

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](mailto: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 étude 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 :

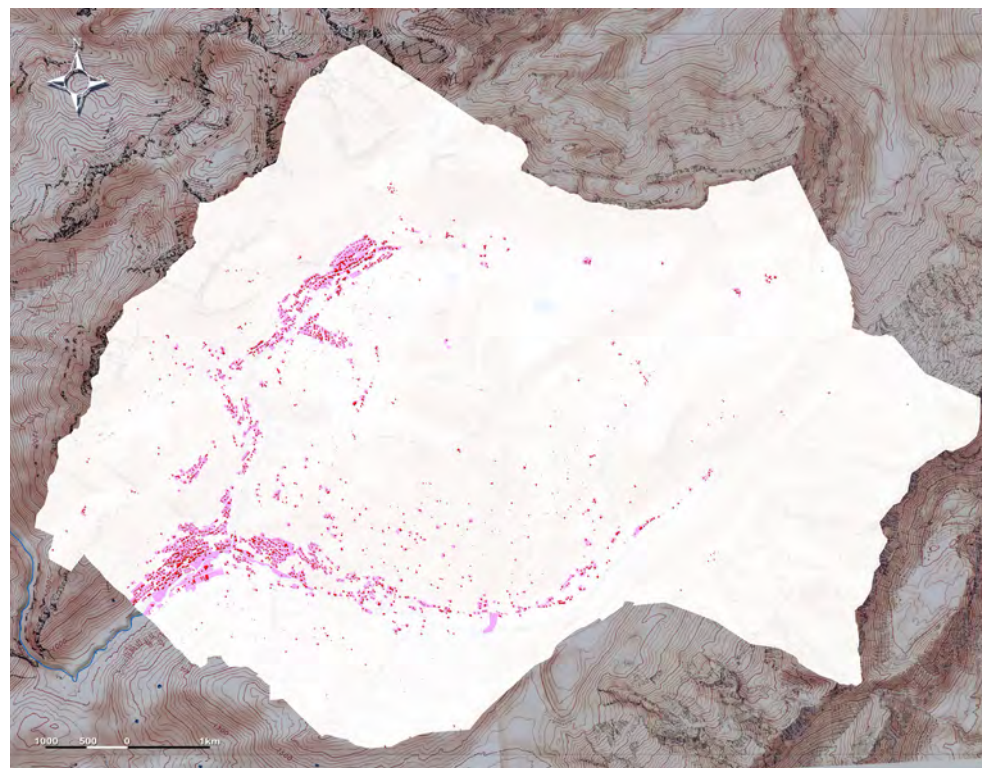
- le chef-lieu et Villeneuve, avec une extension vers la vallée du Bouchet (le Terret), vers l'aval (route de Thônes - Villavit) et vers l'amont (route du Chinaillon)
- le Chinaillon, avec une extension rapide « en nébuleuse » de part et d'autre du torrent, liée à l'essor du tourisme hivernal et des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

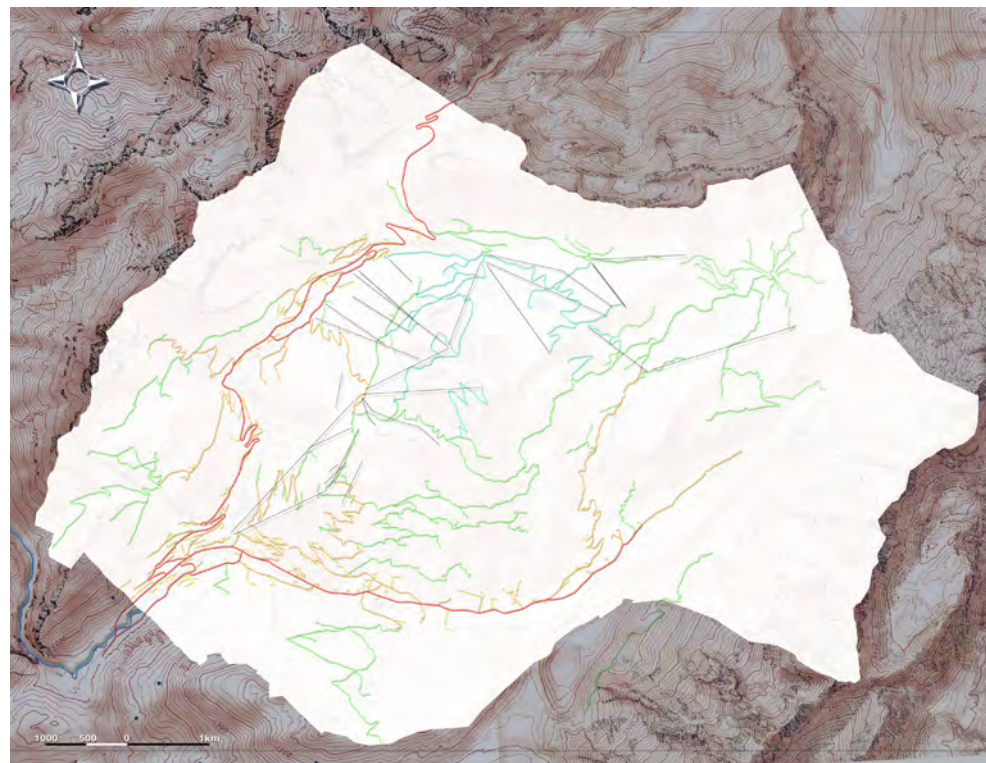
Les accès aux fronts de neige tant au village qu'au Chinaillon, entraînent une circulation importante, malgré l'organisation du réseau de ski-bus.

