bureau

1 place de stationnement par création et 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

LES PETAY

ENJEUX ET IMPACTS

ENJEUX ET IMPACTS

IMPACTS DU PROJET SUR LE PAYSAGE

Les principes d'aménagements et d'urbanisation du secteur constituent, du point de vue du paysage, une alternative intéressante de requalification du site.

En effet, l'accumulation de remblais sur une surface de près de 3 hectares dans un fond de vallée présentant un relief régulier en pente douce ne peut en aucun cas être effacé du paysage. Seul un boisement en masse pourrait éventuellement estomper visuellement ce relief artificiel.

Le principe choisi d'utiliser cette plateforme "stérile" pour répondre à la fois à une réhabilitation paysagère du site, à une réorientation de son activité et à la préservation des surfaces agricoles environnantes semble un compromis intelligent.

Du point de vue du paysage, les principes d'aménagement et d'organisation du futur secteur urbanisé ont pour objectif de mettre en scène le lieu en rééquilibrant son image entre le caractère agricole prépondérant du fond de la vallée du Bouchet, et les motifs liés à une activité artisanale raisonnée en lien avec le territoire et ses habitants.

Dans ce cadre, les principes mis en place sont de différentes natures :

- La mise en scène des lieux, basée notamment sur les vues offertes par la RD4E, vise à privilégier les motifs de la ferme et des prairies qui bordent la plateforme à l'Est et à l'Ouest.

Cet objectif est basé sur le dégagement d'un cône de vue sur la ferme depuis l'entrée Ouest du secteur et sur la mise en place d'une structure arborée de type "bocager" permettant à la fois de filtrer les vues sur la plateforme et ses futures constructions tout en estompant la forme des talus qui s'impose aujourd'hui brutalement au modelé naturel du terrain.

- Cette mise en scène de la partie amont du site sera complétée par un retraitement des talus aval de la plateforme faisant face aux berges du Borne. En effet, le tracé des pistes de ski de fond ou des chemins de randonnées qui bordent les berges

offre d'autres vues sur l'artificialisation du lieu qu'il convient de traiter.

La mise en scène est ici plus aisée dans la mesure où les motifs de talus et de berges de rivières sont naturellement associés dans nos représentations paysagères habituelles. Il conviendra donc d'apporter un nouveau regard sur ces talus partiellement revégétalisés, afin de leur donner un nouveau statut paysager, plus proche d'un talweg naturel que d'une zone de remblais.

Par ailleurs, le secteur situé à mi parcours entre le village et le fond de vallée, représente également une opportunité pour la mise en place de quelques équipements à caractère rustique (assise, abri...). Le service rendu auprès des utilisateurs de ce parcours serait susceptible d'augmenter l'attractivité de ce parcours piétons/cycles de fond de vallée que la collectivité veut mettre en place (Projet Chemin du Borne).

- Pour être efficace, ce travail d'aménagement périphérique du futur secteur bâti, doit être complété par une organisation et une typologie architecturale des volumes bâtis, en adéquation avec le motif des fermes contemporaines.

Dans l'idéal, l'ensemble des bâtiments édifiés pourrait à terme, apparaître davantage comme un regroupement de plusieurs sièges d'exploitations agricoles plutôt que comme une zone artisanale conventionnelle.

Compte tenu des similitudes architecturales apparaissant aujourd'hui entre un bâtiment de ferme contemporain et un bâtiment lié à une activité artisanale, il ne semble pas utopique de penser, que l'ambiguïté paysagère entre ces deux motifs peut être envisagée dans le cadre de la vallée du Bouchet.

En conclusion et du point de vue du paysage, les principes d'urbanisation définis aux Petay constituent un socle intéressant pour agir véritablement sur une requalification de ce secteur du fond de la vallée du Bouchet. En effet, cette plateforme de remblais, constitue aujourd'hui le principal repère visuel agissant de manière dévalorisante sur la qualité paysagère des ambiances du fond de vallée. Dans la mesure où le retour à l'état initial semble quasiment impossible à obtenir, la réhabilitation du site qui passe par la redéfinition de son identité paysagère est une alternative réaliste et prometteuse.



ENJEUX ET IMPACTS

IMPACTS DU PROJET SUR L'AGRICULTURE

Les terrains concernés par l'urbanisation ne sont pas dans le périmètre de réciprocité agricole de l'exploitation agricole situé à l'Ouest du hameau. Ses cônes d'ouverture sont préservés de fait.

La présence du dépôts, le découpage parcellaire (parcelles petites et enclavées), la topographie plaident en faveur d'une mutation d'usage des lieux sans remettre en cause le fonctionnement économique de l'activité agricole sur la commune, et de l'exploitation présente aux PETAY.

La zone des PETAY est localisée dans l'espace agricole stratégique de la vallée du Bouchet, identifié par le SCoT.

Dans le Document d'Orientations Générales du SCot Fier-Aravis, il est stipulé que *les espaces agricoles stratégiques ne sont pas voués à une extension spatiale de l'urbanisation, toute urbanisation y est proscrite mais ils doivent pouvoir autoriser, à titre dérogatoire, et sous réserve de ne pas porter atteinte aux sièges d'exploitations existants :*

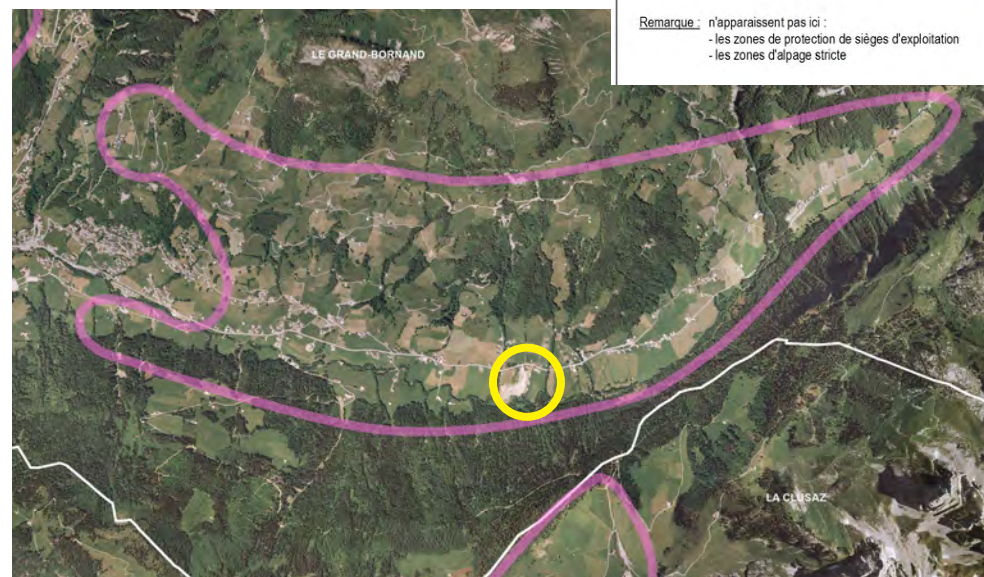
- les constructions et installations nécessaires au développement des hameaux strictement identifiés sur les cartes agricoles, à l'exception de la Vallée du Bouchet sur la commune du Grand Bornand où l'urbanisation sera organisée en tenant compte du système de transfert de COS existant et dans le respect des règles générales édictées dans la présente prescription.

Le développement de la zone des PETAY est donc autorisé sans remettre en cause l'activité agricole.

Le projet de zone artisanale prend en compte les règles de réciprocité de l'exploitation existante ainsi que son cône d'ouverture et permet une remise en terres agricoles en réhabilitant des espaces actuellement occupés par des dépôts de matériaux inertes.



Extrait de la carte des tenements agricoles stratégiques - source SCoT Fier-Aravis



ENJEUX ET IMPACTS

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**■ Les protections**

De nombreuses protections réglementaires existent sur le territoire du GRAND-BORNAND. La commune bénéficie d'un patrimoine environnemental naturel remarquable.

Les espaces naturels d'intérêt majeur concernent sur le territoire du GRAND-BORNAND :

- les sites Natura 2000 du Massif du Bargy, du massif des Aravis
- l'ensemble des zones humides protégées par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope ou désignées dans le cadre de l'inventaire départemental
- l'ensemble des ZNIEFF de type 1 (Montagne de Lachat, des Auges, Le Sappey; Chaîne du Bargy; Chaîne des Aravis)

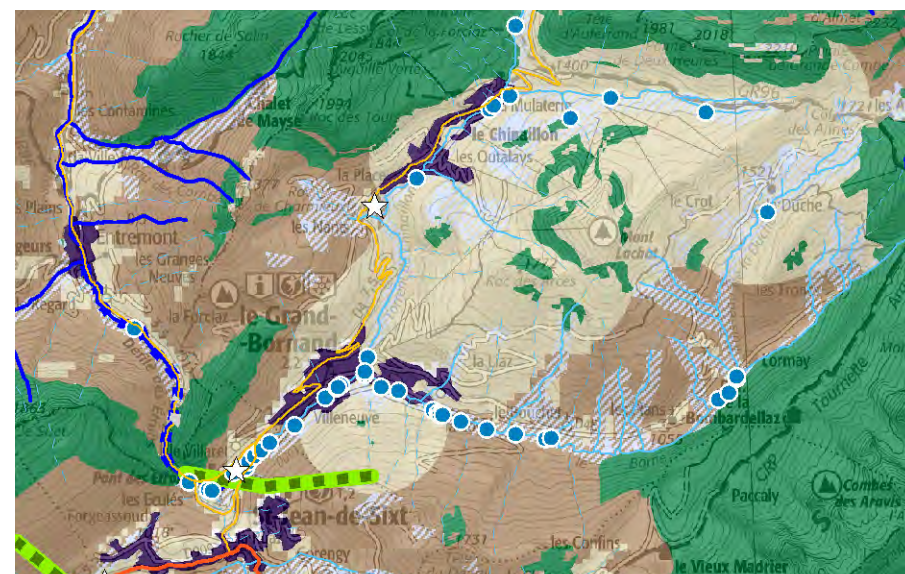
Le site n'est pas concerné par des protections environnementales de types Natura 2000, ZNIEFF.

Par contre une zone humide a été identifiée sur ce secteur par l'inventaire départemental. Cette zone humide est toutefois très réduite par rapport à l'emprise actuel du fait des dépôts (voir photo en page suivante)

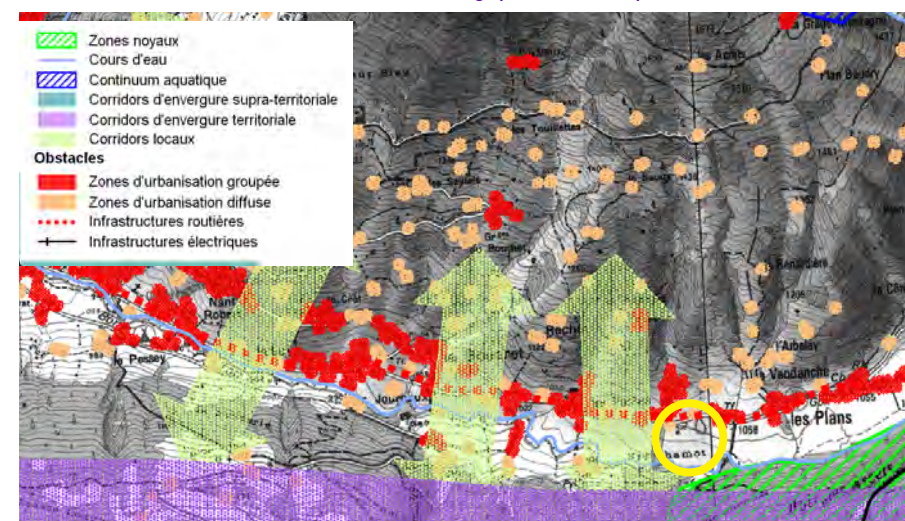
Il s'agit de la zone humide «Les Poches Sud-Est / Pré Chamot», d'une superficie de 16 665 m², avec un intérêt hydrologique limité

Une plateforme de stockage des déchets inertes se situe dans la vallée du Bouchet au lieu-dit les Petay. Elle constitue depuis plus de 30 ans, une zone de stockage temporaire pour les entreprises VRD et Terrassiers de la commune.

Les principaux dépôts sont constitués de déchets inertes issus de chantier de démolition, démolition de chaussée, déblais de terrassement ou de tranchée non



Carte Réseau Ecologique Rhône Alpes



Carte du réseau écologique du SCot Fier-Aravis

réutilisables.

Le site nécessitera cependant l'apport supplémentaire de matériaux inertes permettant une remise en fore des terrains en vue de leur valorisation agricole.

**La zone humide compte tenu des dépôts n'a plus de fonctionnalité.
Sa remise en bon état est rendu impossible par a configuration des lieux et la nature.**

■ **Les corridors**

Le site n'est pas concerné par un corridor repéré au titre du Réseau Ecologique Rhône-Alpes ou au titre du SCoT Fier-Aravis

Le site n'est pas traversé et n'est pas directement concerné par des corridors écologiques.



Identification de la zone humide - Extrait du site inventaire

ENJEUX ET IMPACTS

ENJEUX DU PROJET SUR LES RISQUES NATURELS

■ En terme de risques naturels :

La commune du GRAND-BORNAND est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 18 octobre 2012.

Le secteur «Les PETAY» est à la marge concerné par :

- Alea 240T1: torrentiel
- zone 158i : instabilité de terrains (prescriptions faibles)

Zone à caractère hydromorphe (zone humide des Petays) qui a par ailleurs été partiellement inondée le 14 juillet 1987. Ce secteur fait l'objet de travaux ayant des conséquences importantes sur la topographie (décharge de matériaux), comblant notamment un axe d'écoulement secondaire du ruisseau de la Vendanche.

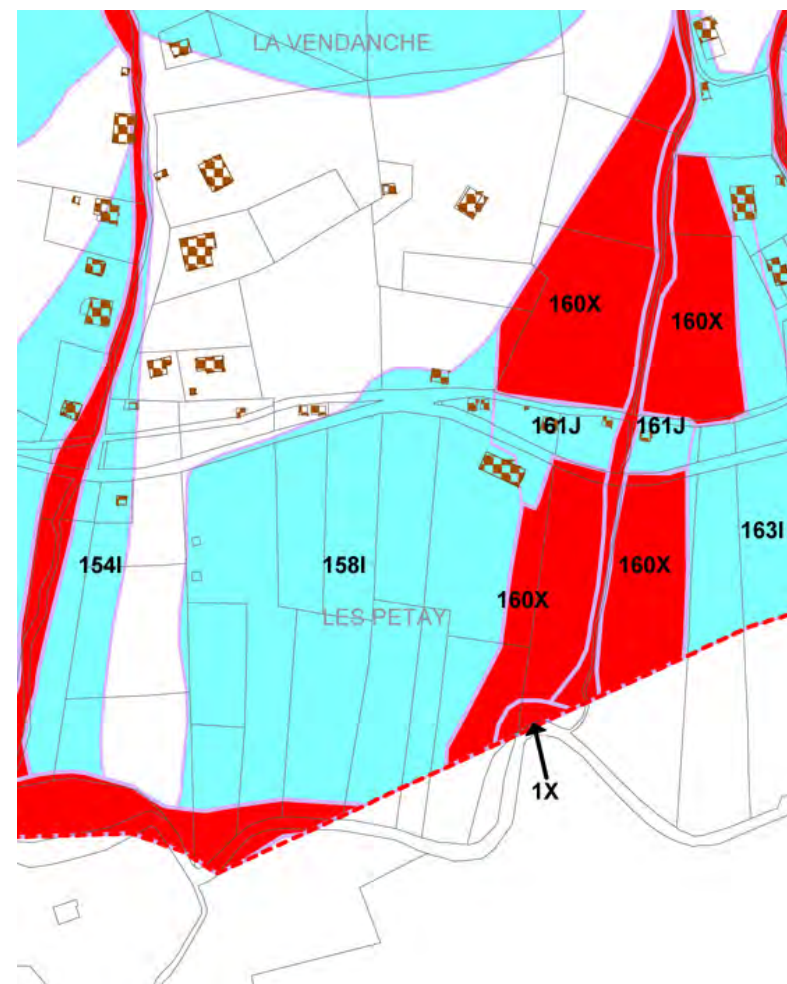
Le remblaiement en cours de cette zone a donc pour effet de réduire ou supprimer localement l'aléa, mais aussi de rediriger ou contenir d'éventuelles divagations du ruisseau de la Vendanche.

