

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
du Grand-Bornand

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme,

Le Maire
André PERRILLAT-
AMEDE

Pièce n°1

Territoires
—demain

SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE ET LA PORTEE DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU	3
1- Localisation et positionnement de la commune	3
2- Le PLU du Grand-Bornand.....	4
II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION « ALLEGEE »	6
1- Pourquoi une révision « allégée » du PLU ?	6
2- L'objet de la révision « allégée » du PLU.....	13
3- La concertation publique sur le projet de révision « allégée » du PLU	13
4- La procédure de révision « allégée » du PLU.....	14
III. LE CONTENU DE LA REVISION « ALLEGEE » N°1	15
1- Les modifications apportées au règlement graphique (pièce n°3 du PLU) ..	15

I. LE CONTEXTE ET LA PORTEE DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU

1- Localisation et positionnement de la commune

Le Grand-Bornand (6.120 hectares) se situe au sud du département, à 32 km d'Annecy.

Elle compte en 2020, 2135 habitants

La commune doit son nom au torrent qui la traverse, Le Borne, affluent de l'Arve prenant sa source sous la Pointe Percée. Grand signifie partie de la vallée la plus large, par opposition au Petit Bornand situé dans les gorges de Borne.

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 Sallanches 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 6120 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.

Le territoire humanisé est essentiellement concerné par l'habitat et l'activité agricole. Il occupe de façon très préférentielle le bas des versants d'exposition sud / sud-est, accessoirement (chef-lieu, vallée du Bouchet, Chinaillon) le fond des vallées.

L'urbanisation se concentre autour de 2 polarités :

- le chef-lieu et Villeneuve, avec une extension récente vers la vallée du Bouchet (hameau de Suize, Nant Robert), 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 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.

L'activité agricole, et c'est la une des grandes originalités de la Commune en proie à « la révolution touristique », reste extraordinairement active et présente (46 exploitations, 2 367 hectares de surfaces agricoles utiles soit presque 40% de la superficie communale, plus de 1860 UGB).

Cette situation exceptionnelle de l'agriculture et son maintien face à l'expansion touristique est à mettre bien entendu en relation avec l'existence d'une économie particulière à la région, basée sur l'existence d'un cru fromager de grande réputation (Le Reblochon).

La Commune s'est fortement impliquée dans tous les domaines du développement touristique, en maîtrisant la construction et l'exploitation des remontées mécaniques, et en créant les équipements touristiques nécessaires à la station.

Pour autant, le Grand-Bornand a su conserver son cachet et poursuivre ses activités professionnelles ;

LE GRAND-BORNAND est cernée par 6 communes limitrophes :

- au nord, les Communes de Glières Val de Borne, 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 de Glières Val de Borne.

La commune appartient à la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, qui regroupe 12 communes et un peu plus de 19 000 habitants.

La CCVT dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale, dit SCOT Fier-Aravis, depuis le 24 octobre 2011. Afin de prendre en compte les évolutions du contexte local et national, ce document stratégique pour le territoire a été mis en révision en 2015, et arrêté par le Conseil Communautaire en août 2019. Après la consultation des Personnes Publiques Associées, l'enquête publique s'est déroulée du 7 décembre 2019 au 8 janvier 2020. Au vu des nombreuses remarques émises et du contexte d'état d'urgence sanitaire de 2020, le rendu du mémoire du Commissaire Enquêteur a été retardé et transmis à la CCVT le 5 octobre 2020. Au regard des conclusions de l'enquête publique, la procédure est toujours en cours.



2- Le PLU du Grand-Bornand

La commune du Grand-Bornand a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date 28 novembre 2019.

Une modification n°1 du PLU a été approuvée le 18 août 2022.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir des quatre axes majeurs suivants :

1. Soutenir le dynamisme et l'activité économique.
 - 1.1 : Assurer un développement touristique « qualitatif » en phase avec le positionnement de la station du Grand-Bornand.
 - 1.2 : Affirmer la destination ski en pérennisant et développant les domaines skiables alpins et nordiques.
 - 1.3 : Compléter l'offre touristique, et ce en toute saison.