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 évenementielles 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.

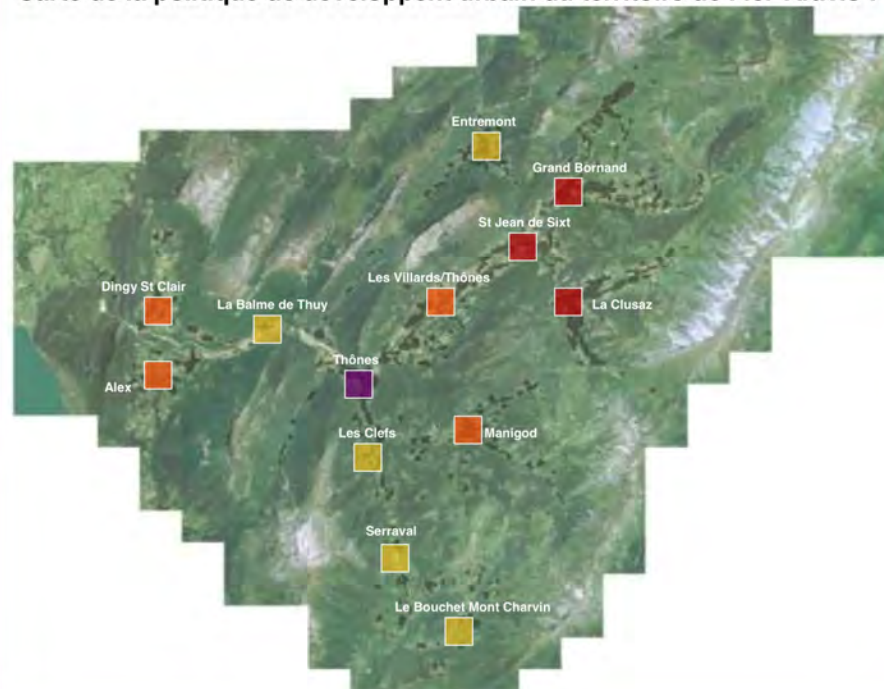
*Sur les pôles « secondaires » (La Clusaz, Le Grand Bornand, Saint Jean-de-Sixt) -qui sont dotés de services et d'équipements calibrés pour les besoins d'une forte population touristique- le SCoT doit permettre de définir la péréquation entre développement touristique, préservation des espaces naturels 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 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 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**



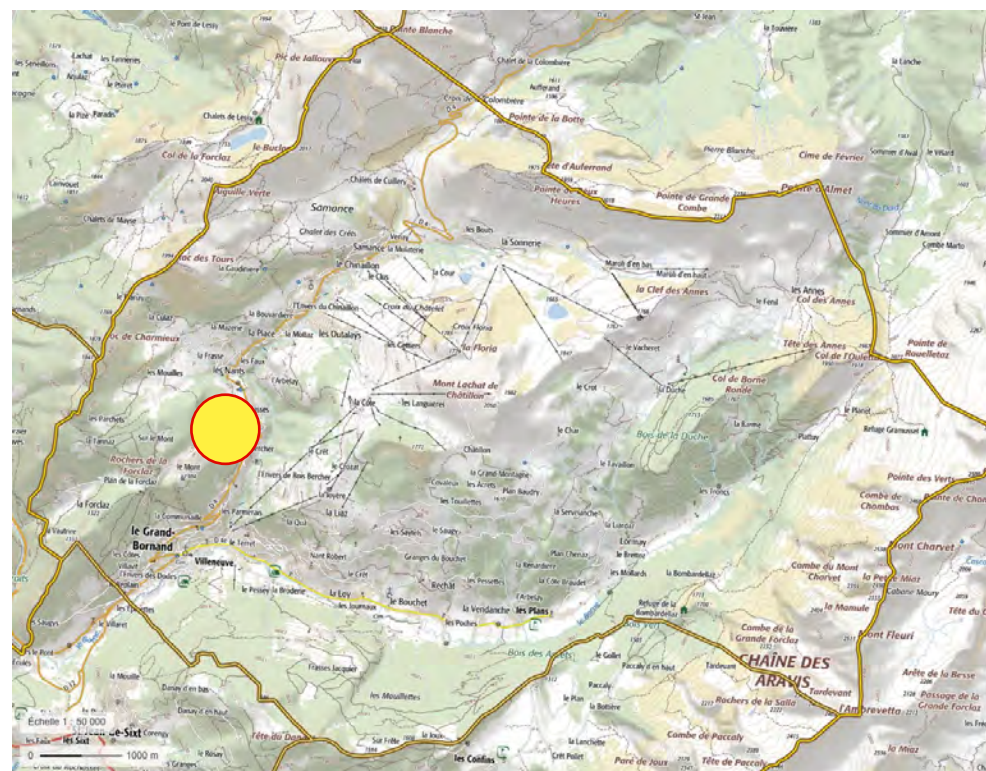
## LOCALISATION DU SITE

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 :