Le secteur est donc constructible sous conditions (se référer aux prescriptions du PPRN en vigueur).

A noter que la ripisylve qui borde le secteur est classée en zone 160X : torrentiel, glissement de terrain, ravinement, chutes de pierres, avalanches (prescriptions fortes)

■ En terme de servitudes d'utilités publiques :

Aucune servitude d'utilité publique n'est inscrite dans la zone.



Extrait du PPRN en vigueur - zonage

CONCLUSION

Le développement d'une zone d'urbanisation pour l'habitat correspond à un besoin local et aux objectifs portés dans le PLU.

Elle s'inscrit dans le contexte intercommunal du SCoT Fier-Aravis et répond aux objectifs et enjeux soulevés par les documents supra-communaux.

L'inscription de ce secteur 1Aux au PLU correspond à la volonté de structurer l'accueil de zones artisanale pour permettre aux artisans

Le développement de ce secteur permettra d'accueillir de l'habitat permanent et d'assurer ainsi la mixité sociale dans le pôle secondaire du territoire.

La préservation des sites et des paysages est assurée puisque :

- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permettra de réaliser un aménagement de qualité intégrant la dimension paysagère
- l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est assortie de nombreuses recommandations et prescriptions.
- les zones naturelles réglementaires ne sont pas concernées par le projet, la zone humide est requalifiée
- la zone de dépôts de matériaux est réhabilitée

ANNEXE PLU

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune du GRAND-BORNAND s'est engagée dans une démarche de rationalisation foncière et de recentrage de l'urbanisation, sur un territoire marqué par l'agro-pastoralisme et le tourisme.

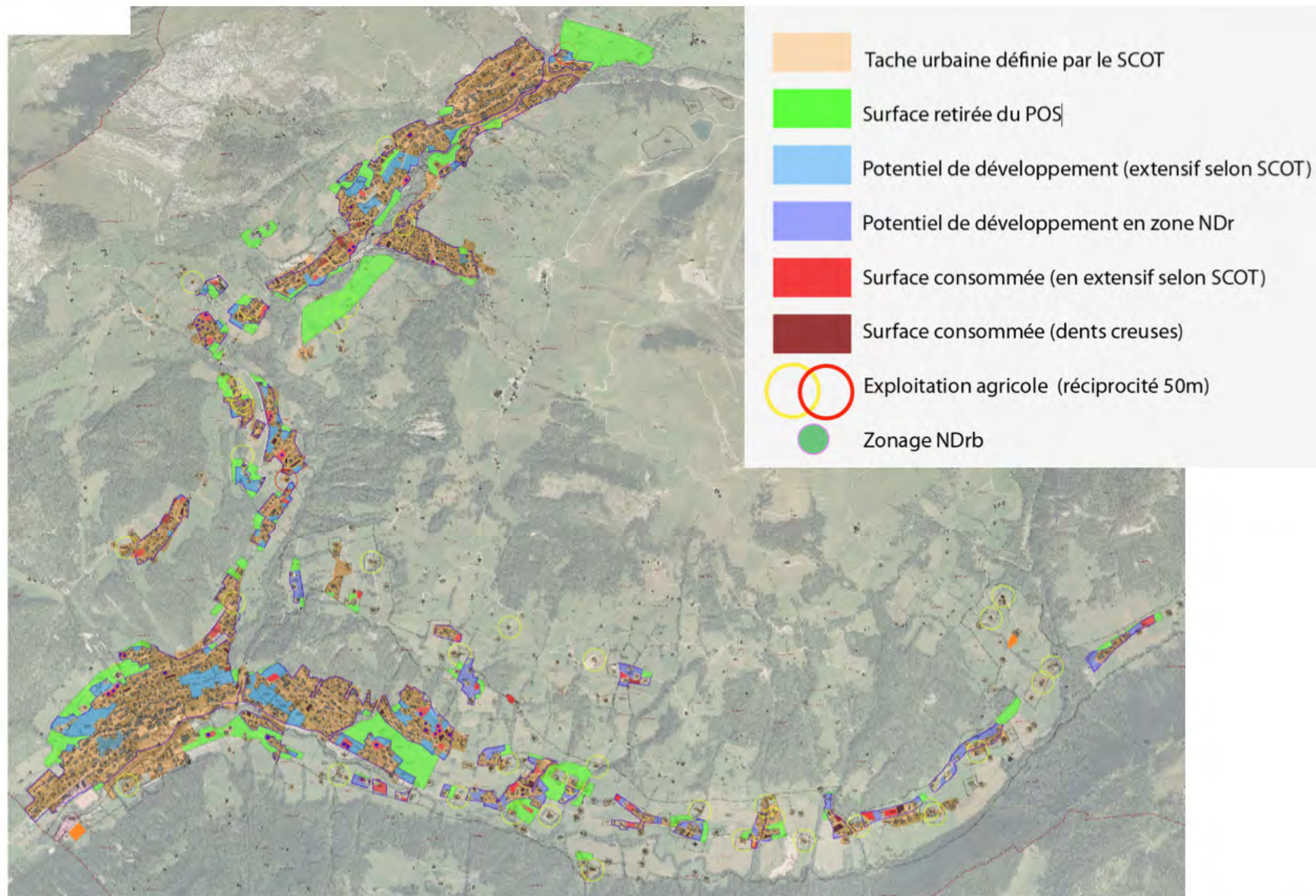
La commune du GRAND-BORNAND disposait d'un document d'urbanisme réglementaire obsolète, générant des droits à bâtir trop important au regard des contraintes légales (110 hectares. De plus le POS ne prenait pas en compte les nouvelles considérations environnementales.

Une volonté d'économie de foncier et de pertinence du développement territorial a guidé le travail tout au long de la procédure. Le PADD reprend ces objectifs, en cohérence avec le SCoT Fier-Aravis, approuvé en octobre 2011.

L'organisation spatiale de l'urbanisation se caractérise par :

- un pôle principal, le chef-lieu et ses secteurs périphériques
- un pôle secondaire, le Chinaillon et ses secteurs périphériques
- de nombreux hameaux (aux typologies variées).

La carte ci-joint montre les surfaces NA ou U reclassées en zones agricoles ou naturelle au futur PLU (plus de 70 hectares ont été déclassés).
 La collectivité a réalisé une réduction conséquente des terrains constructibles afin de respecter les objectifs fixés au PADD et par les documents supra-communaux.



COMMUNE DU GRAND-BORNAND (74 450)

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Étude pour l'urbanisation en discontinuité

Loi Montagne

Dossier de consultation CDNPS

**Le Maire,
André PERRILLAT-AMÉDÉ**



Espaces et Mutations
Etudes, conseil, Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union
Parc Altaïs
27, rue Adrastée
74650 Chavanod

Tél : 04 50 69 51 98
Fax : 04 50 698 594
bernard.lemaire@espaces-et-mutations.com

SOMMAIRE

Rappel du cadre réglementaire.....	3
Objet de la sollicitation.....	4
PRESENTATION DE LA COMMUNE	6
Localisation et contexte.....	7
Organisation spatiale.....	9
L'accessibilité du territoire.....	10
L'activité économique.....	11
SAUGY.....	12
GRAND GIRAT.....	28

RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

La commune du GRAND BORNAND est en cours de révision de son PLU., engagée par délibération en date du 16 mai 2012

Au regard de ce projet, des objectifs de la révision du PLU, des études avancées, la municipalité décide d'engager plusieurs études en vue d'inscrire des zones à urbaniser classées U et NDr, en discontinuité des hameaux et groupes de constructions existants.

La présente étude a pour objectif de démontrer, conformément aux articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur depuis le 1er janvier 2016, que ces classement en zone constructible ne compromettent pas les espaces à protéger au titre de la Loi Montagne.

Le Code de l'urbanisme prévoit un régime alternatif au principe de l'urbanisation en continuité :

Article L122-5 du code de l'urbanisme :

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

Article L122-7 du code de l'urbanisme :

« Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. (...) ».

Les présentes études se situent dans le cadre du 1er alinéa l'article L122-7 du Code de l'urbanisme.

OBJET DE LA SOLLICITATION

L'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages est sollicité pour des demandes de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne en application de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.

Cette demande a pour objet de permettre l'implantation de 2 zones d'urbanisation mesurée à vocation d'habitation.

Révision du POS en PLUdu PLU

La commune du GRAND BORNAND est en cours de révision de son POS en PLU.

La collectivité a considéré que le POS dans sa globalité ne répondait plus aux enjeux d'aménagement et ne permettait pas de mettre en oeuvre de manière satisfaisante les outils y afférents, en vue de mieux maîtriser l'urbanisation et de préserver l'environnement.

Le document ne répond pas aux principes définis par les législations en vigueur (loi SRU, loi Grenelle, loi ALUR notamment) concernant la la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain,et la préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue).

Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur poursuit une logique foncière non planifiée et consommatrice de terrains.

L'objectif poursuivi par les élus est de mener un projet d'aménagement du territoire se traduisant par une planification organisée et maîtrisée, une croissance mesurée, autour de projets d'urbanisme réfléchis.

Le projet de PLU doit s'inscrire dans les orientations du SCoT Fier-Aravis approuvé.

Au regard du POS en vigueur, la commune du GRAND-BORNAND va déclasser en zones naturelles et agricoles près de 70 hectares de foncier classés en secteur constructibles. Le POS ouvrirait des possibilités à construire de 110 hectares environ. La collectivité a entrepris un travail en vue de réduire ces espaces constructibles à hauteur de 70%, soit de ramener à 33 hectares de terrains constructibles (compte tenu des 10 hectares consommé depuis l'approbation du SCoT)

Cette capacité de 33 hectares est nécessaire pour l'équilibre démographique et économique de la communauté bornandine et permet le maintien d'une agriculture vivante et dynamique.

Les secteurs concernés sont les suivants :
- Saugy,
- Grand Girat



I- PRESENTATION DE LA COMMUNE

Présentation synthétique de la commune

LOCALISATION ET CONTEXTE

La commune fait partie de la communauté de communes des Vallées de Thônes, et s'inscrit dans le périmètre du SCoT Fier-Aravis.

Le Grand-Bornand (2 250 habitants - 6.167 hectares) se situe au sud du département, à 32 km d'Annecy.

Le territoire communal est limitrophe avec :

- au nord, les Communes du Petit-Bornand, du Mont-Saxonnex et du Reposoir,
- au sud-est, les Communes de Sallanches et La Clusaz,
- au sud-ouest, les Communes de Sallanches et La Clusaz,
- à l'ouest, la Commune d'Entremont.

La Commune est limitée à l'est, comme à l'ouest par deux hautes chaînes préalpines :

- à l'Ouest, la chaîne du Jalouvre correspond à l'extrémité Est du Massif des Bornes dont les sommets : Roc de Charmieux (1858 m), Roc des Tours (1994 m), le Buclon (2072 m), Pic de Jalouvre (2408 m), Pointe Blanche (2437 m) se succèdent du Sud au Nord.

- à l'Est, l'imposante Chaîne des Aravis, au caractère alpin plus prononcé, culminée par la Pointe Percée (2752 m), point frontière avec le Reposoir et Sallanches. La limite de la commune avec Sallanches suit la ligne de crête jusqu'au passage de la Grande Forcle (2311 m), après avoir franchi la Pointe des Verts (2555 m), la Pointe de Chombas, le Mont Charvet et le Mont Fleuri (2510 m). Ces sommets séparent des combes de même nom qu'eux.

Au passage de la Grande Forcle, la limite de commune avec Saint-Roch quitte la ligne de crête pour rejoindre, tout d'abord par une haute arête, le fond de la Vallée, avant de retrouver un petit massif boisé, dominé par la Tête du Danay à 1730 m.



La partie centrale de cette vaste commune de 6000 hectares est occupée par un massif au relief usé, le Mont Lachat de Chatillon qui culmine à 2050 m.

Les flancs ouest et sud du Mont Lachat de Chatillon, les fonds de Vallées, le bas du versant nord de la Tête du Danay, etc. sont constitués par de nombreuses prairies de fauche, encore exploitées actuellement. Cette pratique a pour avantage, en plus de son intérêt économique, de contribuer pour une bonne part à l'embellissement de la Commune.



Vue aérienne sur le village du GRAND-BORNAND

ORGANISATION SPATIALE

L'organisation spatiale du GRAND-BORNAND se caractérise par :

- un pôle principal, le chef-lieu et ses secteurs périphériques
- un pôle secondaire Chinallon et ses secteurs périphériques
- de très nombreux hameaux (aux typologies variées), développés notamment dans la vallée du Bouchet

L'urbanisation se concentre autour de 2 pôles :

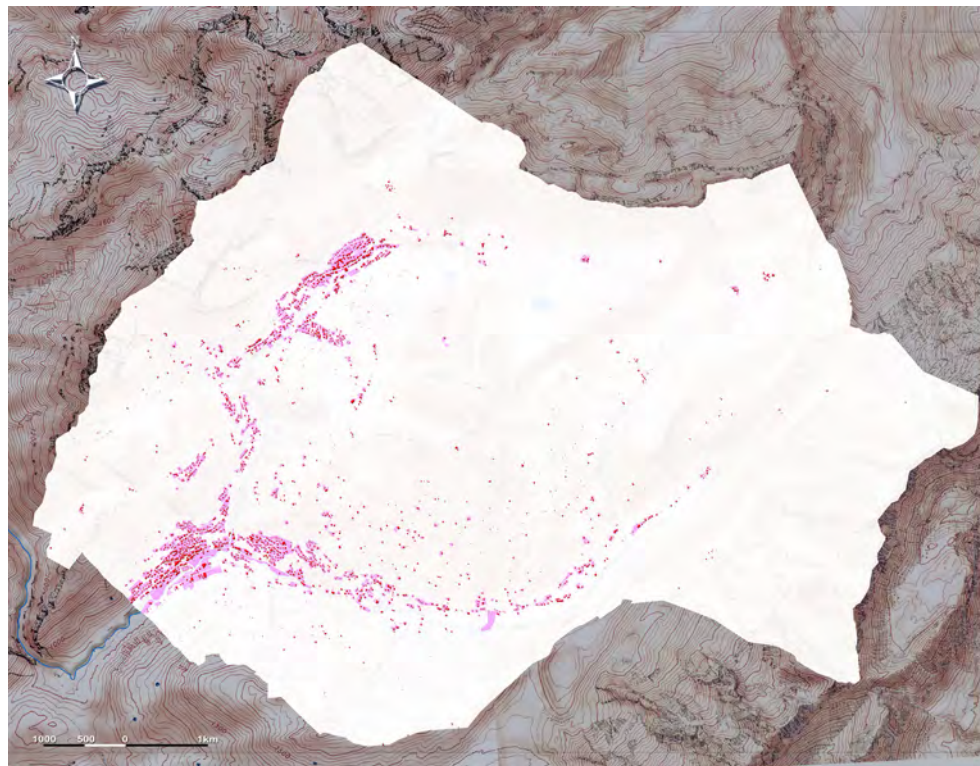
- le chef-lieu et Villeneuve, avec une extension vers la vallée du Bouchet (le Terret), vers l'aval (route de Thônes - Villavit) et vers l'amont (route du Chinaillon)
- le Chinaillon, avec une extension rapide « en nébuleuse » de part et d'autre du torrent, liée à l'essor du tourisme hivernal et des sports d'hiver.