- 1.4 : Poursuivre et assurer le développement des activités artisanales et commerciales. Mettre en valeur le tissu d'activités locales.
 - 1.5 : Pérenniser et conforter l'activité agricole existante dans sa dynamique économique, sociale et paysagère.
2. Maintenir et développer la vie locale, base de l'attractivité et du dynamisme de la station.
- 2.1 : Maintenir la population permanente sur le territoire.
 - 2.2 : Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station.
 - 2.3 : Adapter les équipements publics d'échelle locale et supra communale pour accompagner les besoins liés à la croissance démographique.
3. Valoriser et respecter le patrimoine paysager, naturel et bâti exceptionnel, socle du cadre de vie.
- 3.1 : Préserver l'armature écologique du territoire.
 - 3.2 : Protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager bornandin. Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire.
 - 3.3 : Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques et préserver la qualité de l'air.
 - 3.4 : Prendre en compte les risques et les nuisances.
4. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.
- 3.1 : 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 ».

II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION « ALLEGEE »

1- Pourquoi une révision « allégée » du PLU ?

Cette procédure a pour objectif de permettre l'installation d'une exploitation agricole dans une zone actuellement classée en secteur NDe au PLU en vigueur, par son classement en zone agricole.

Le projet envisagé

Il s'agit de permettre l'installation, sur la commune, d'une nouvelle exploitation agricole. Cette exploitation sera une exploitation d'élevage de brebis laitières, avec fabrication de produits laitiers issus de la ferme sur place (tommes, lactiques, yaourts, etc...).

Le site concerné (siège futur de l'exploitation, et parcelles attenantes pour le pâturage) est très adapté aux brebis, avec un relief plus marqué, et une exposition moins favorable que sur certains autres sites agricoles de la commune, qui sont eux dédiés aux activités laitières bovines.

Une seule construction est projetée, regroupant l'ensemble des fonctions nécessaires à l'exploitation. L'emprise projetée de la construction est d'environ 450 m².

L'installation d'une telle exploitation sur la commune permet d'œuvrer pour une diversification de l'activité laitière, fortement marquée aujourd'hui par la prédominance d'exploitations bovines. Plus largement, elle permet le maintien et le confortement de l'activité économique sur la commune, en parallèle de la conservation de ses caractéristiques paysagères.

En effet, le pâturage des brebis permettra la revalorisation du site, par le maintien et la réouverture du paysage sur ce secteur concerné par un début d'enfrichement et une déprise agricole, en raison de ses caractéristiques, moins favorables à l'activité bovine (pente, morcellement, ensoleillement...).

L'exploitation envisagée, de par sa taille et son mode de fonctionnement de type exploitation familiale, sera soumise au règlement sanitaire départemental. A ce titre, un recul de 50 m minimum sera imposé par rapport à la construction à vocation d'habitat présente à proximité.

A noter qu'une petite exploitation (env. 12 bovins) est présente sur le bas du secteur. Ses caractéristiques font qu'elle n'est à terme pas pérenne pour le maintien de l'activité sur la commune.

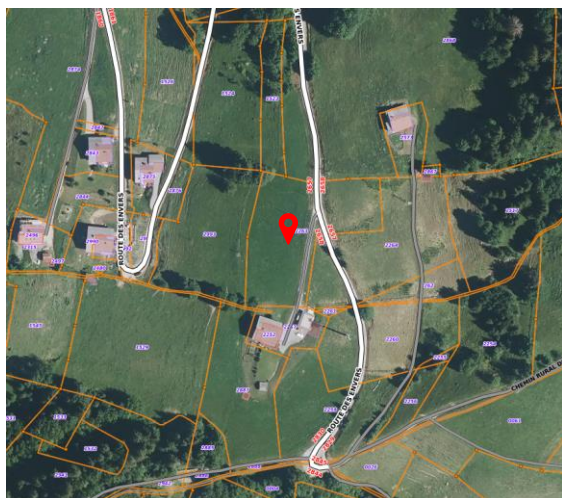
Le site concerné

L'installation du bâtiment d'exploitation agricole est envisagée au lieu-dit « Les Dzeures », sur la parcelle 2263.



Vue aérienne du site concerné

Il s'agit d'un secteur situé au Nord-Est du centre-village, sur les pentes basses du Mont Lachat de Chatillon.