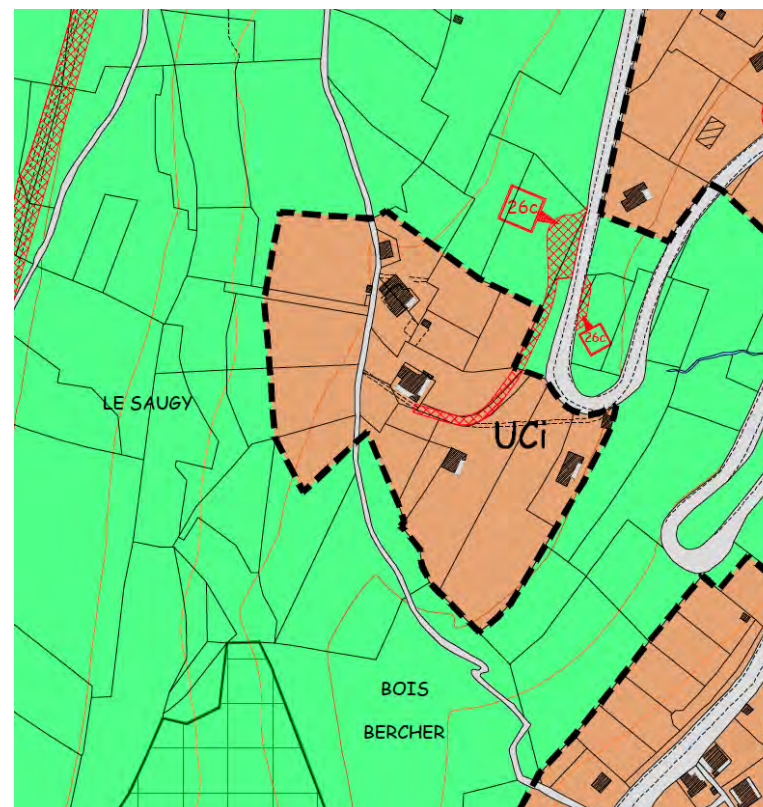
*«Pour mieux différencier à l'intérieur de ces zones les secteurs susceptibles de privilégier l'habitat individuel, une zone UCi (en remplacement de la zone Uab) a été délimitée. Dans cette zone, strictement à vocation d'habitat individuel, le nombre de logements est limité à 3 pour construction., nombre 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 pastoral 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 bâtie 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*

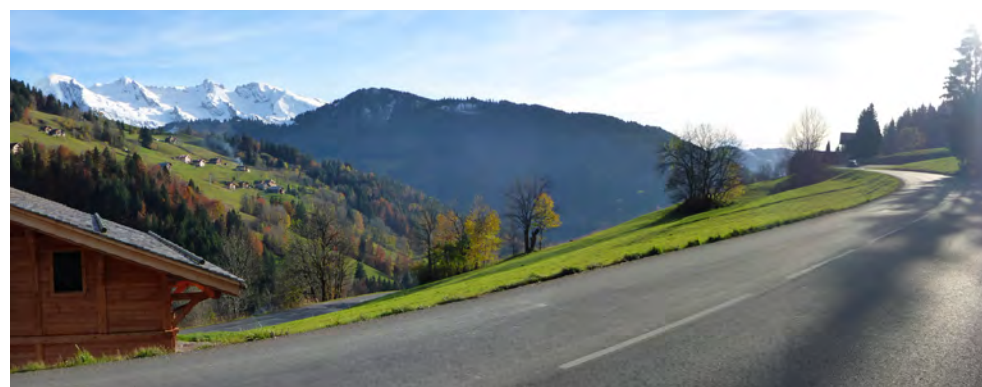
Le hameau est essentiellement perçu depuis la route départementale n°4. Les vues sur le hameau sont relativement différentes pour peu que l'on monte au Chinaillon ou que l'on descende au village du Grand-Bornand :

- 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. 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

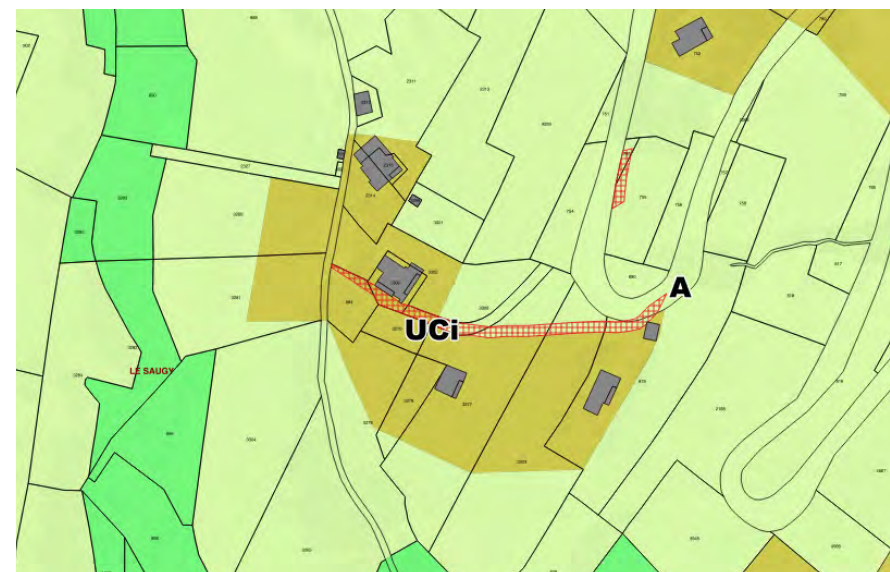
Le projet de PLU diminue fortement les possibilités de développement; il s'agit pour la collectivité de réaliser un confortement dans le respect de la typologie du hameau. Le développement se fera à l'aval du chemin existant.

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.