L'habitat traditionnel réparti en de très nombreux hameaux (environ 25) est de type plutôt dispersé, ceci en relation avec le mode d'exploitation essentiellement pastoral, du territoire agricole.

Loin de dépérir, les hameaux recèlent au contraire, une remarquable vitalité révélée entre autres par l'excellent état d'entretien des bâtiments, et ont tendance à s'étoffer par de nombreuses constructions nouvelles.

Station touristique, avec de nombreuses résidences secondaires (80% du parc de logements), les hameaux accueillent en très grande partie l'habitat permanent.

En matière d'architecture, la commune se distingue par une tradition ancestrale d'utilisation du bois dans la construction. Les plus vieux chalets bornandins remontent au XVIIème siècle.



Carte représentant l'ensemble du domaine bâti du GRAND-BORNAND

L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE

À l'échelle de la commune, les déplacements sont importants compte tenu de son étendu, de la configuration géographique (avec deux polarités et deux vallées), du dispersement séculaire de son habitat et du développement des activités touristiques.

Des infrastructures routières permettent à la commune d'être reliées aux pôles voisins sans la contrainte d'un axe routier de transit.

La commune est desservie par 2 routes départementales :

- RD4 qui relie LE GRAND BORNAND et LE REPOSOIR

- RD4e qui dessert la vallée du Bouchet,

Le chef-lieu représente le croisement de ces RD, entraînant des nuisances sonores et un flux important à gérer.

Les stationnements, bien que présents sur l'ensemble du territoire communal, restent insuffisants en nombre pour l'accueil de la clientèle de proximité. Très majoritairement extérieurs, ils sont pénalisants pour la qualité de vie et l'attractivité du territoire.

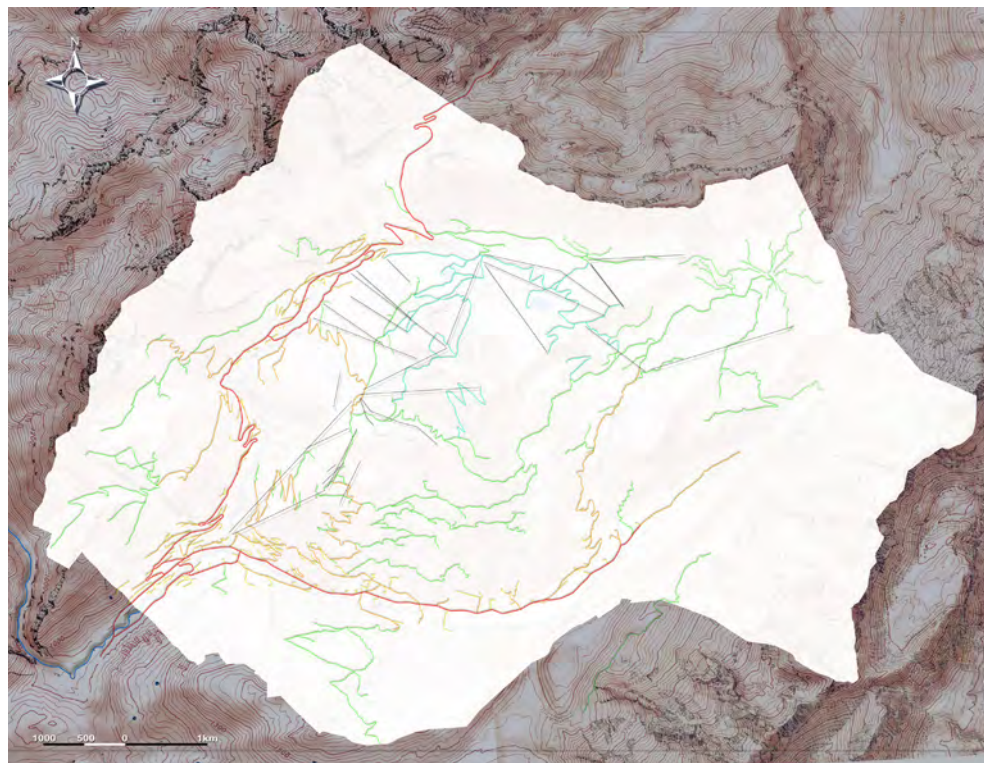
Les accès aux fronts de neige tant au village qu'au Chinailon, entraînent une circulation importante, malgré l'organisation du réseau de ski-bus.

Les voies secondaires assurent les liaisons entre les hameaux et de desserte locale.

Ces routes communales sont nombreuses sur le territoire du fait de son étendue. Certains axes connaissent néanmoins des problèmes et demandent à être adaptés à l'évolution de la circulation automobile et piétonne avec des gabarits peu adaptés aux flux de circulation, des aménagements sécuritaires ponctuels et non continus.

De nombreux itinéraires de randonnée et des sentiers offrent un maillage cohérent.

La commune est desservie par les transports collectifs : actuellement l'offre est bien développée avec la présence de lignes inter-urbaines LiHSA, ainsi que les navettes communales ski bus qui sillonnent l'ensemble de la commune et des secteurs urbanisés.



Carte de localisation des RD, routes et remontées mécaniques

L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Station touristique de ski et de montagne réputée où les composantes et valeurs agropastorales sont fortes, le Grand-Bornand bénéficie d'un positionnement de qualité.

Le tissu économique du Grand-Bornand est diversifié et spécifique à ce type de territoire (station de montagne).

La commune compte de multiples établissements tournés vers l'artisanat et les services/commerces, générant de nombreux emplois pour la population locale.

Le village et le Chinaillon regroupent la grande majorité des services et des commerces (en rez de chaussée des rues principales).

Le territoire n'est pas véritablement organisé avec des secteurs d'activités spécifiques. Le tissu urbain se caractérise par une forte mixité des fonctions urbaines avec des activités diverses compatibles avec l'habitat et l'hébergement.

L'offre d'hébergement touristique est globalement diversifiée avec de l'hôtellerie, des résidences de tourisme, des centres de vacances, des campings, un parc de chalets locatifs valorisant, un parc des résidences secondaires mais la relative capacité des lits professionnels et leur diversité peuvent s'avérer pénalisantes pour l'économie de la station.

Une très forte présence de l'activité agricole avec une tradition agropastorale ancrée (46 exploitations), une profession bien organisée, un cheptel conséquent, de nombreux alpages caractérise le territoire bornandin.

L'activité agricole entretient la lisibilité, la qualité et le caractère identitaire du paysage communal, facteur d'attractivité touristique.

L'essor du tourisme et son développement, loin de porter atteinte à l'agriculture, a, au contraire, conforté l'agropastoralisme, par l'amélioration des dessertes et des viabilités, ainsi que par les retombées économiques liées à la vente directe à la ferme.

Le tourisme, présent depuis 1930, est bien entendu une forte composante de l'économie de la commune, mais cette station de sport d'hiver bénéficie également d'une forte fréquentation estivale et d'une image de station verte ayant su préserver les traditions. En hiver, en plus des deux sites de ski de fond offrant 62km de pistes, 31 remontées mécaniques (dont 2 télécabines, 13 télésièges et 16 téléskis) donnent accès à 360ha de pistes de ski de descente. En été, des activités événementielles et de découverte du patrimoine culturel et naturel contribuent à renforcer la présence touristique liée au sport et à la détente. La forte capacité d'accueil de la commune (près de 20000 lits) conjuguée à une fréquentation tant hivernale qu'estivale font du tourisme la principale source d'emplois direct ou indirects (commerce, artisanat, construction, industrie du bois, etc...) pour la commune.



Hameau du col des Annes

Saugy



OBJET DE LA SOLLICITATION

L'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages est sollicité pour une demande de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne en application de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.

Cette demande a pour objet de maintenir une zone d'urbanisation mesurée à vocation d'habitation dans le confortement du hameau du SAUGY

Un quadruple objectif :

- Répondre à un besoin en matière de logements et structurer le développement à l'échelle du GRAND-BORNAND,
- Permettre l'accueil de population permanente pour les hameaux situés en position intermédiaire (c'est à dire entre les deux polarités que sont le village et le Chinaillon)
- Conforter et densifier un secteur bâti en offrant une mise en scène paysagère qualitative.
- Sécuriser la desserte du hameau existant (y compris l'exploitation agricole), en reprenant la voirie d'accès (chemin du Saugy)

Le confortement du SAUGY se traduira par l'accueil d'habitations permanentes (4 constructions), tout en permettant la sécurisation de l'accès et de la desserte à ce secteur depuis la RD4.



Une demande qui s'inscrit dans les objectifs du SCoT Fier-Aravis :

Le développement de cette zone d'habitat répond aux orientations du SCoT en matière de développement :

La commune du GRAND BORNAND est classée comme polarité urbaine de rang 2 . Ces bourgs assurent un rôle de proximité et de petites centralités secondaires

Il est précisé à la page 18 du PADD que l'objectif du SCoT est de favoriser le développement résidentiel proche des pôles de services, des équipements, des infrastructures et trouver une nouvelle proximité entre habitat et emploi en maintenant des activités dans les centres-villes et les centres bourgs.

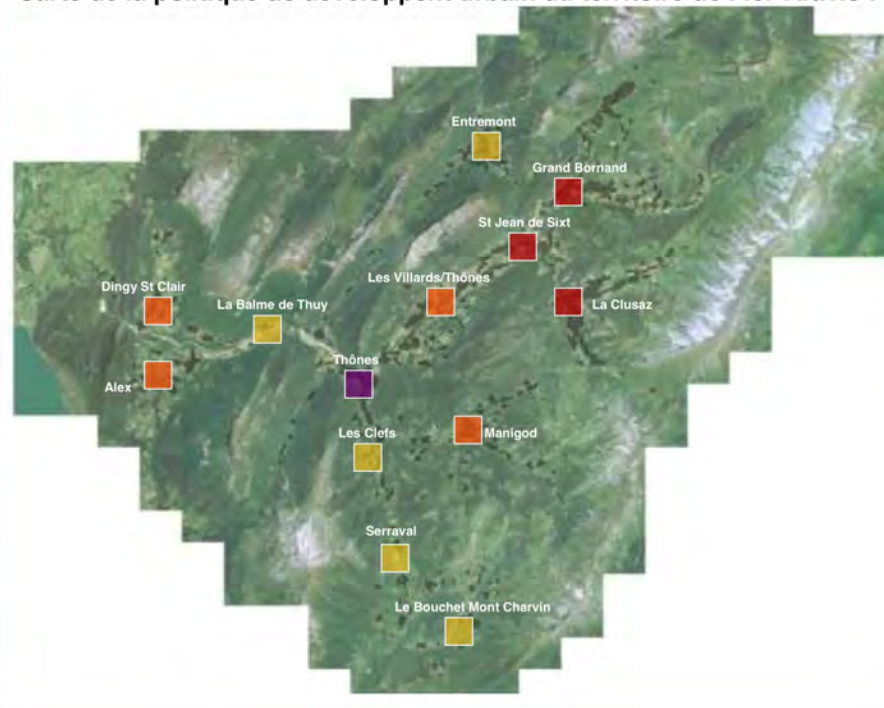
Sur les pôles « secondaires » (La Clusaz, Le Grand Bornand, Saint Jean-de-Sixt) -qui sont dotés de services et d'équipements calibrés pour les besoins d'une forte population touristique- le SCoT doit permettre de définir la péréquation entre développement touristique, préservation des espaces naturels et agricoles, et accueil d'une population de résidents à l'année. Dans cette optique, il faut que ces pôles pérennisent et encouragent l'habitat à l'année pour capter une partie de la croissance démographique à l'horizon 2030.

Prescriptions - traduction dans les documents d'urbanisme locaux (DUL) :

Pour l'ensemble des pôles, les terrains à urbaniser des DUL seront situés en priorité à l'intérieur du tissu bâti existant ou, en l'absence de disponibilités foncières, en continuité des bourgs, des espaces urbains structurés ou des hameaux existants, dans le respect des cartes sur les espaces agricoles stratégiques et sur les corridors écologiques.

Le SCoT prescrit que soit définies les extensions urbaines dans le cadre d'un projet cohérent et global à l'échelle de la commune

Carte de la politique de développement urbain du territoire de Fier-Aravis :



Le développement du secteur du SAUGY répond aux objectifs et enjeux supra-communaux.

En effet le projet du PLU assure le développement dans les hameaux.

Une demande qui s'inscrit dans les objectifs du PLU en cours

Un objectif annoncé dans le PLU

La commune a engagé la révision de son POS en PLU par délibération en date du 16 mai 2012, en précisant les objectifs poursuivis :

- Pérenniser et renforcer la capacité d'accueil et l'attractivité touristique de la station
- Conforter et améliorer la vie de village
- Atteindre un équilibre durable de la structure de la population bornandin, en favorisant le logement locatif ou en accession à ma propriété pour les habitants permanents par tout dispositif adapté

Un objectif annoncé dans le PADD débattu

Le projet de PADD débattu s'inscrit dans une volonté de renouer avec la croissance, en s'inscrivant dans les projections démographiques du SCoT.