Vue aérienne rapprochée

Le site, inscrit dans un secteur à dominante agricole, est constitué actuellement d'un pré de fauche, et desservi par la Route de l'Envers.



Vue du site depuis le centre-village



Vue du site depuis la Route de l'Envers

Le PLU en vigueur classe la parcelle concernée en secteur Nde, à savoir la zone naturelle correspondant au secteur émetteur de la Vallée du Bouchet.

Pour mémoire, comme il est expliqué dans le rapport de présentation du PLU, La Commune du Grand-Bornand a la particularité d'avoir mis en place dans les années 1980 le système des transferts de COS dans les secteurs des Envers du Milieu et de la Vallée du Bouchet.

La construction sur les parcelles « réceptrices » de COS est conditionnée au transfert de droits à construire venant des parcelles « émettrices », ces dernières devenant inconstructibles par servitude, et vouées à la protection paysagère.

Ce système a permis le développement mesuré de ces secteurs dans un souci d'équilibre entre les activités et les populations, assurant notamment la mixité entre l'habitat et les activités agricoles. Il fait l'objet d'un suivi cartographique régulier par la collectivité, via une base de données recensant les actes de transfert, et localisant les parcelles vidées de COS ainsi que les parcelles qui en ont réceptionné.

Or, la loi ALUR a modifié le régime des transferts de COS (applicable dans les secteurs des Envers du Milieu et de la Vallée du Bouchet) en ce qu'il n'est plus possible depuis sa promulgation de transférer du COS. Si le dispositif n'est pas supprimé, son application est suspendue aussi longtemps que les nouvelles règles du transfert, obligatoires pour pouvoir construire en secteur récepteur, n'auront pas été fixées par la commune du Grand-Bornand.

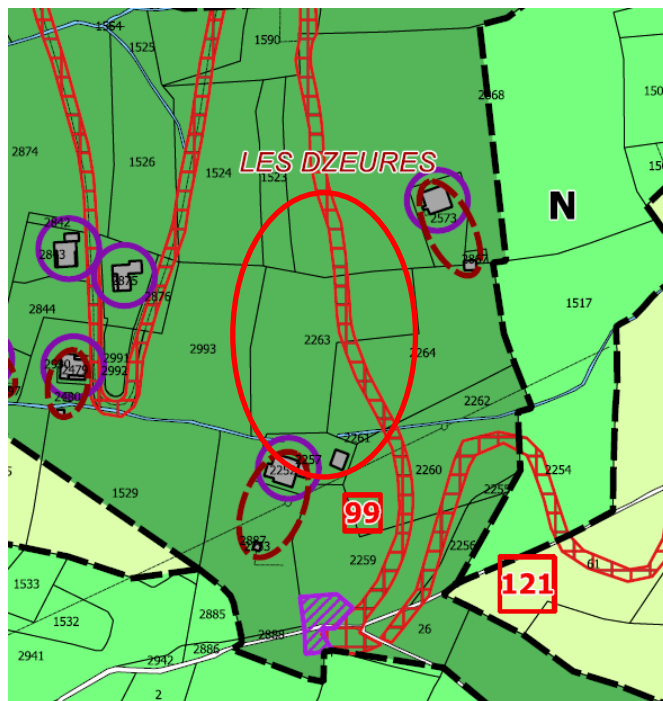
Le système de transfert de CES vient ainsi en remplacement du transfert du COS sans modification du zonage (zones NDe « émettrices » et zones NDr « réceptrices »). Seule la base de transfert change, la convention de transfert portant sur l'emprise au sol nécessaire à la réalisation du projet.

Ce dernier ne sera plus limité en surface de plancher mais devra toutefois respecter l'ensemble des prospects, règles de volumétries, et prescriptions architecturales inscrites initialement au POS.

Dans le cas précis du secteur NDe concerné par la présente révision allégée, toute construction nouvelle est interdite. La parcelle concernée porte un potentiel de constructibilité, en termes d'emprise au sol, à transférer au sein d'une zone réceptrice NDr. Ce potentiel est évalué à 96 m² (4810 m² * 0,02), et ne représente donc pas un potentiel important pour la réalisation d'une construction nouvelle en zone NDr. La parcelle n'a pas été « vidée » de ses droits.

Ce procédé peut être qualifié de protection édictée en raison « de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ».