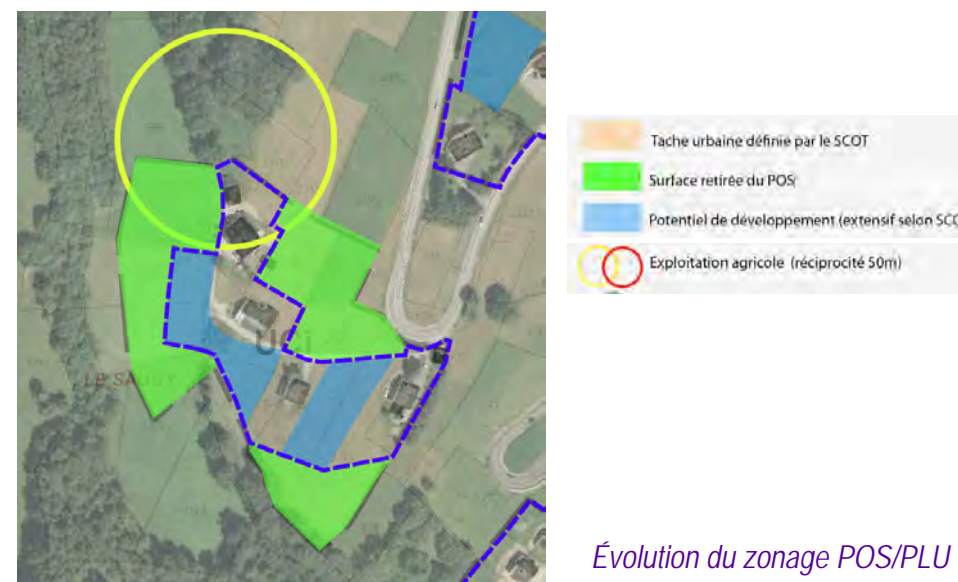
Le développement du hameau du Saugy permet de construire 4 chalets sur environ 5000m<sup>2</sup> de foncier (voir carte ci-contre identifiant les terrains constructibles en bleu). A savoir qu'une partie du foncier est inconstructible de par les règles de reculs (avec le domaine public, les propriétés 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 2500m<sup>2</sup>), 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.





## 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 140m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera demandé une place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup>.

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 faîtes, 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 :

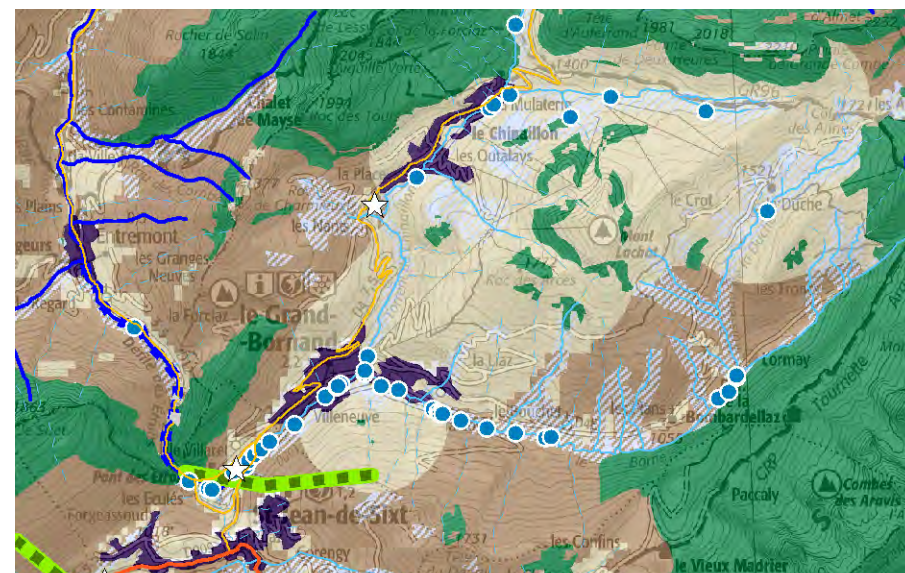
- les sites Natura 2000 du Massif du Bargy, du massif des Aravis
- l'ensemble des zones humides protégées par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope ou désignées dans le cadre de l'inventaire départemental
- l'ensemble des ZNIEFF de type 1 (Montagne de Lachat, des Auges, Le Sappey; Chaîne du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

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

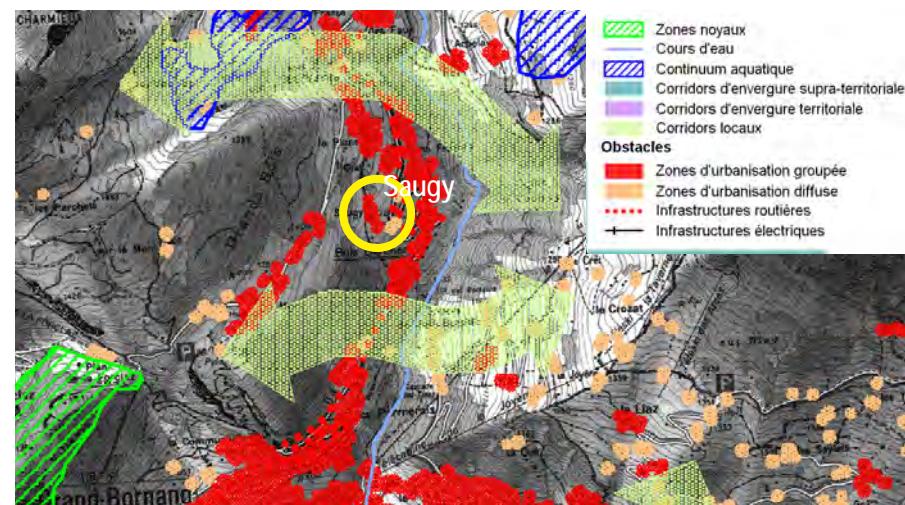
■ Les corridors

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 :