Dans son axe de modération de consommation de l'espace, le PADD retient comme orientation générale :

Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en se conformant aux dispositions du SCOT « Fier Aravis »

Cette orientation est ensuite déclinée en actions à mettre en oeuvre :

- *Diminuer la consommation d'espace en passant d'un potentiel de 110ha affichés au POS en vigueur à 43,5ha dans le futur PLU ainsi que les dispositions du SCOT Fier Aravis l'autorisent. Ce chiffre intègre les 9,7ha consommés depuis l'approbation du SCOT en 2011.*
- *Lutter contre l'étalement urbain, en portant l'effort de réduction susvisé sur les zones situées en dehors de l'enveloppe urbaine.*

Dans son axe «Maintenir et développer la vie locale, base de l'attractivité et du dynamisme de la station», le PADD retient comme orientation générale :

- Maintenir la population permanente sur le territoire

Cette orientation est ensuite déclinée en actions à mettre en oeuvre :

- *Fixer un objectif de rythme de croissance et définir des tènements fonciers nécessaires à l'accueil des populations pour les 15 prochaines années (horizon 2030) => un PLU sur 15 ans permettant d'atteindre les orientations générales des politiques fixées dans le PADD.*
- *Déterminer les besoins en logements en cohérence avec la perspective d'accueil souhaitée et en compatibilité avec les orientations du SCoT Fier-Aravis*
- *Programmer le phasage et les formes urbaines des zones d'urbanisation future afin de gérer, dans le temps, les apports de population.*
- *Optimiser les capacités des hameaux où se concentre traditionnellement l'habitat permanent et respecter les caractéristiques séculaires de l'habitat dispersé de la vallée du Bouchet*

La perspective de permettre la constructibilité d'une trentaine d'hectares sur les 20 prochaines années doit permettre aux nouvelles générations de continuer à vivre dans leur commune, à proximité de leurs emplois, et ne pas être soumis aux nécessités quotidiennes de déplacement domicile-travail.

La commune souhaite donc permettre le confortement du SAUGY.

Les terrains mobilisés doivent répondre à plusieurs conditions :

- ne pas mobiliser des espaces agricoles à enjeux.
- ne pas se situer sur un secteur paysager sensible.
- bénéficier d'une bonne accessibilité.
- être à proximité des secteurs d'habitat
- être en extension de la zone d'habitat existante pour limiter la dispersion de l'urbanisation dans le territoire.
- sécuriser la desserte du hameau avec un aménagement viaire depuis la RD4

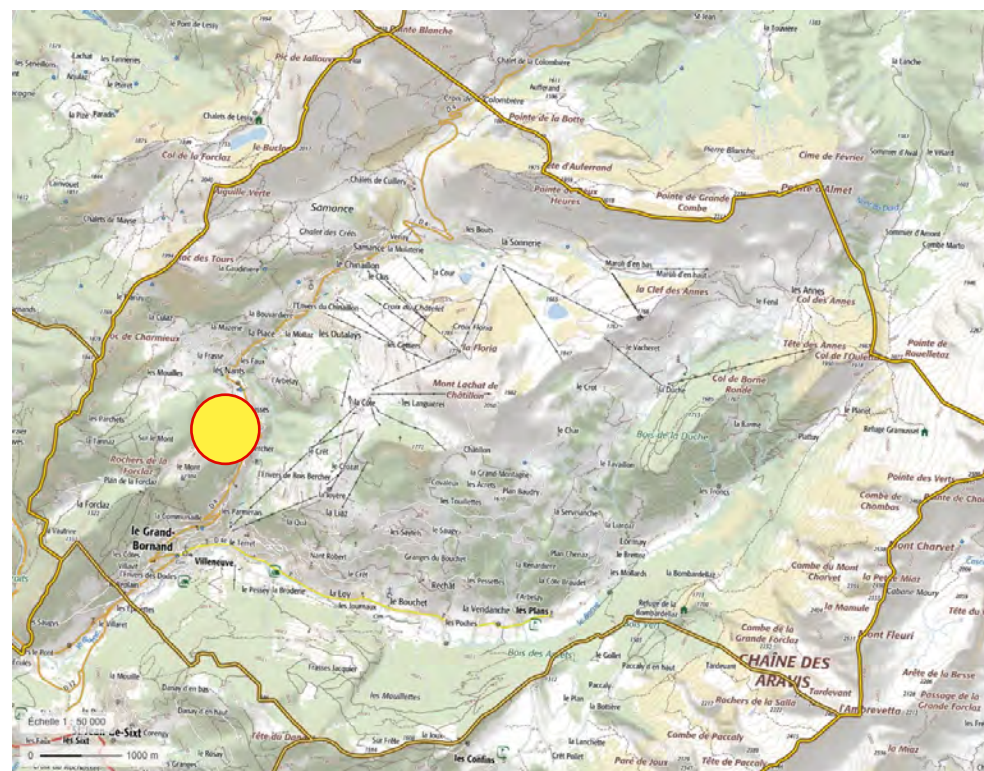
LOCALISATION DU SITE

Le hameau du SAUGY est situé à mi-distance entre le chef-lieu et le village du Chinaillon, en bordure de la route départementale n°4. Il est actuellement composé d'une dizaine de constructions (dont cinq bâtiments et du même nombre d'annexes, garage, grenier remie...).

Ces différentes constructions s'égrènent le long de la route d'accès (environ 200 m) qui se prolonge à l'amont par un chemin rural menant au hameau du Plane en empruntant une charmante dépression agricole.



Localisation du site - Extrait de l'orthophoto IGN



Localisation du site - Extrait de la carte IGN



LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

LE GRAND-BORNAND possède un P.O.S approuvé le 22 décembre 1989 et révisé le 14 mars 2000.

Ce document a fait l'objet de plusieurs procédures de modifications pour ajuster et corriger le document au regard des enjeux et des lois en vigueur.

Extrait du rapport de présentation du POS révisé :

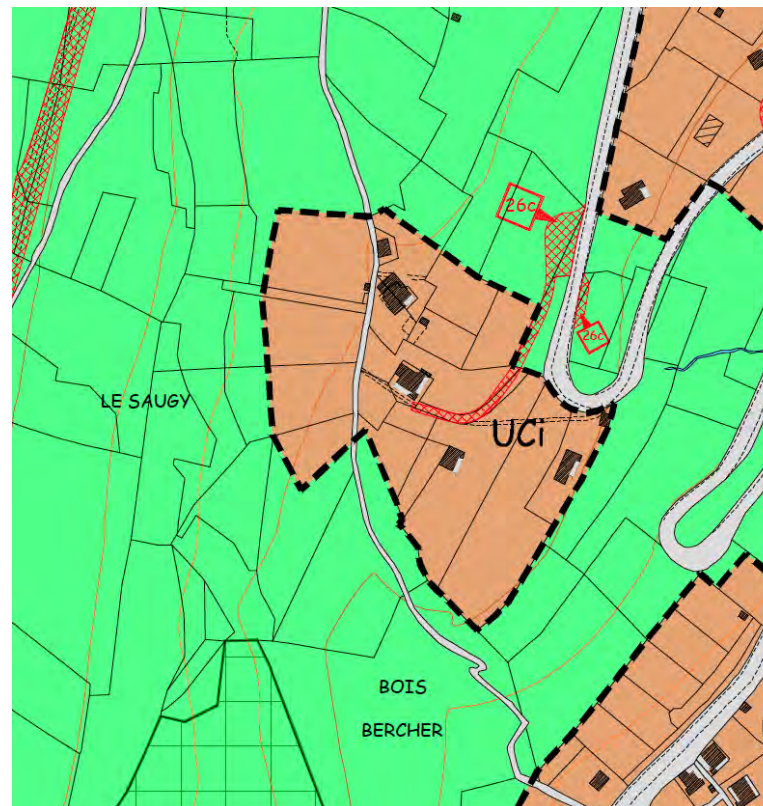
«Pour mieux différencier à l'intérieur de ces zones les secteurs susceptibles de privilégier l'habitat individuel, une zone UCi (en remplacement de la zone Uab) a été délimitée. Dans cette zone, strictement à vocation d'habitat individuel, le nombre de logements est limité à 3 pour construction., nombre en correspondance avec le volume minimum de 500 m3 imposé aux constructions.

Ces nouvelles définitions de zonage ont été établies après étude paysagère interprétant pour l'avenir l'impact de l'urbanisation envisagée.

(...)

Les zones UCi du Mont, du Saugy, des Frasses et du Bois Bercher ont été redéfinies selon un zonage adapté permettant une urbanisation en continuité avec le bâti existant.»

A noter l'inscription d'un emplacement réservé n°26c (Création d'une voie d'accès au Saugy (plateforme 5 m) et d'un arrêt bus - 150 ml) afin de sécuriser l'accès depuis la RD4, étant donné que l'accès actuel, depuis l'épingle, ne facilite pas la desserte.



Extrait du plan de zonage du POS en vigueur

ÉTAT DES LIEUX

Description du site et perceptions paysagères

Les perceptions lointaines du hameau du Saugy s'exercent essentiellement depuis le versant opposé qui s'étend entre La Joyère et la Cote. Dans ce contexte, le hameau apparaît relativement détaché du chapelet bâti qui accompagne la RD4 entre Bois Bercher et la Frasse.

La disposition des bâtiments, leurs distances les uns par rapport aux autres, et l'omniprésence de la prairie, donnent à cet ensemble bâti un véritable caractère pastorale très loin de la représentation du lotissement contemporain de chalets.

L'ensemble bâti formé par le hameau du Saugy est édifié sur la partie aval d'un crêt qui descend depuis le hameau du Plane. Cette position en belvédère est renforcée par les fortes pentes, en partie boisées, qui dominent le hameau de Bois Bercher. Les différentes constructions bordent le tracé du chemin qui structure le hameau.

Cette composition décrit une sorte d'arc de cercle du Nord vers l'Est, offrant ainsi une ponctuation bâti de l'espace agricole plutôt élégante, (pas d'effet linéaire ou d'alignement des constructions).

La limite Ouest du hameau est adossée aux fortes pentes couronnées d'un boisement et qui dessinent une dépression linéaire en partie occupée par des prairies agricoles.

La limite Est du hameau est largement ouverte sur un vaste glacis agricole de plus de deux hectares, composé de prés de fauche parfaitement entretenus.

La limite Sud est marquée par de fortes pentes herbeuses dont la gestion actuelle semble relativement extensive, (uniquement pâturage).

Au Nord, le hameau s'appuie contre un petit relief boisé qui forme une coupure visuelle forte avec le hameau du Plane situé 200m plus haut.



Orthophoto 2015 localisant les vues et le périmètre d'extension (rouge) ©IGN



Vue aérienne 2014 sur le versant du Saugy (en rouge) et le parcours de la RD4 ©Mairie

L'édification récente d'un imposant bâtiment d'exploitation agricole à l'amont du hameau, renforce la présence du noyau bâti. Les cinq constructions principales offrent une orientation de faîtage quasi identique ménageant des pignons avals orientés Sud-Sud/Est.

Les volumes bâtis apparaissent relativement homogènes dans la mesure où le nouveau bâtiment de ferme est en grande partie édifié sur une plateforme décaissée dans la pente. son volume est donc peu perceptible notamment depuis la RD4.

L'espace autour des maisons et des annexes est majoritairement ouvert. La présence de clôtures est essentiellement attachée à l'activité agricole. Seule une plantation linéaire d'épicéas vient marquer la limite avale du hameau.



1. Vue sur le hameau depuis la RD4 en direction du Chinaillon. Le hameau apparaît furtivement aux yeux de l'automobiliste lors du passage du virage. ©cvp

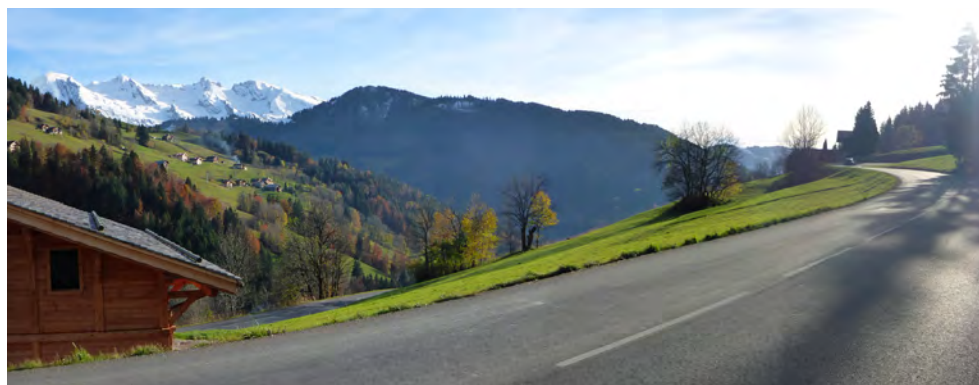
Le hameau est essentiellement perçu depuis la route départementale n°4. Les vues sur le hameau sont relativement différentes pour peu que l'on monte au Chinaillon ou que l'on descende au village du Grand-Bornand :

- En montant au Chinaillon, le hameau du Saugy reste relativement discret. Il apparaît dans le quatrième lacet au droit de l'embranchement avec son chemin d'accès. Le carrefour est marqué par un garage de qualité architecturale médiocre et par la première maison du hameau. Le tracé du lacet, décaissé dans la pente du versant, place le regard de l'automobiliste dans une perception en contre-plongée, qui fait apparaître furtivement chacune des maisons du hameaux qui

disparaissent après le passage du virage.

- En descendant au village du Grand-Bornand, la perception du hameau du Saugy est plus marquée. La longueur du parcours qui s'ouvre sur le hameau (plus de 300m) nous laisse le temps d'observer la présence et la disposition des différents bâtiments.

Tout comme à la montée, l'image du "chalet posé sur la prairie" fonctionne à merveille. Toutefois, la silhouette de la maison marquant l'entrée du chemin apparaît beaucoup plus fortement dans la mesure où elle se découpe sur le ciel et les horizons lointains. Ce repère bâti a tendance à mettre en exergue la



2. Vue depuis la RD4 lors de la descente en direction du Village du Grand Bornand . Le hameau reste masqué par les plantations situées à l'amont de la voie. ©cvp



*3. Vue depuis la RD4 en direction du Village du Grand Bornand ©gsv
Le hameau du Saugy apparaît sur environ 300m avant le lacet formé par la RD4*

présence du garage qui rompt quelque peu avec la poésie du lieu.

Du point de vue de sa représentation paysagère, le hameau du Saugy, lorsqu'il est perçu depuis la route départementale N°4, illustre parfaitement la répartition des anciennes fermes bornandines au sein du domaine agricole.

Cette dissémination anciennement raisonnée, offre aujourd'hui des motifs paysagers dont la qualité repose essentiellement sur l'interpénétration constante du domaine agricole et du domaine bâti. L'absence de clôture et de haie dessinant les parcelles bâties, associée à des terrassements minimalistes (accès et abords des constructions) permettant de maintenir un couvert végétal de type prairie, sont les garants du maintien d'une identité paysagère valorisante.

ÉTAT DES LIEUX

L'activité agricole

La commune du GRAND-BORNAND est marquée par une très forte présence de l'activité agricole : une tradition agropastorale ancrée (46 exploitations), une profession bien organisée, un cheptel conséquent et de nombreux alpages.

Avec 2 367 hectares de surfaces utiles et un cheptel d'environ 2000 bêtes, il s'agit du plus important troupeau communal de Haute-Savoie. Chaque exploitation (ou presque) est composée d'un siège, en fond de vallée et d'un alpage.

Ce dernier, par ses étendues et la qualité de herbages représente la véritable richesse, y compris fourragère de l'exploitation, car les terrains alentour sont, de date très ancienne, de surface modeste, si bien que l'alimentation hivernale fait depuis des décennies appel à la pratique d'achats de foin.