(se reporter au rapport de présentation du PLU pour plus de précisions sur la mise en œuvre et le suivi de ce mécanisme de transfert).

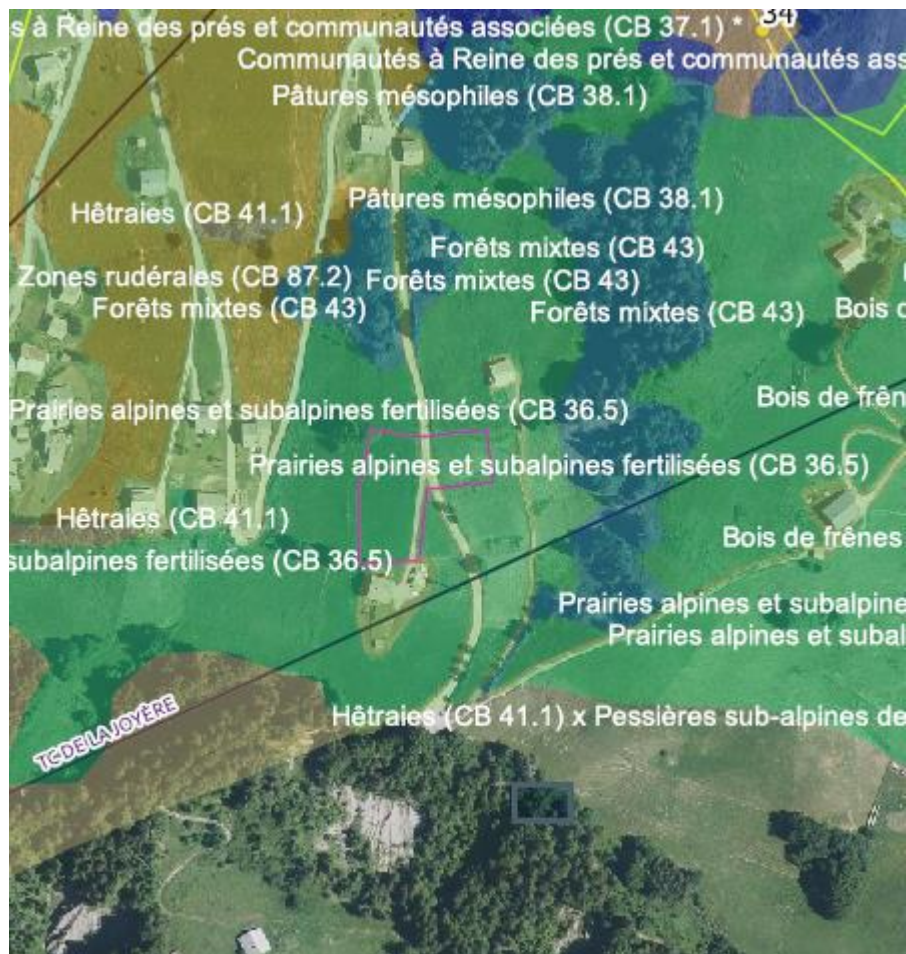


Localisation du secteur concerné au règlement graphique actuel.

Les données environnementales sur le site concerné

Le site du projet n'est concerné par aucune protection ou classement au titre de l'environnement.

En matière d'habitats naturels, le site entre dans la classification de la prairie alpine et subalpine fertilisée, très caractéristique de ce secteur, et qui ne présente pas d'enjeux important et particulier.



Extrait de la carte des habitats naturels du secteur.

En matière de zones humides, aucune n'a été identifiée sur le site ou à proximité.

Les incidences environnementales pressenties sont les suivantes.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Classement d'une parcelle initialement en zone naturelle Nde (zone émettrice de droits à bâtir) en zone agricole A.	Permettre l'installation d'une exploitation agricole.	Pas d'incidence notable, le site n'étant pas concerné par un secteur à enjeux environnementaux.	Pas d'incidence notable, le site n'étant pas situé dans un secteur contraint pour le déplacement des espèces.	Oui, incidence potentielle au regard de la mise en œuvre d'une nouvelle construction. Cependant, le règlement du PLU s'applique, régissant l'intégration paysagère des constructions : hauteur, volume, implantation, façades, toitures, matériaux, plantations.	Oui, incidence potentielle au regard de la mise en œuvre d'une nouvelle construction. Cependant, le règlement du PLU s'applique, régissant l'intégration paysagère des constructions : hauteur, volume, implantation, façades, toitures, matériaux, plantations.	Pas d'incidence notable, le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil mise en œuvre par le PLU.	Pas d'incidence notable, le projet ne remet pas en cause la gestion de la ressource en eau telle que présentée dans le PLU.	non