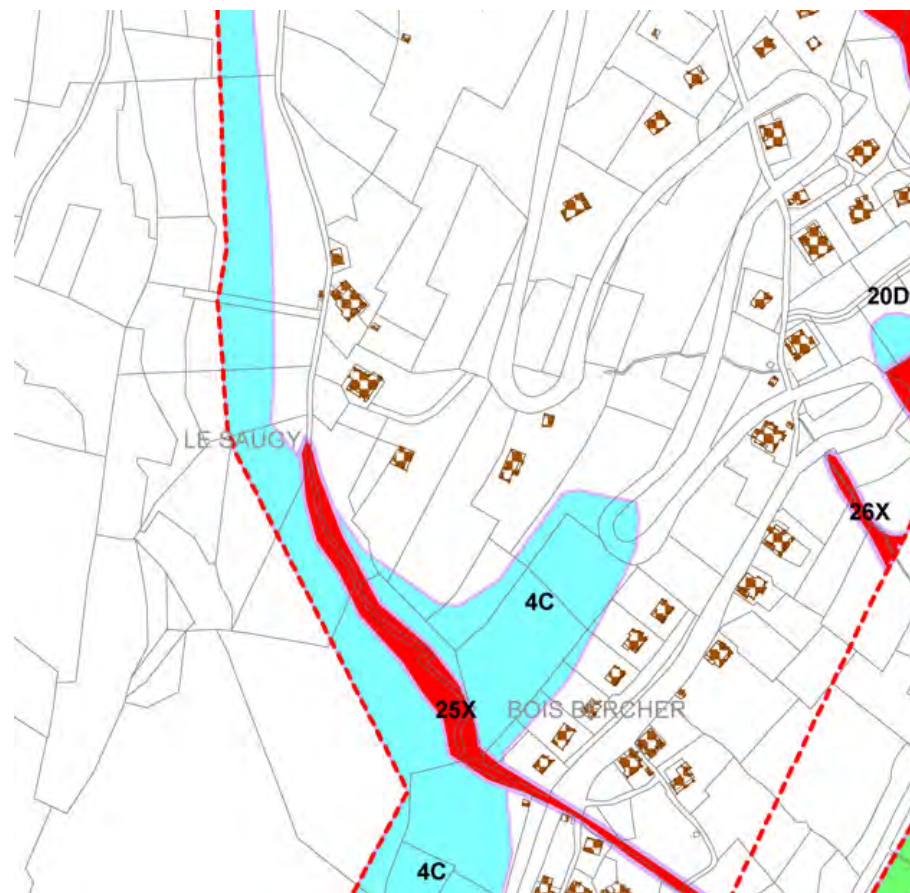
- Alea 152: glissement
- zone 4C : instabilité de terrains (prescriptions faibles)

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

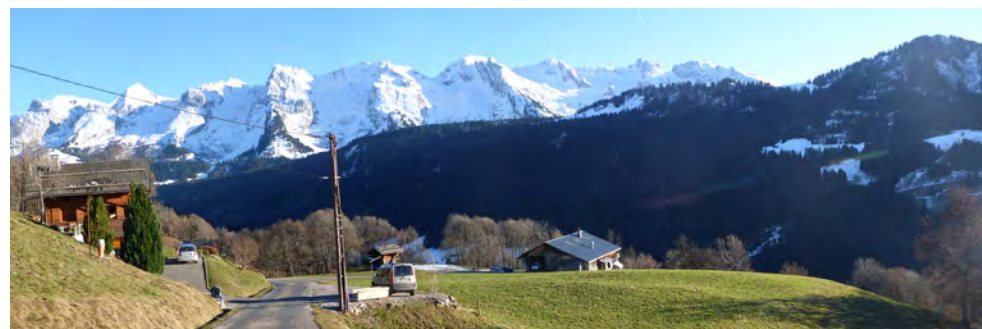
L'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages est sollicité pour une demande de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne en application de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.

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.