L'activité agricole entretient la lisibilité, la qualité et le caractère identitaire du paysage communal, facteur d'attractivité touristique.

L'essor du tourisme et son développement, loin de porter atteinte à l'agriculture, a, au contraire, conforté l'agropastoralisme, par l'amélioration des dessertes et des viabilités, ainsi que par les retombées économiques liées à la vente directe à la ferme.

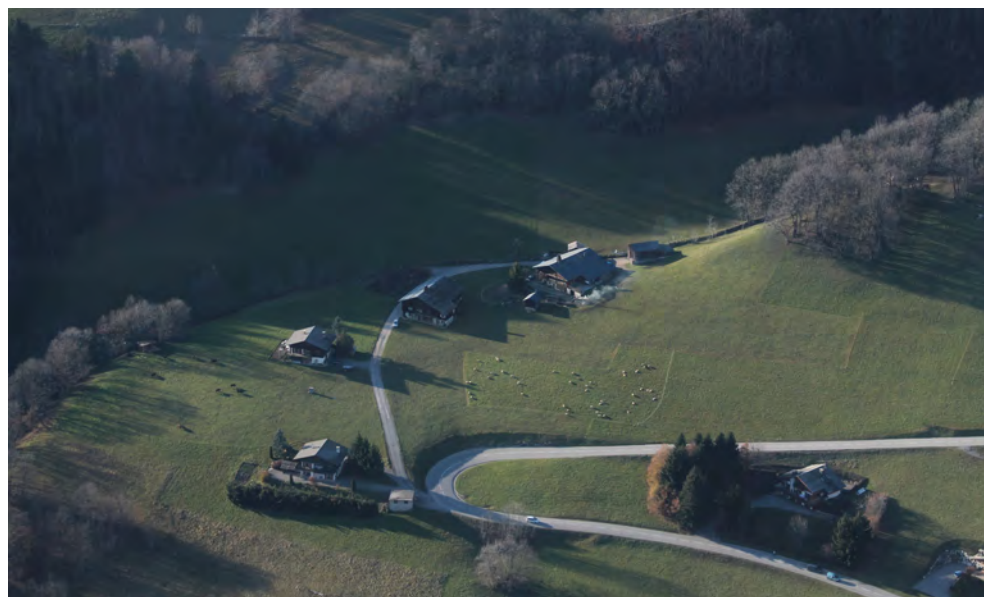
Le hameau du SAUGY compte une exploitation, récemment construite, située au Nord. Cette exploitation, n'étant pas classée ICPE, génère un rayon de réciprocité de 50m.

A noter que le hameau comptait une exploitation en position centrale. Cette activité a cessé.

A proximité se situent également deux exploitations au hameau «Le Plane» situées au Nord du Saugy.



Repérage de l'exploitation agricole récemment construite



SAUGY LE PROJET



Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

Le zonage

Le hameau du SAUGY est classé en zone U*C*i au futur PLU. Le futur zonage du PLU maintient le zonage du POS mais en diminuant fortement les possibilités de construction. La collectivité a entrepris un effort de recentrage au regard du premier dossier CDNPS présenté en Mars.

La collectivité a souhaité circonscrire le développement sur ce hameau en permettant la construction de 4 chalets maximum.

Le futur zonage du PLU reclasse en zone agricole environ 2 hectares de zones constructibles au POS (en vert sur la carte d'évolution du zonage POS/PLU):

- les terrains inclus dans le périmètre de réciprocity de l'exploitation agricole
- la frange agricole entre la bande boisée à l'ouest et la zone de développement
- les terrains situés entre la RD4 et les constructions existantes

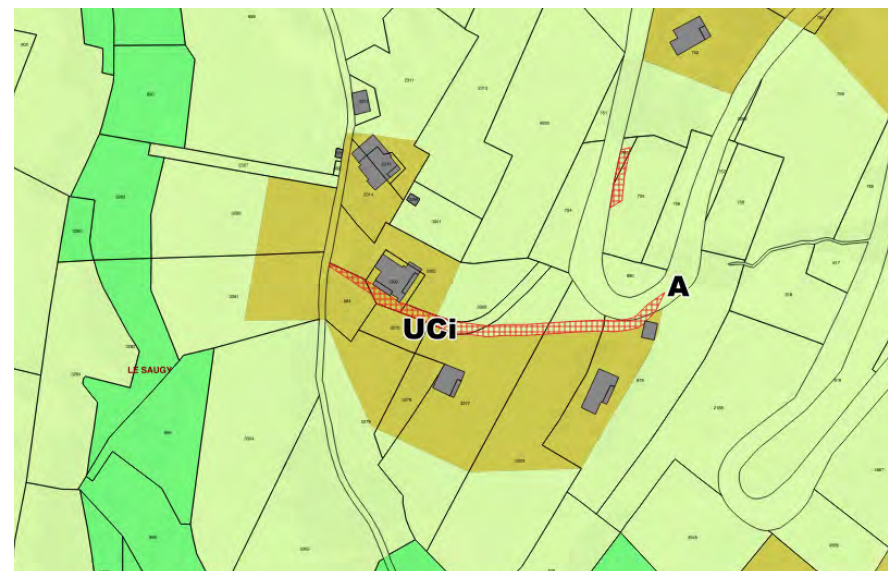
Le projet de PLU diminue fortement les possibilités de développement; il s'agit pour la collectivité de réaliser un confortement dans le respect de la typologie du hameau. Le développement se fera à l'aval du chemin existant.

Afin de sécuriser la desserte existante et l'accès à la RD4, la collectivité souhaite inscrire un emplacement réservé (avec destruction du garage), permettant d'améliorer les réseaux.

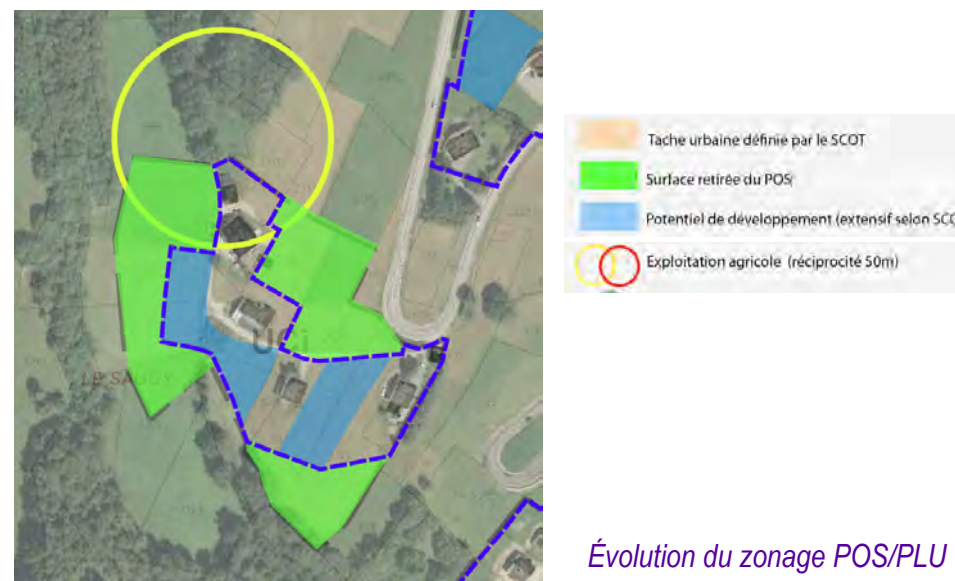
Le développement du hameau du Saugy permet de construire 4 chalets sur environ 5000m² de foncier (voir carte ci-contre identifiant les terrains constructibles en bleu). A savoir qu'une partie du foncier est inconstructible de par les règles de reculs (avec le domaine public, les propriétés voisines)

Une orientation d'aménagement et de programmation fixe les conditions et les prescriptions à respecter dans le cadre de la constructibilité de ce secteur.

Le zonage du PLU respecte les prescriptions du PPRN.



Extrait du projet de zonage du PLU



Évolution du zonage POS/PLU

Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

La mise en place d'une OAP

Du fait de la sensibilité du site, de la volonté communale de garantir la fonctionnalité, du respect des prescriptions du SCoT (obligation d'inscrire une OAP pour tout tènement foncier supérieur à 2500m²), la commune a souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'ouverture à l'urbanisation nécessitera la mise en place de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation pour fixer les prescriptions en terme de développement, d'aménagement paysager, de desserte et d'accessibilité.

La volonté communale est de conforter et développer ce secteur tout en conservant le patrimoine paysager et l'ambiance.

Le secteur comprendra ainsi des logements individuels sous la forme de chalets.

ZONE UCi / secteur « SAUGY »

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

La règle applicable à la zone est celle de la zone UCi

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (aires de stationnement, jardins privés, espaces paysagers).
- Éléments paysagers.

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

ZONE UCi / secteur « SAUGY »

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- L'accès au secteur doit s'effectuer via l'ER n°26
- L'intersection avec la RD4 doit faire l'objet d'un traitement
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Des connexions pourront être mis en place en lien avec les secteurs et les chemins ruraux voisins

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type individuel (règles de la zone UCi) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration, de type chalet
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci
- L'orientation du faîtage des constructions doit être dans le sens de la pente.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Traitement paysager et espace public

- la desserte principale doit obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager,
- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés
- Les espaces privés seront de façon privilégiée implantés au sud

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 4 logements

Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

Les principales adaptations réglementaires pressenties pour l'urbanisation du site

Recul:

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites futures des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux limites des propriétés voisines

Hauteur maximum : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7,5m à la sablière

CES : 0,15 pour les constructions à destination hébergement / logement

Stationnement : 2 places de stationnement par logement. Pour les logements de plus de 140m² de surface de plancher, il sera demandé une place supplémentaire par tranche de 60m².

A partir de 4 logements, a minima la moitié des places demandées par opération devra être réalisée de manière couverte.

SAUGY

ENJEUX ET IMPACTS



ENJEUX ET IMPACTS

ENJEUX DU PROJET SUR LE PAYSAGE

L'extension du hameau à l'Ouest et au Sud du groupe bâti existant préserve le vaste glacis agricole qui met en scène les lieux depuis la RD 4.

La requalification du chemin d'accès au Saugy entraînant notamment la démolition du garage en bord de voie devrait générer une revalorisation de l'entrée du hameau. Ces deux aspects sont de nature à maintenir les qualités de mise en scène paysagère depuis la route départementale n°4 qui représentent le principal parcours offrant des vues rapprochées sur le hameau.

Il est bien évident que cette densification du hameau ne passera pas inaperçu et qu'elle modifiera les représentations du lieu. Ainsi, on peut imaginer que l'image du hameau, vue aujourd'hui comme une ponctuation de cinq "chalets" posés sur la prairie, se transforme progressivement en un groupe plus dense et sans doute plus proche de la représentation paysagère d'un véritable hameau.

Cette mutation paysagère, si l'on veut la conduire de façon valorisante devra préserver plusieurs principes :

- Le maintien d'une grande perméabilité visuelle au cœur du hameau (limiter les plantations de haies et la clôture systématique de la parcelle bâtie, privilégier la prairie...). les pentes relativement douces du secteur à urbaniser devraient permettre de réaliser des accès et des implantations bâties en harmonie avec les modelés de terrain existants.
- La mise en œuvre d'une typologie architecturale inspirée des anciennes fermes présentent sur le site (volumétrie, orientation des faîtages, annexes...).



1. Le maintien en l'état de l'espace agricole surplombant la voie met en scène le hameau existant. La densification prévue modifie peu ce point de vue



3. La densification du hameau existant apparaît clairement dans le sens montant en offrant à terme une entité bâtie continue.

ENJEUX ET IMPACTS

ENJEUX DU PROJET SUR L'AGRICULTURE

Les terrains concernés par l'urbanisation ne sont pas dans le périmètre de réciprocité agricole de l'exploitation agricole. Les cônes d'ouverture sont également préservés

La taille des tènements et la qualité du parcellaire sont qualifiées de moyen par le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture.

La présence du domaine bâti, le découpage parcellaire (parcelles petites et enclavées) plaident en faveur d'une mutation d'usage des lieux sans remettre en cause le fonctionnement économique de l'activité agricole sur la commune, et de l'exploitation présente au SAUGY.

Les meilleurs terrains pour l'activité agricole sont situés au nord du chemin du Saugy, entre la RD4 et le domaine bâti.

Afin d'être préservés ces terrains sont reclassés en zone agricole.

Le développement du hameau est situé en dehors des tènements stratégiques identifiés au SCoT.

Le projet de confortement prend en compte les règles de réciprocité de l'exploitation existante ainsi que son cône d'ouverture.



Extrait de la carte des tènements agricoles stratégiques - source SCoT Fier-Aravis

ENJEUX ET IMPACTS

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**■ Les protections**

De nombreuses protections réglementaires existent sur le territoire du GRAND-BORNAND. La commune bénéficie d'un patrimoine environnemental naturel remarquable.

Les espaces naturels d'intérêt majeur concernent sur le territoire du GRAND-BORNAND :

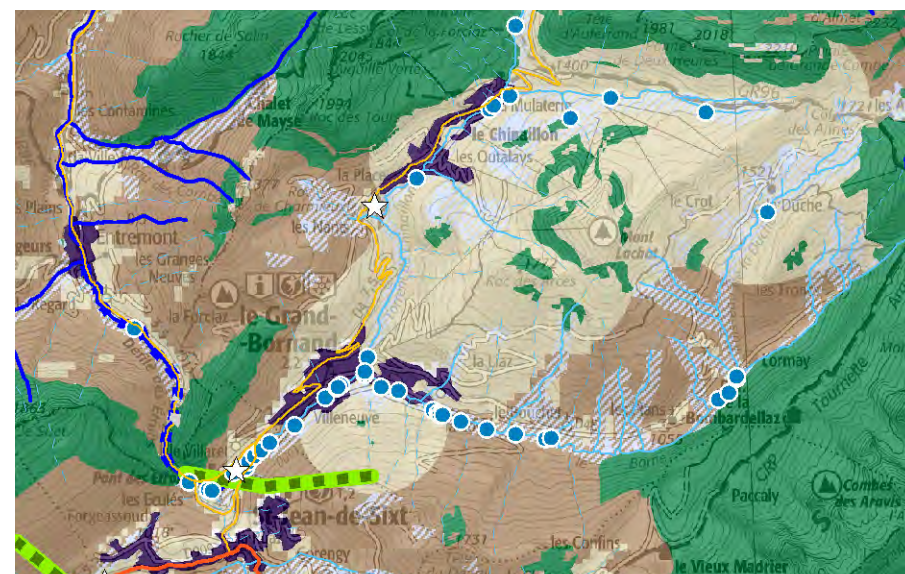
- les sites Natura 2000 du Massif du Bargy, du massif des Aravis
- l'ensemble des zones humides protégées par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope ou désignées dans le cadre de l'inventaire départemental
- l'ensemble des ZNIEFF de type 1 (Montagne de Lachat, des Auges, Le Sappey; Chaîne du Bargy; Chaîne des Aravis)

Le site n'est pas concerné par des protections environnementales de types Natura 2000, ZNIEFF, zones humides (inventaire départemental)

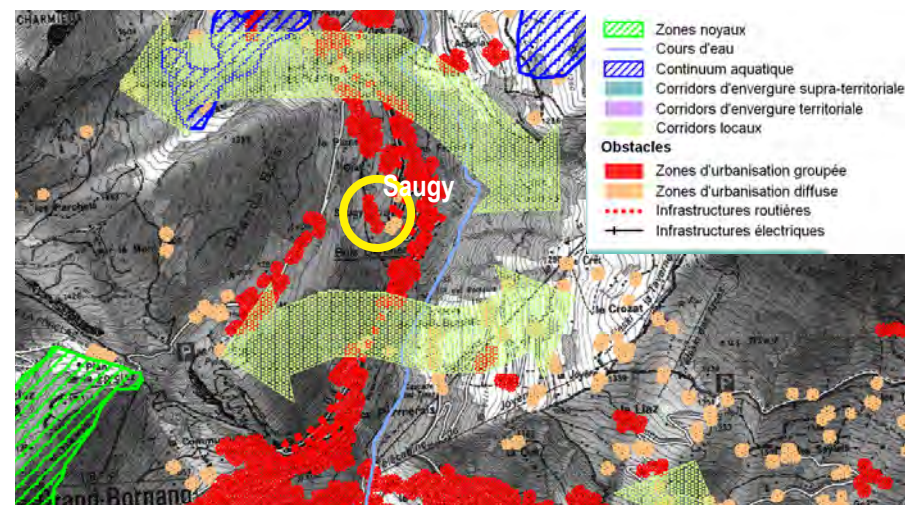
■ Les corridors

Le site n'est pas concerné par un corridor repéré au titre du Réseau Ecologique Rhône-Alpes ou au titre du SCoT Fier-Aravis

Le site n'est pas traversé et n'est pas directement concerné par des corridors écologiques.