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
Classement d'une parcelle initialement en zone naturelle Nde (zone émettrice de droits à bâtir) en zone agricole A.	Permettre l'installation d'une exploitation agricole.	Pas d'incidence notable à l'échelle de la commune.	non, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil prévue initialement par le PLU.	non, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil prévue initialement par le PLU.	Pas d'incidence notable, le projet étant situé hors zone de risques naturels.	Pas d'incidence notable, la commune n'étant pas concernée.	Pas d'incidence notable à l'échelle de la commune.	non

La réponse aux orientations et objectifs du PADD

Le PADD du PLU du Grand-Bornand porte les orientations suivantes :

- 1.5 « Pérenniser et conforter l'activité agricole existante dans sa dynamique économique, sociale et paysagère », et notamment :
 - Identification de nouvelles implantations en tenant compte des besoins et du maillage existant,
 - Recensement des secteurs en déprise agricole en vue de leur remise en valeur.
- 3.2 « Préserver l'armature écologique du territoire » ; et notamment :
 - Garantir le maintien d'espaces agricoles ouverts constituant des espaces de transition lisibles entre les pôles bâtis.

Ce projet d'installation agricole répond aux objectifs du PADD du PLU en vigueur.

2- L'objet de la révision « allégée » du PLU

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, une évolution du PLU est nécessaire. En effet, en l'état actuel du PLU, la parcelle concernée ne peut accueillir de construction nouvelle (toute nouvelle construction y est interdite, excepté les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés).

Au regard du caractère actuel du secteur dans lequel est située la parcelle, il est envisagé un classement de cette dernière en zone agricole A.

Malgré l'objet limité des évolutions à apporter au PLU, une procédure de révision est nécessaire : la levée de l'inconstructibilité sur cette parcelle affectant « une protection édictée en raison de la qualité des sites et des paysages ».

Dans la mesure où la révision du PLU ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD, elle peut être menée selon une procédure « allégée », en application de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, le 24 mai 2023, le Conseil Municipal a délibéré pour prescrire la révision spécifique n°1 du PLU et définir ses objectifs, à savoir :

- De classer en zone agricole le secteur situé au lieu-dit « Les Dzeures », au niveau de la parcelle 2263, en vue de permettre l'installation d'une exploitation agricole.

La révision spécifique porte uniquement sur ces objectifs, définis par le Conseil Municipal dans sa délibération prescriptive.

3- La concertation publique sur le projet de révision « allégée » du PLU

Dans sa délibération du 24 mai 2023, le Conseil Municipal a décidé de mettre en œuvre les modalités de la concertation suivants :

- Mise à disposition d'un registre de concertation papier destiné à recueillir les observations du public pendant toute la durée de la concertation, aux heures habituelles d'ouverture au public de la Mairie.
- Mise à disposition d'un registre de concertation numérique destiné à recueillir les observations du public pendant toute la durée de la concertation. L'adresse internet à laquelle le public pourra déposer ses observations sera communiquée sur le site internet de la Mairie.

Un bilan de la concertation sera tiré par délibération du Conseil Municipal, en fin de période de concertation, lors de l'arrêt du projet de révision « allégée ».

4- La procédure de révision « allégée » du PLU

Cette procédure doit être prescrite à l'initiative de l'organe délibérant (Conseil Municipal, représenté par le Maire).