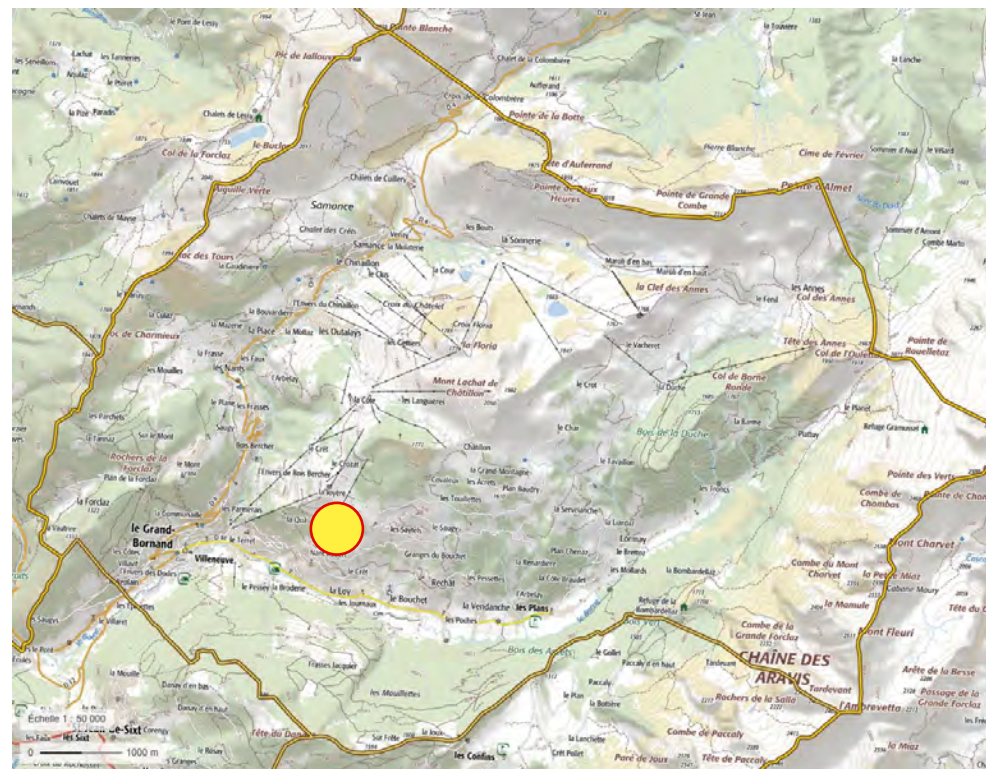
## LOCALISATION DU SITE

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

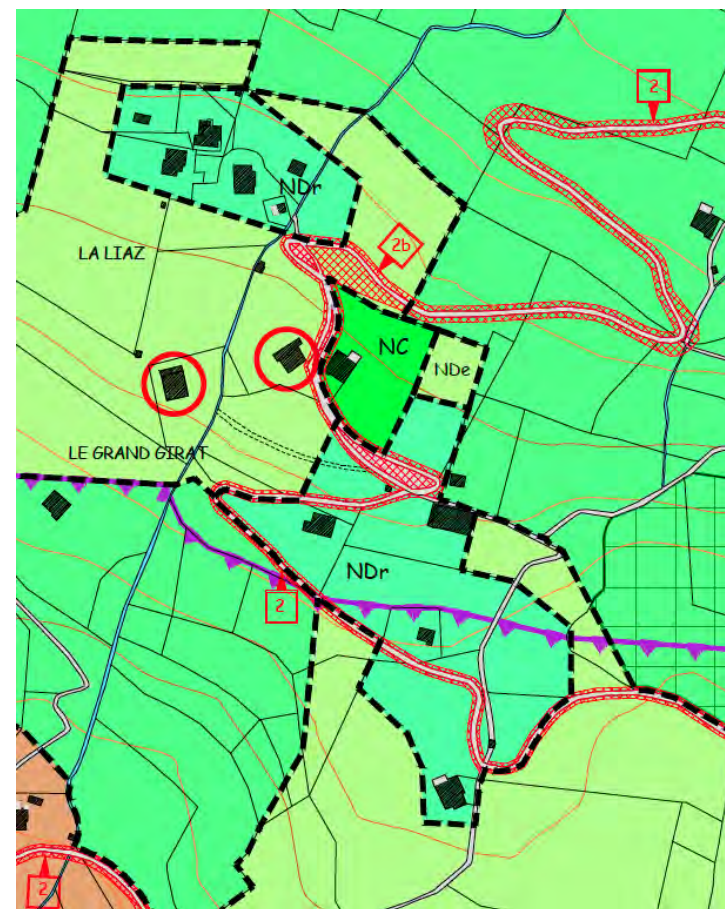
La vaste zone NDe constitue une zone de protection de l'agriculture et du paysage. Le paysage de la vallée, y compris le paysage bâti se trouve protégé à long terme, par le phénomène de dévitalisation engendré par le système de transfert de COS.

- 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

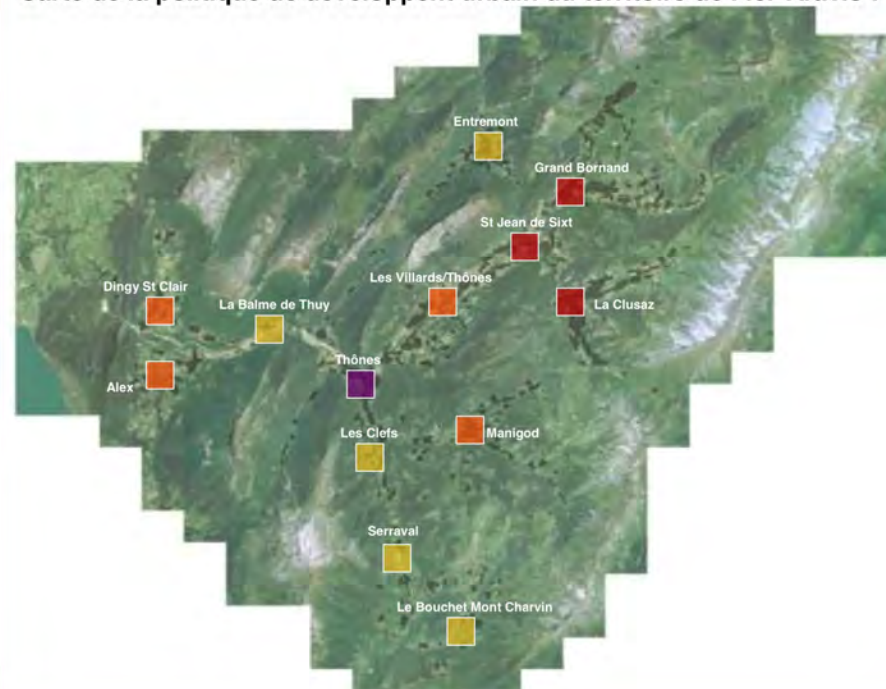
Il est précisé à la page 18 du PADD que l'objectif du SCoT est de favoriser le développement résidentiel proche des pôles de services, des équipements, des infrastructures et trouver une nouvelle proximité entre habitat et emploi en maintenant des activités dans les centres-villes et les centres bourgs.