Carte Réseau Ecologique Rhône Alpes



Carte du réseau écologique du SCoT Fier-Aravis

ENJEUX ET IMPACTS

■ En terme de risques naturels :

La commune du GRAND-BORNAND est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 18 octobre 2012.

Le secteur «Le SAUGY» est à la marge concerné par :

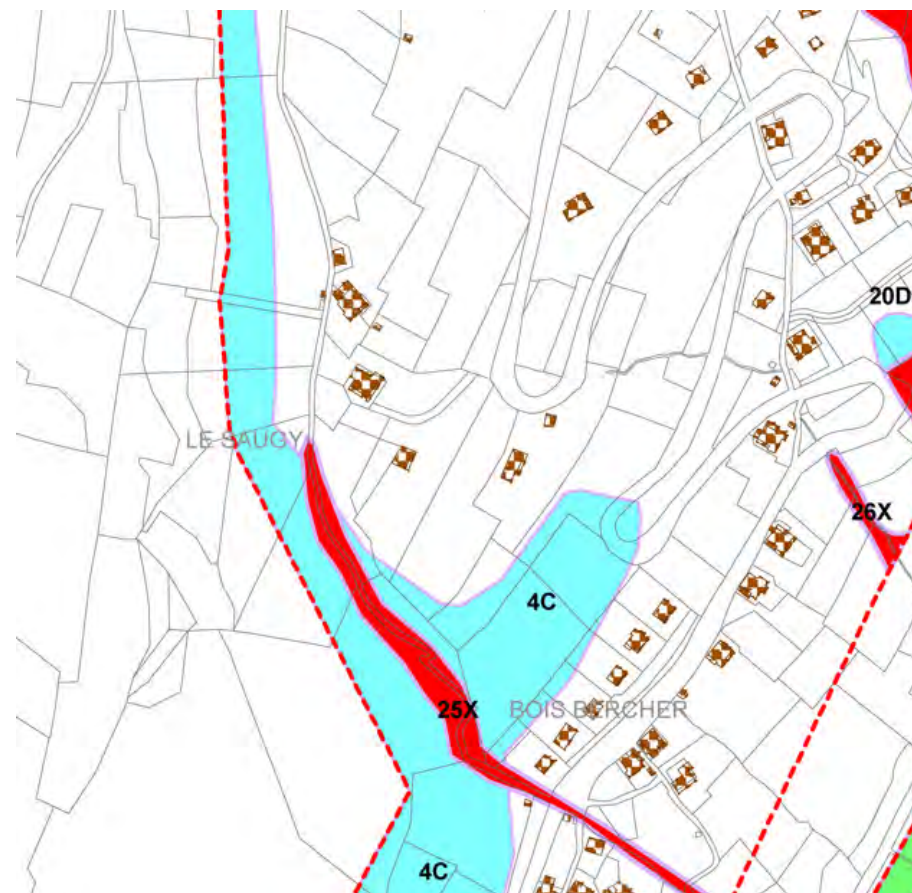
- Alea 152: glissement
- zone 4C : instabilité de terrains (prescriptions faibles)

Le secteur est donc constructible sous conditions (se référer aux prescriptions du PPRN en vigueur).

A noter que la ripisylves qui borde le secteur est classée en zone 25X (risque de glissement et risque torrentiel)

■ En terme de servitudes d'utilités publiques :

Aucune servitude d'utilité publique n'est inscrite dans la zone.



Extrait du PPRN en vigueur - zonage

CONCLUSION

Le développement d'une zone d'urbanisation pour l'habitat correspond à un besoin local et aux objectifs portés dans le PLU.

Elle s'inscrit dans le contexte intercommunal du SCoT Fier-Aravis et répond aux objectifs et enjeux soulevés par les documents supra-communaux.

Le développement de ce secteur correspond à la pérennisation et la continuité des choix politiques actés lors du précédent document d'urbanisme et validé par les Services de l'État (zone classée UCi au POS).

L'inscription de ce secteur UCi au PLU répond à un enjeu de confortement et de développement d'un hameau existant et structuré, et ce dans un espace déjà urbanisé.

Le développement de ce secteur permettra d'accueillir de l'habitat permanent et d'assurer ainsi une vie à l'année.

La préservation des sites et des paysages est assurée puisque :

- les zones naturelles réglementaires ne sont pas concernées par le projet (la zone rouge du PPR n'est pas concernée par le développement)
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permettra de réaliser un aménagement de qualité intégrant la dimension paysagère
- l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est assortie de nombreuses recommandations et prescriptions.

Grand Girat



OBJET DE LA SOLLICITATION

L'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages est sollicité pour une demande de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne en application de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.

Cette demande a pour objet de maintenir une zone d'urbanisation mesurée à vocation d'habitation dans le confortement du hameau du GRAND GIRAT

Un triple objectif :

- Répondre à un besoin en matière de logements et structurer le développement à l'échelle du GRAND-BORNAND,
- Permettre l'accueil de population permanente pour les hameaux situés dans la vallée du Bouchet
- Conforter un secteur bâti en offrant une mise en scène paysagère qualitative.

Le confortement du GRAND GIRAT se traduira par l'accueil d'habitations permanentes (environ 3 à 4 constructions).



Une demande qui s'inscrit dans les objectifs du PLU en cours

Un objectif annoncé dans le PLU

La commune a engagé la révision de son POS en plu par délibération en date du 16 mai 2012, en précisant les objectifs poursuivis

- Pérenniser et renforcer la capacité d'accueil et l'attractivité touristique de la station
- Conforter et améliorer la vie de village»
- Atteindre un équilibre durable de la structure de la population bornandin, en favorisant le logement locatif ou en accession à ma propriété pour es les habitants permanents par tout dispositif adapté

Un objectif annoncé dans le PADD débattu

Le projet de PADD débattu s'inscrit dans une volonté de renouer avec la croissance , en s'inscrivant dans les projections démographiques du SCoT.

Dans son axe de modération de consommation de l'espace, le PADD retient comme orientation générale :

Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en se conformant aux dispositions du SCOT « Fier Aravis »

Cette orientation est ensuite déclinée en actions à mettre en oeuvre :

- Diminuer la consommation d'espace en passant d'un potentiel de 110ha affichés au POS en vigueur à 43,5ha dans le futur PLU ainsi que les dispositions du SCOT Fier Aravis l'autorisent. Ce chiffre intègre les 9,7ha consommés depuis l'approbation du SCOT en 2011.
- Lutter contre l'étalement urbain, en portant l'effort de réduction susvisé sur les zones situées en dehors de l'enveloppe urbaine.

Dans son axe «Maintenir et développer la vie locale, base de l'attractivité et du dynamisme de la station», le PADD retient comme orientation générale :

- Maintenir la population permanente sur le territoire

Cette orientation est ensuite déclinée en actions à mettre en oeuvre :

- *Fixer un objectif de rythme de croissance et définir des tènements fonciers nécessaires à l'accueil des populations pour les 15 prochaines années (horizon 2030) => un PLU sur 15 ans permettant d'atteindre les orientations générales des politiques fixées dans le PADD.*
- *Déterminer les besoins en logements en cohérence avec la perspective d'accueil souhaitée et en compatibilité avec les orientations du SCoT Fier-Aravis*
- *Programmer le phasage et les formes urbaines des zones d'urbanisation future afin de gérer, dans le temps, les apports de population.*
- *Optimiser les capacités des hameaux où se concentre traditionnellement l'habitat permanent et respecter les caractéristiques séculaires de l'habitat dispersé de la vallée du Bouchet*

La perspective de permettre la constructibilité d'une trentaine d'hectares sur les 20 prochaines années doit permettre aux nouvelles générations de continuer à vivre dans leur commune, à proximité de leurs emplois, et ne pas être soumis aux nécessités quotidiennes de déplacement domicile-travail.

La commune souhaite donc permettre le confortement et le développement du GRAND GIRAT.

Les terrains mobilisés doivent répondre à plusieurs conditions :

- ne pas mobiliser des espaces agricoles à enjeux.
- ne pas se situer sur un secteur paysager sensible.
- bénéficier d'une bonne accessibilité.
- être à proximité des secteurs d'habitat
- être en extension de la zone d'habitat existante pour limiter la dispersion de l'urbanisation dans le territoire.

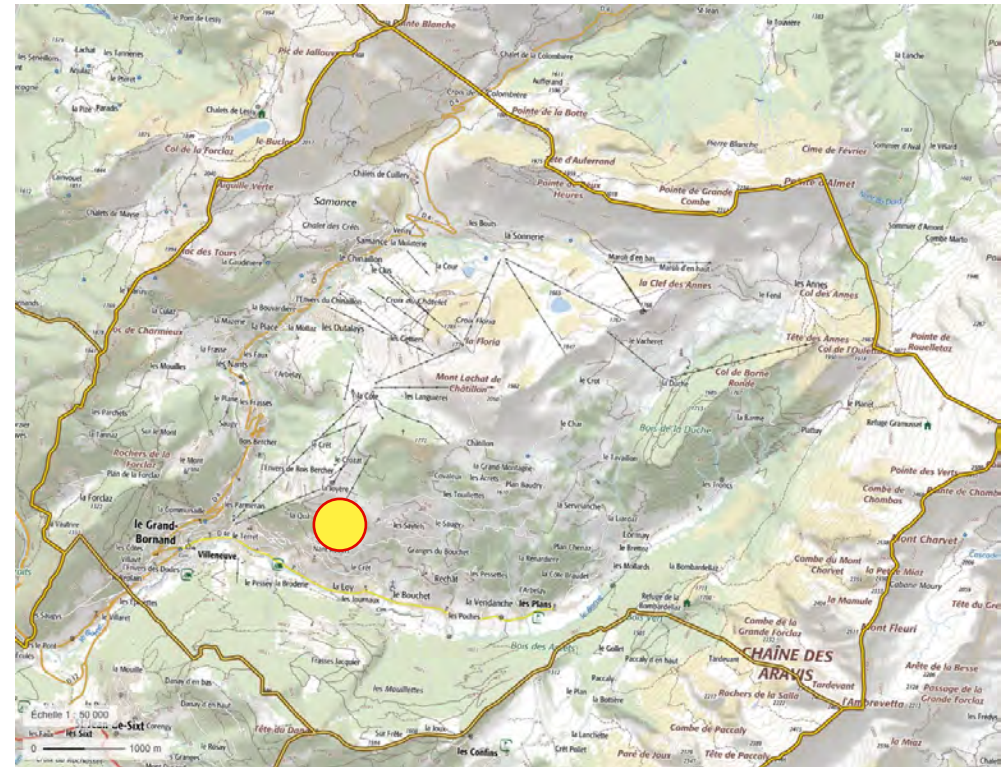
LOCALISATION DU SITE

Le lieu-dit Le Grand Girat est situé sur le versant exposé au Sud de la vallée du Bouchet, environ 400m au-dessus du hameau de Nant Robert.

La route serpentine à flanc de coteau, permet d'atteindre le cœur du village en un peu plus de 3km. Le groupement de maisons est édifié entre 1200m et 1250m d'altitude sur un espace particulièrement ensoleillé.



Localisation du site - Extrait de l'orthophoto IGN



Localisation du site - Extrait de la carte IGN



LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

LE GRAND-BORNAND possède un P.O.S approuvé le 22 décembre 1989 et révisé le 14 mars 2000.

Ce document a fait l'objet de plusieurs procédures de modifications pour ajuster et corriger le document au regard des enjeux et des lois en vigueur.

Le secteur fait l'objet de plusieurs classements :

- zone NDr, secteur récepteur de droit à construire

La révision du PLU maintient ce système d'équilibre des droits à construire.

- zone NDe, secteur émetteur de droit à construire

La vaste zone NDe constitue une zone de protection de l'agriculture et du paysage. Le paysage de la vallée, y compris le paysage bâti se trouve protégé à long terme, par le phénomène de dévitalisation engendré par le système de transfert de COS.

- zone NC, secteur agricole, qui identifie une exploitation et ses terrains d'usage

A noter également l'inscription d'emplacements réservés pour aménagement de voirie :

- ER n°2 : Rectification et élargissement entre Suize et le Nant- Robert entre le Nant-Robert et les Granges du Bouchetet entre le Nant-Robert et le Bouchet (plateforme 7m) - 7426 ml

- ER n°2b : Aménagement et sécurisation du virage à La Liaz - 1142 m²



Extrait du plan de zonage du POS en vigueur

LE DOCUMENT D'URBANISME SUPRA-COMMUNAL : LE SCOT FIER-ARAVIS

Le développement de cette zone d'habitat répond aux orientations du SCoT en matière de développement :

La commune du GRAND BORNAND est classée comme polarité urbaine de rang 2 . Ces bourgs assurent un rôle de proximité et de petites centralités secondaires

Il est précisé à la page 18 du PADD que l'objectif du SCoT est de favoriser le développement résidentiel proche des pôles de services, des équipements, des infrastructures et trouver une nouvelle proximité entre habitat et emploi en maintenant des activités dans les centres-villes et les centres bourgs.