Cette procédure de révision dite de "allégée" (ou "simplifiée") peut être mise en œuvre si (article L153-34 du Code de l'Urbanisme) :

- « 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. »

... sans changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le déroulé de la procédure de révision « allégée » est le suivant :

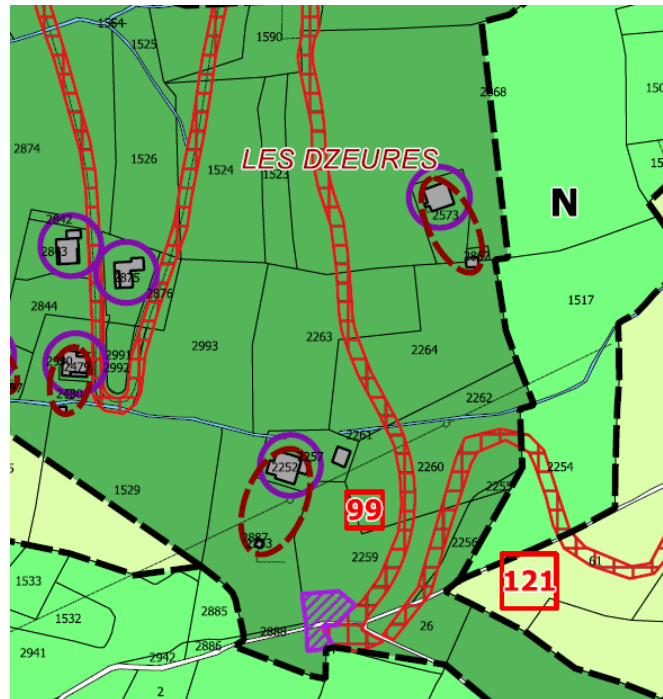
1. Délibération du Conseil Municipal, prescrivant la procédure, précisant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation.
2. Élaboration du pré-projet de révision et exposé des motifs.
3. Saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans le cadre de l'examen au cas par cas, afin de savoir si la procédure doit être soumise à évaluation environnementale.
4. *Si la MRAE confirme la nécessité d'une évaluation environnementale, réalisation de cette dernière et intégration des éléments dans le dossier.*
5. Bilan de la concertation et arrêt du projet par délibération du Conseil Municipal (*si évaluation environnementale, saisine de l'Autorité Environnementale pour avis*).
6. Réunion des PPA (Personnes Publiques Associées) dans le cadre d'une réunion d'examen conjoint.
7. Mise à l'enquête publique du dossier de révision.
8. Délibération motivée du Conseil Municipal approuvant la révision "allégée" du PLU.

Cette révision est assimilable à une « modification mineure » au sens du paragraphe 3 de l'article 3 de la Directive 2001/42/CE (article R. 104-11, II). Il s'agit en effet d'une révision dont l'incidence porte sur une ou plusieurs aires pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (0,1%) du territoire du PLU, dans la limite de 5 hectares : l'aire concernée a une surface de 4810 m² (0,1% du territoire équivalent à environ 6 ha).

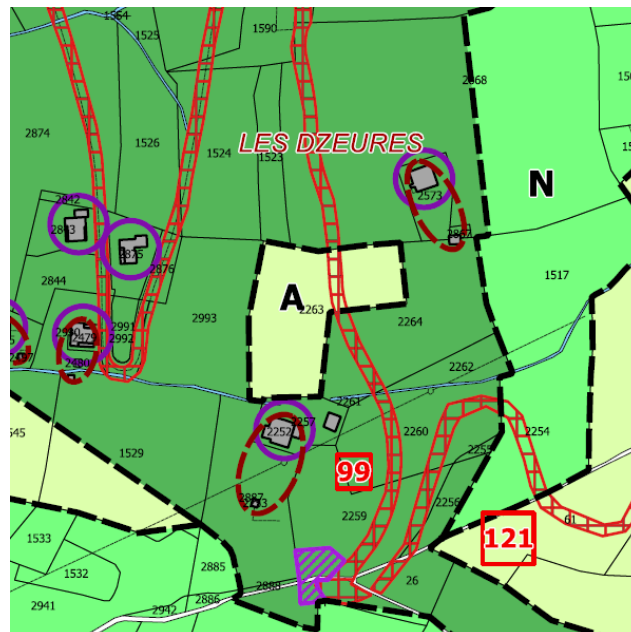
III. LE CONTENU DE LA REVISION « ALLEGEE » N°1

1- Les modifications apportées au règlement graphique (pièce n°3 du PLU)

Classement d'une partie de la zone naturelle Nde en zone agricole A, pour une superficie d'environ 4810 m².



Règlement graphique avant révision « allégée » n°1



Règlement graphique après révision « allégée » n°1