*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.

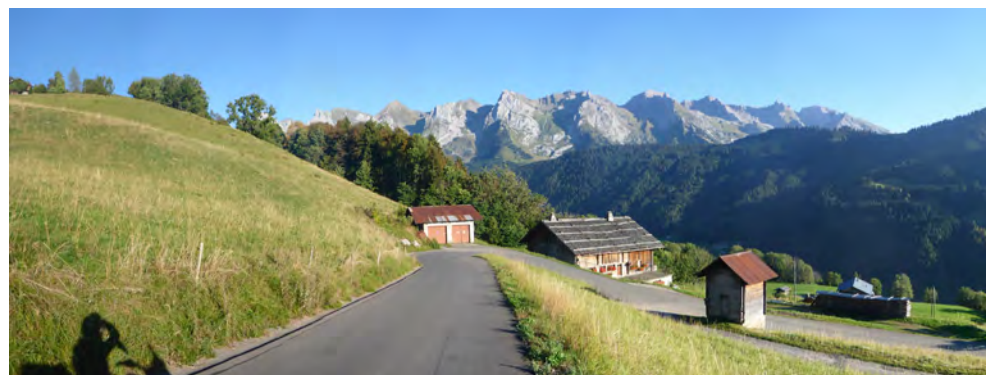
Bien que les maisons soient relativement éloignées les unes des autres (entre 50 et 70m) les vis-à-vis sont nombreux. L'ouverture de l'espace ménagé par les prairies environnantes associée à l'étagement des constructions dans la pente génèrent des relations visuelles fortes entre les habitants du hameau.



*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, 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 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 GRAND GIRAT compte une exploitation. Elle n'est pas classée ICPE. Son périmètre de réciprocité 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 :

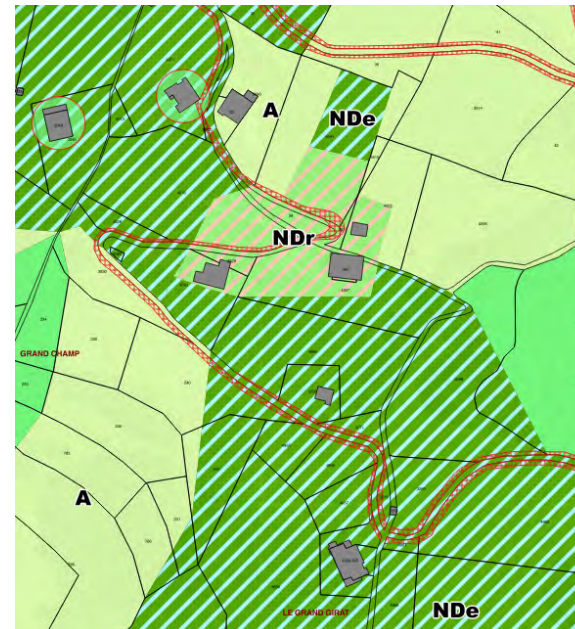
- les terrains inclus dans le périmètre de réciprocity de l'exploitation agricole
- la frange agricole entre la bande boisée à l'ouest et la zone de développement
- les terrains à l'aval des chalets existants

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 3000m<sup>2</sup> 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 2500m<sup>2</sup>), 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'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.

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 connections 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 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'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 140m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera demandé une place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup>.

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.

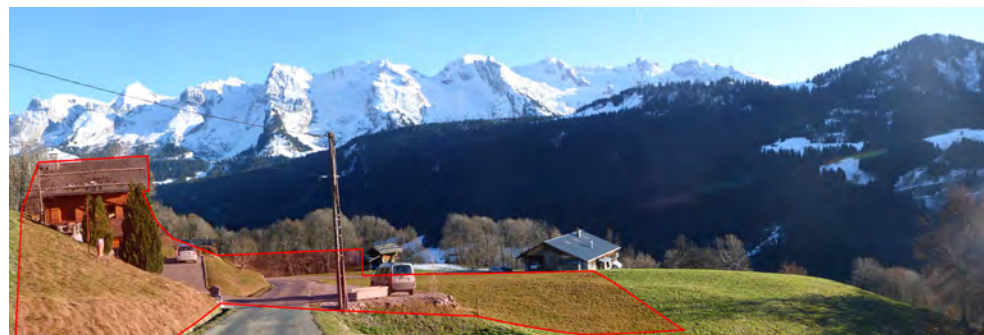
La concentration de la zone réceptrice sur l'amont du hameau existant permet de pérenniser l'image emblématique et patrimoniale de l'aval du hameau, composée par le motif l'ancienne ferme et de son grenier posé sur la croupe enherbée.

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 aval 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.