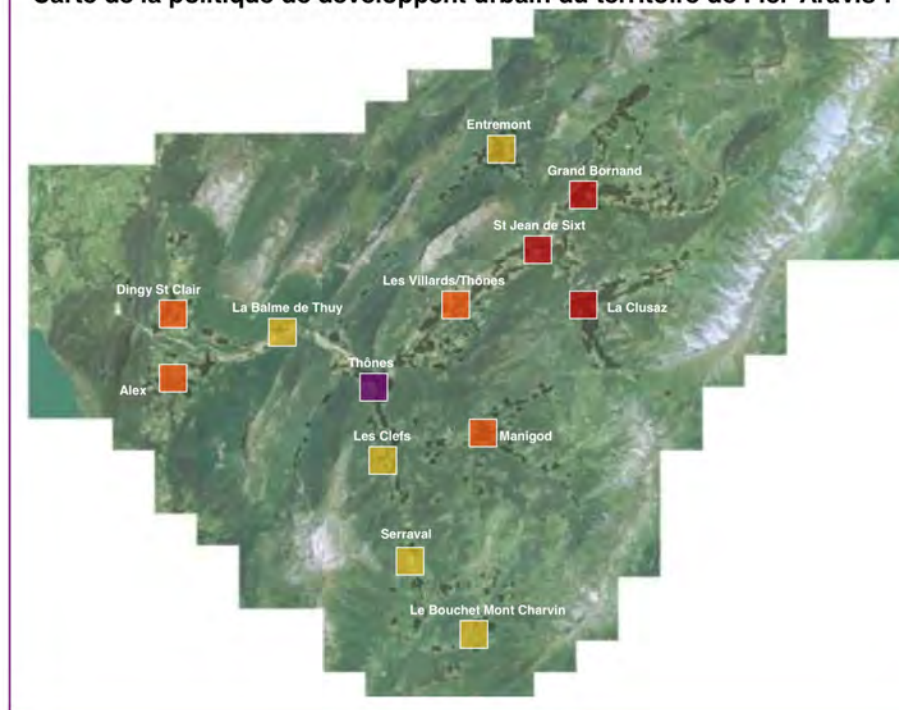
Sur les pôles « secondaires » (La Clusaz, Le Grand Bornand, Saint Jean-de-Sixt) -qui sont dotés de services et d'équipements calibrés pour les besoins d'une forte population touristique- le SCoT doit permettre de définir la péréquation entre développement touristique, préservation des espaces naturels et agricoles, et accueil d'une population de résidents à l'année. Dans cette optique, il faut que ces pôles pérennisent et encouragent l'habitat à l'année pour capter une partie de la croissance démographique à l'horizon 2030.

Prescriptions - traduction dans les documents d'urbanisme locaux (DUL) :

Pour l'ensemble des pôles, les terrains à urbaniser des DUL seront situés en priorité à l'intérieur du tissu bâti existant ou, en l'absence de disponibilités foncières, en continuité des bourgs, des espaces urbains structurés ou des hameaux existants, dans le respect des cartes sur les espaces agricoles stratégiques et sur les corridors écologiques.

Le SCoT prescrit que soit défini les extensions urbaines dans le cadre d'un projet cohérent et global à l'échelle de la commune

Carte de la politique de développement urbain du territoire de Fier-Aravis :



Le développement du secteur du GRAND GIRAT répond aux objectifs et enjeux supra-communaux.

En effet le projet du PLU assure le développement dans les hameaux

ÉTAT DES LIEUX

Description du site et perceptions paysagères

Les perceptions lointaines du lieu-dit sont essentiellement offertes par les pistes et les chemins de randonnée qui parcourent la ligne de crête de la montagne du Danay (1731m) et son versant Nord essentiellement forestier.

A cette échelle, le groupement de maisons n'offre aucun signe distinctif qui permettrait de le différencier du semi de chalets existants sur ce secteur. En effet, cette partie du versant, qui s'étage entre 1100m et 1400m d'altitude, correspond à ce qui était autrefois de l'habitat permanent et des fermes occupées à l'année. Les constructions présentes sont nombreuses, que ce soit des fermes ou des granges, et composent une succession de points habités qui s'égrènent le long des routes et chemins parcourant les pentes enherbées.



Orthophoto 2015 localisant les vues et le périmètre d'extension (rouge) ©IGN



Vue aérienne 2014 sur le versant Sud de la vallée du Bouchet et les Aravis ©Mairie

Lorsque l'on parcourt le versant par la route, le lieu-dit du Grand-Girat revêt cette fois un intérêt paysager tout autre. En effet, la morphologie singulière du modelé de terrain fabrique à elle seule un lieu remarquable. Le vaste crêt ouvert en balcon, qui se prolonge à l'Est par un replat accueillant, le tout adossé à une belle hêtraie, compose un lieu remarquable.

L'ancienne ferme accompagnée de son grenier, qui fixe la limite aval du hameau vient simplement «se poser» sur la prairie au droit de la ligne de crête. Ce motif valorisant fixe, à lui seul, l'identité bâtie du hameau.

La route, qui ondule en franchissant la ligne de crête puis le coteau aux abords des maisons existantes, constitue le véritable lien du hameau.

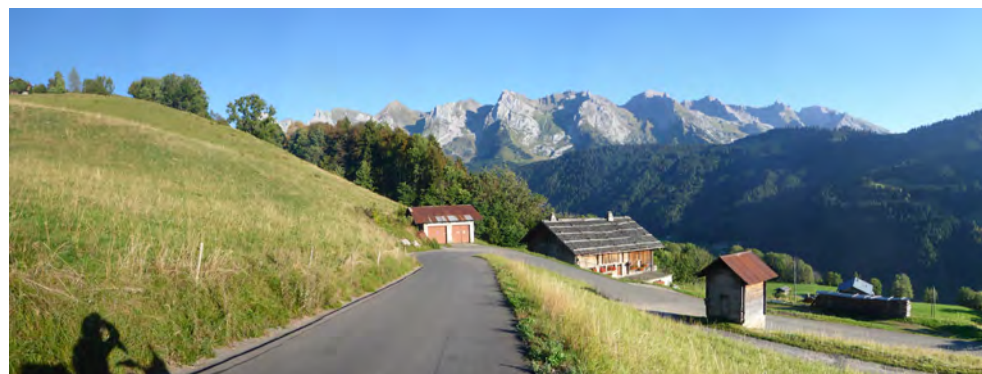
Bien que les maisons soient relativement éloignées les unes des autres (entre 50 et 70m) les vis-à-vis sont nombreux. L'ouverture de l'espace ménagé par les prairies environnantes associée à l'étagement des constructions dans la pente génèrent des relations visuelles fortes entre les habitants du hameau.



2. Vue vers le Nord-Ouest depuis la route communale, à l'entrée du hameau ©cvp



Vue vers l'Ouest depuis la route communale, à l'aval du hameau ©cvp



3. Vue vers l'Est depuis la route communale, à l'amont du hameau ©cvp

ÉTAT DES LIEUX

L'activité agricole

La commune du GRAND-BORNAND est marquée par une très forte présence de l'activité agricole : une tradition agropastorale ancrée (46 exploitations), une profession bien organisée, un cheptel conséquent et de nombreux alpages.

Avec 2 367 hectares de surfaces utiles et un cheptel d'environ 2000 bêtes, il s'agit du plus important troupeau communal de Haute-Savoie. Chaque exploitation (ou presque) est composée d'un siège, en fond de vallée et d'un alpage.

Ce dernier, par ses étendues et la qualité de herbages représente la véritable richesse, y compris fourragère de l'exploitation, car les terrains alentours sont, de date très ancienne, de surface modeste, si bien que l'alimentation hivernale fait depuis des décennies appel à la pratique d'achats de foin.

L'activité agricole entretient la lisibilité, la qualité et le caractère identitaire du paysage communal, facteur d'attractivité touristique.

L'essor du tourisme et son développement, loin de porter atteinte à l'agriculture, a, au contraire, conforté l'agropastoralisme, par l'amélioration des dessertes et des viabilités, ainsi que par les retombées économiques liées à la vente directe à la ferme.

Le hameau du GRAND GIRAT compte une exploitation. Elle n'est pas classée ICPE. Son périmètre de réciprocity est fixée à un rayon de 50m.



LE GRAND GIRAT LE PROJET

Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

Le zonage

Le hameau LE GRAND GIRAT est classé en zone NDr au futur PLU. Le futur zonage du PLU maintient le zonage du POS mais en diminuant très fortement les possibilités de construction.

Il s'agit de concentrer le développement en favorisant l'urbanisation des dents creuses et sur les terrains aux accès existants.

Le futur zonage du PLU reclasse en zone agricole environ 1,3 hectare :

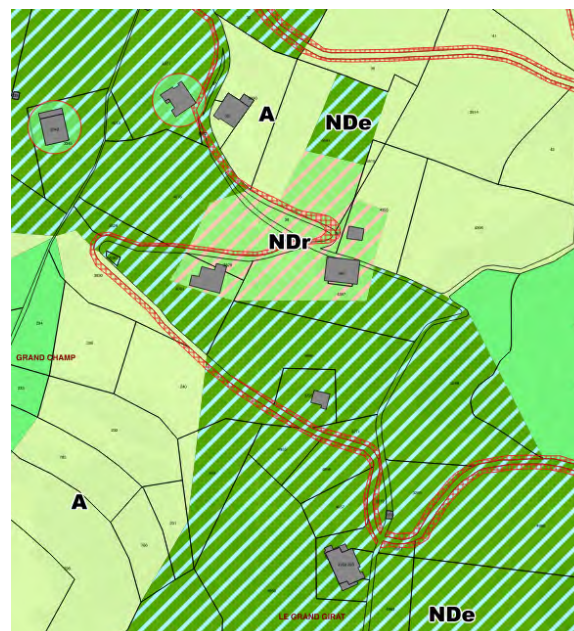
- les terrains inclus dans le périmètre de réciprocity de l'exploitation agricole
- la frange agricole entre la bande boisée à l'ouest et la zone de développement
- les terrains à l'aval des chalets existants

La volonté affichée est de recentrer l'urbanisation et d'identifier un véritable hameau (avec les composantes agricoles que sont les fermes, les composantes patrimoniales que sont les chalets et leurs greniers)

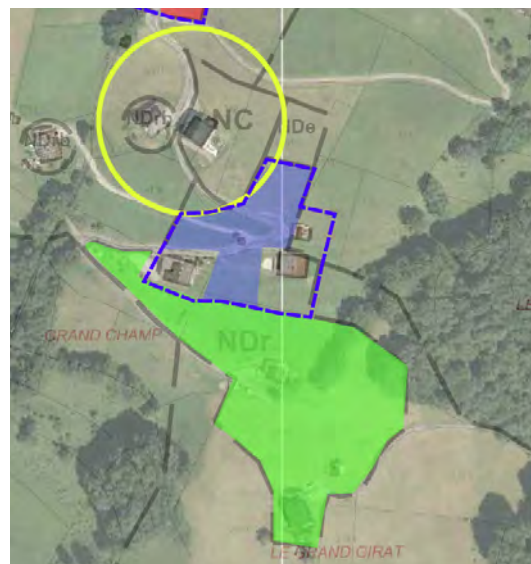
Le plan de zonage du PLU permet la réalisation de 3 chalets sur une superficie totale (hors construction existante, voirie existante) de 3000m² environ (voir carte ci-contre identifiant le foncier constructible en bleu)

Une orientation d'aménagement et de programmation fixe les conditions et les prescriptions à respecter dans le cadre de la constructibilité de ce secteur.

Le zonage du PLU respecte les prescriptions du PPRN.



Extrait du projet de zonage du PLU



Évolution du zonage POS/PLU

Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

La mise en place d'une OAP

Du fait de la sensibilité du site, de la volonté communale de garantir la fonctionnalité, du respect des prescriptions du SCoT (obligation d'inscrire une OAP pour tout tènement foncier supérieur à 2500m²), la commune a souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'ouverture à l'urbanisation nécessitera la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été insérée dans le PLU pour fixer les prescriptions en terme de développement, d'aménagement paysager, de desserte et d'accessibilité.

La volonté communale est de conforter et développer ce secteur tout en conservant le patrimoine paysager et l'ambiance.

Le secteur comprendra ainsi des logements individuels sous la forme de 3 chalets.

Ces 3 futures constructions renforceront l'identité du hameau du Grand Girat.

Les accès seront réalisés à partir de la voirie communale et seront le moins consommateur de foncier

ZONE NDr / secteur « GRAND GIRAT »

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



□ Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

CONDITIONS D'OUVREURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GENERALES A RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone NDr

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privatifs, espaces paysagers, ...).
- Végétaux

ZONE NDr / secteur « GRAND GIRAT »

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Des connexions pourront être mis en place en lien avec les secteurs et les chemins ruraux voisins

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type individuel (règles de la zone NDr) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration, de type chalet
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci
- L'orientation du faitage des constructions doit être dans le sens de la pente
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Traitement paysager et espace public

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération
- Les espaces situés entre l'opération et les habitations existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée)

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 3 à 4 logements.

Les principes réglementaires du PLU pour intégrer le projet

Les principales adaptations réglementaires pressenties pour l'urbanisation du site

Recul:

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites futures des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux limites des propriétés voisines

Hauteur maximum : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7,5m à la sablière

CES : Le coefficient d'emprise au sol fixé à 0,02 est affecté aux terrains inscrits dans le secteur NDr.

Dans ce secteur, toute opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme doit être précédée d'un transfert de possibilités de construction résultant du coefficient d'emprise au sol fixé précédemment et provenant des terrains situés dans le secteur NDe.

Le transfert doit avoir pour effet de porter le coefficient d'emprise au sol du terrain récepteur à une valeur comprise entre 0,08 et 0,20. L'obligation de transfert de CES est ainsi fixée à 0,06 minimum.

Stationnement : 2 places de stationnement par logement. Pour les logements de plus de 140m² de surface de plancher, il sera demandé une place supplémentaire par tranche de 60m².

A partir de 4 logements, a minima la moitié des places demandées par opération devra être réalisée de manière couverte.

LE GRAND GIRAT

ENJEUX ET IMPACTS

ENJEUX ET IMPACTS

ENJEUX DU PROJET SUR LE PAYSAGE

L'enjeu principal du projet de densification du hameau existant est de conserver les qualités paysagères du site.

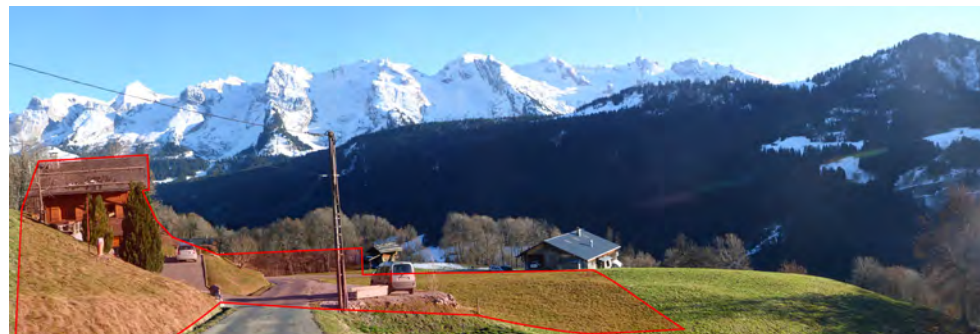
La concentration de la zone réceptrice sur l'amont du hameau existant permet de pérenniser l'image emblématique et patrimoniale de l'aval du hameau, composée par le motif l'ancienne ferme et de son grenier posé sur la croupe enherbée.

Le secteur de densification du hameau est situé de part et d'autre de la voie communale qui dessine deux lacets resserrés en gravissant la pente.

Cette localisation permet de concentrer les futures maisons d'habitation entre les cinq constructions existantes en profitant d'un accès aisé par la voie communale.



1. En rouge l'emprise visuelle depuis l'aval où le développement a été proscrit.



3. En rouge l'emprise visuelle où le développement a été proscrit. ©cvp

Les surfaces utilisées par les futures constructions couvrent essentiellement des "espaces résiduels" (surfaces localisées entre les constructions et à l'intérieur du virage) et impactent peu le domaine agricole. Seule la parcelle située à l'amont de la route communale déroge à ce principe.

Cette parcelle permet toutefois de construire une continuité bâtie avec les deux anciennes fermes situées environ 50m plus à l'amont, renforçant ainsi l'image du hameau.

La densification prévue, en s'établissant sur des pentes plus raides, devra se baser sur des modèles architecturaux adaptés, mais surtout, sur une configuration des accès réfléchis, de manière à favoriser le traitement de talus enherbé.

En effet, le caractère ouvert (prairie) des espaces séparant aujourd'hui les maisons existantes, composent l'un des attraits paysagers de ces formes bâties si emblématique de la vallée du Grand -Bornand.

En conclusion, du point de vue du paysage, l'extension de l'urbanisation à l'amont du hameau du Grand Girat aura une influence assez faible sur la perception du lieu. En effet le motif emblématique et patrimoniale du crêt bâti perceptible depuis la voie communale dans l'entrée avale du hameau ne sera pas affecté visuellement par l'urbanisation projetée.

Le principe d'urbanisation envisagée, revient donc à favoriser l'émergence d'un hameau, susceptible de devenir le repère bâti majeur de ce secteur, à l'image de celui, déjà perceptible, des granges du Bouchet.

ENJEUX ET IMPACTS

ENJEUX DU PROJET SUR L'AGRICULTURE

Les terrains concernés par l'urbanisation ne sont pas dans le périmètre de réciprocité agricole de l'exploitation agricole situé au Nord du hameau. Ses cônes d'ouverture sont préservés de fait.

La présence du domaine bâti, le découpage parcellaire (parcelles petites et enclavées) plaident en faveur d'une mutation d'usage des lieux sans remettre en cause le fonctionnement économique de l'activité agricole sur la commune, et de l'exploitation présente au GRAND GIRAT.

Afin d'être préservés, les terrains situés aux franges sont reclassés en zone agricole.

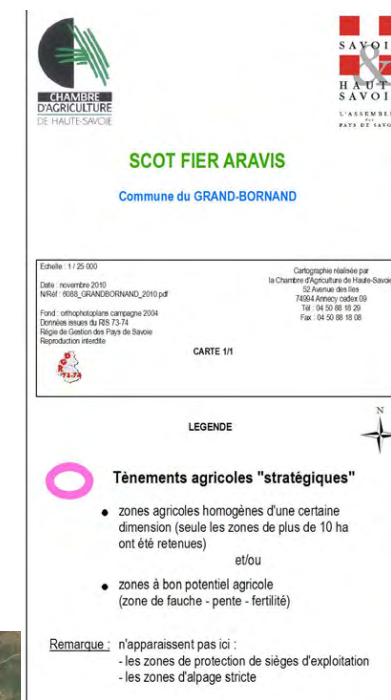
Le hameau du GRAND GIRAT est localisé dans l'espace agricole stratégique de la vallée du Bouchet, identifié par le SCoT.

Dans le Document d'Orientations Générales du SCoT Fier-Aravis, il est stipulé que *les espaces agricoles stratégiques ne sont pas voués à une extension spatiale de l'urbanisation, toute urbanisation y est proscrite mais ils doivent pouvoir autoriser, à titre dérogatoire, et sous réserve de ne pas porter atteinte aux sièges d'exploitations existants :*

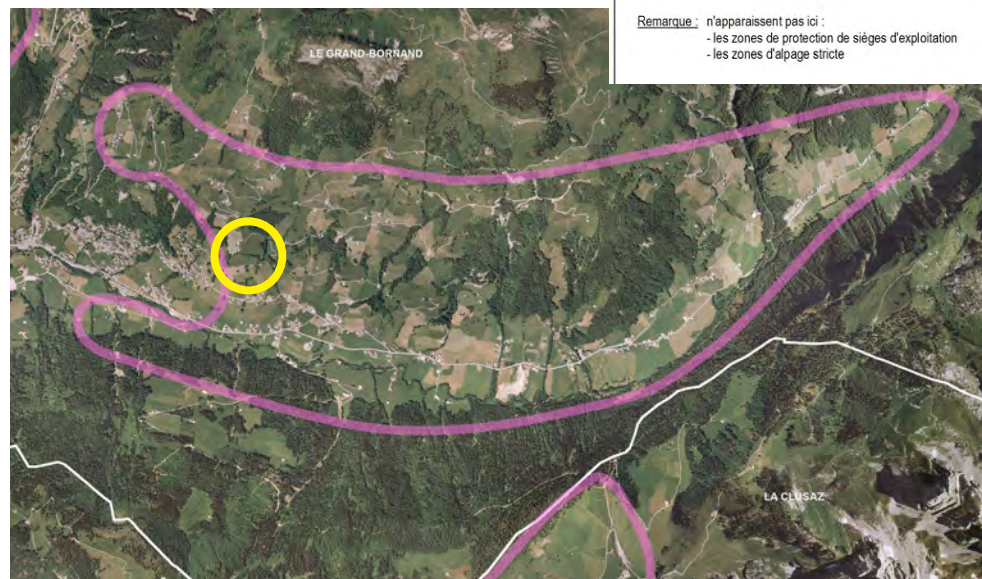
- les constructions et installations nécessaires au développement des hameaux strictement identifiés sur les cartes agricoles, à l'exception de la Vallée du Bouchet sur la commune du Grand Bornand où l'urbanisation sera organisée en tenant compte du système de transfert de COS existant et dans le respect des règles générales édictées dans la présente prescription.

Le développement du hameau du GRAND GIRAT est donc autorisé sans remettre en cause l'activité agricole.

Le projet de confortement prend en compte les règles de réciprocité de l'exploitation existante ainsi que son cône d'ouverture.



Extrait de la carte des tènements agricoles stratégiques - source SCoT Fier-Aravis



État initial de l'environnement

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**■ Les protections**

De nombreuses protections réglementaires existent sur le territoire du GRAND-BORNAND. La commune bénéficie d'un patrimoine environnemental naturel remarquable.

Les espaces naturels d'intérêt majeur concernent sur le territoire du GRAND-BORNAND :

- les sites Natura 2000 du Massif du Bargy, du massif des Aravis
- l'ensemble des zones humides protégées par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope ou désignées dans le cadre de l'inventaire départemental
- l'ensemble des ZNIEFF de type 1 (Montagne de Lachat, des Auges, Le Sappey; Chaîne du Bargy; Chaîne des Aravis)

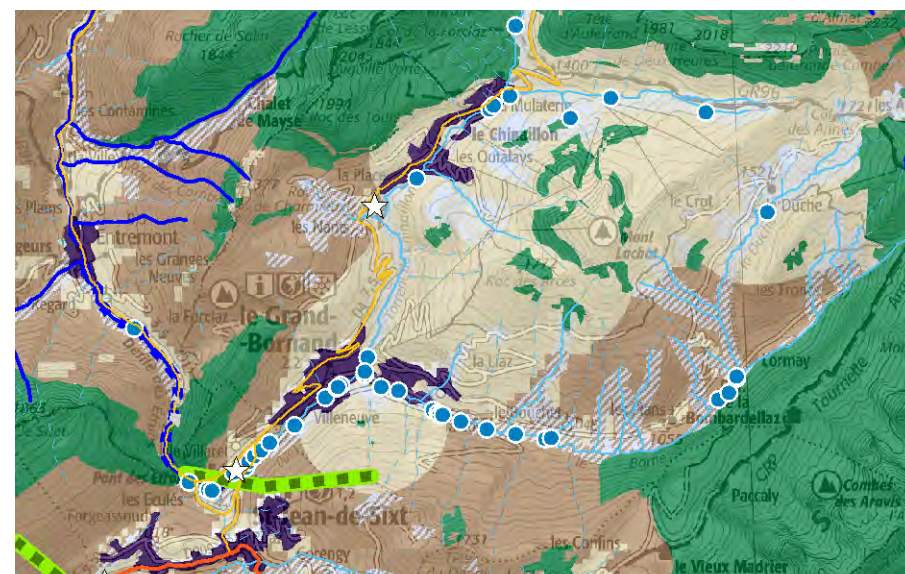
Le site n'est pas concerné par des protections environnementales de types Natura 2000, ZNIEFF, zones humides (inventaire départemental)

■ Les corridors

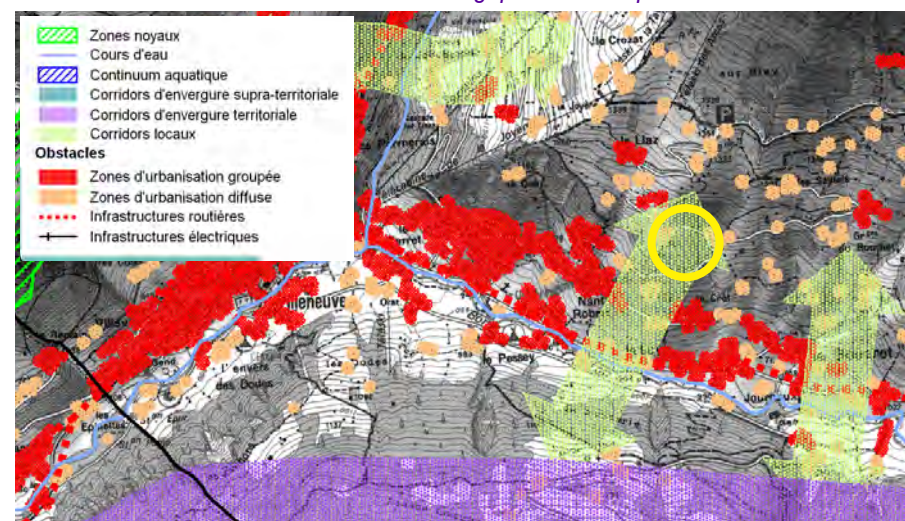
Le site n'est pas concerné par un corridor repéré au titre du Réseau Ecologique Rhône-Alpes ou un corridor d'envergure au titre du SCoT Fier-Aravis

En revanche le site est concerné par un corridor local. Toutefois le développement envisagé sur le site est mesuré et les prescriptions de l'OAP indiquent la nécessité de conserver des perméabilités écologiques (éviter toute parcellisation et tout aménagement qui viendraient clore les espaces). Compte tenu de la configuration des lieux (préservation des espaces boisés), le confortement du hameau du GRAND GIRAT ne remet pas en cause les continuités écologiques

Le site n'est pas traversé et n'est pas directement concerné par des corridors écologiques majeurs.



Carte Réseau Ecologique Rhône Alpes



Carte du réseau écologique du SCoT Fier-Aravis

ENJEUX ET IMPACTS

■ En terme de risques naturels :

La commune du GRAND-BORNAND est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 18 octobre 2012.

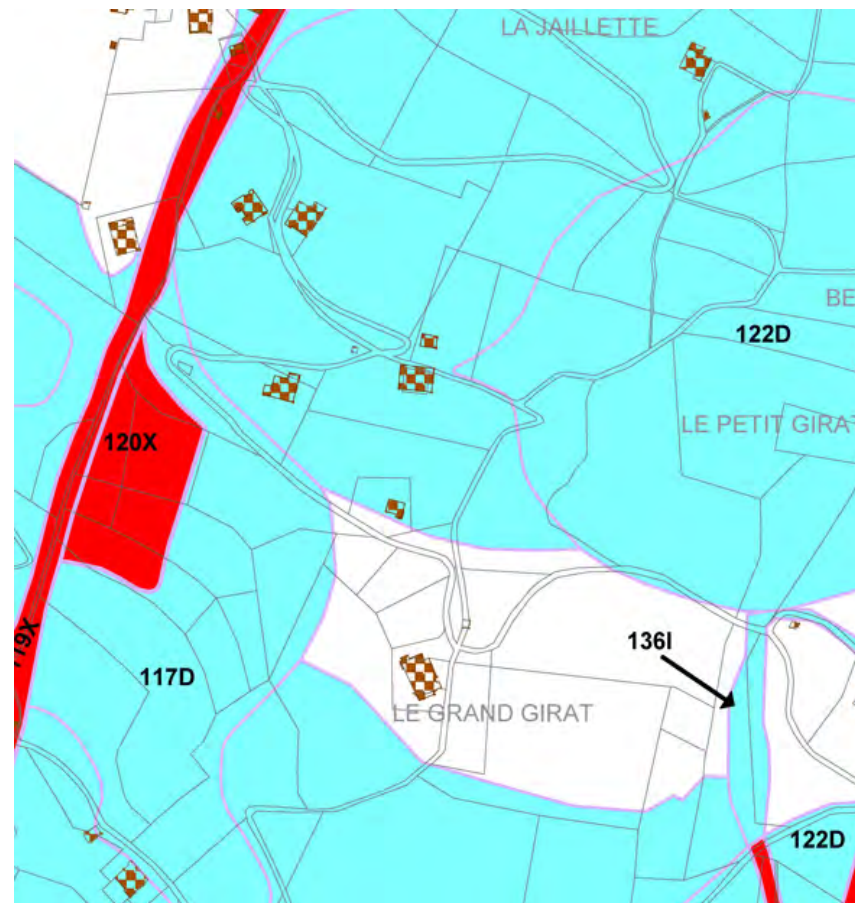
Le secteur «Le GRAND GIRAT» est à la marge concerné par :

- Alea : glissement
- zone 122D : instabilité de terrains (prescriptions faibles)

Le secteur est donc constructible sous conditions (se référer aux prescriptions du PPRN en vigueur).

■ En terme de servitudes d'utilités publiques :

Aucune servitude d'utilité publique n'est inscrite dans la zone.



Extrait du PPRN en vigueur - zonage

CONCLUSION

Le développement d'une zone d'urbanisation pour l'habitat correspond à un besoin local et aux objectifs portés dans le PLU.

Elle s'inscrit dans le contexte intercommunal du SCoT Fier-Aravis et répond aux objectifs et enjeux soulevés par les documents supra-communaux.

Le développement de ce secteur correspond à la pérennisation et la continuité des choix politiques actés lors du précédent document d'urbanisme et validé par les Services de l'État (zone classée NDr au POS).

L'inscription de ce secteur NDr au PLU répond à un enjeu de confortement et de développement d'un hameau existant, et ce dans un espace déjà urbanisé, ayant un besoin de structuration.

Le développement de ce secteur permettra d'accueillir de l'habitat permanent et de pérenniser ainsi la vie à l'année dans la vallée du Bouchet

La préservation des sites et des paysages est assurée puisque :

- les zones naturelles réglementaires ne sont pas concernées par le projet
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permettra de réaliser un aménagement de qualité intégrant la dimension paysagère
- l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est assortie de nombreuses recommandations et prescriptions.