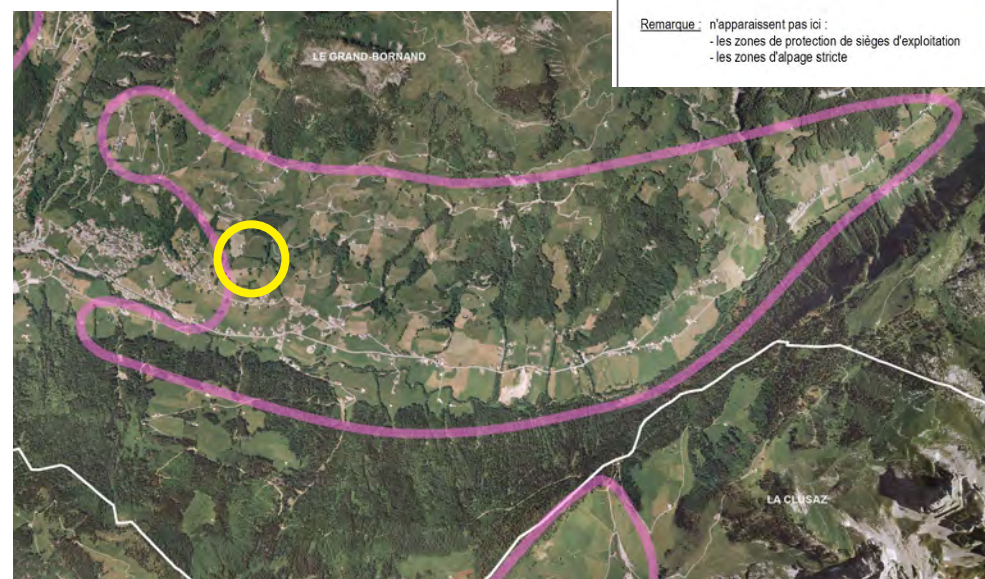
Dans le Document d'Orientations Générales du SCoT Fier-Aravis, il est stipulé que *les espaces agricoles stratégiques ne sont pas voués à une extension spatiale de l'urbanisation, toute urbanisation y est proscrite mais ils doivent pouvoir autoriser, à titre dérogatoire, et sous réserve de ne pas porter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

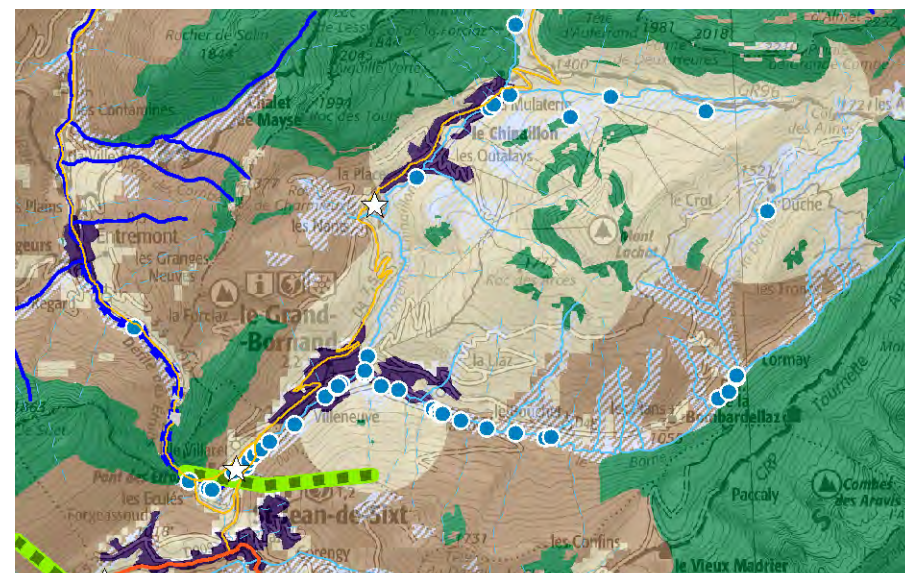
Le site n'est pas concerné par des protections environnementales de types Natura 2000, ZNIEFF, zones humides (inventaire départemental)

**■ Les corridors**

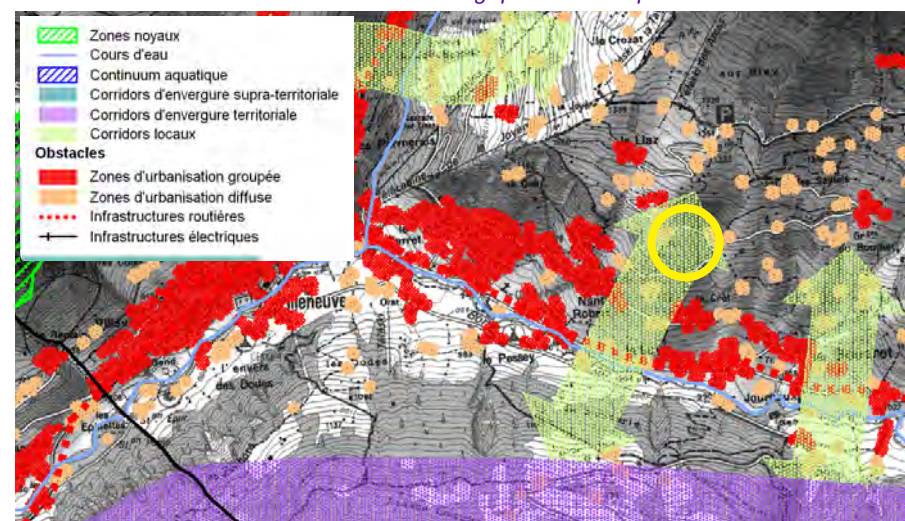
Le site n'est pas concerné par un corridor repéré au titre du Réseau Ecologique Rhône-Alpes ou un corridor d'envergure au titre du SCoT Fier-Aravis

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.

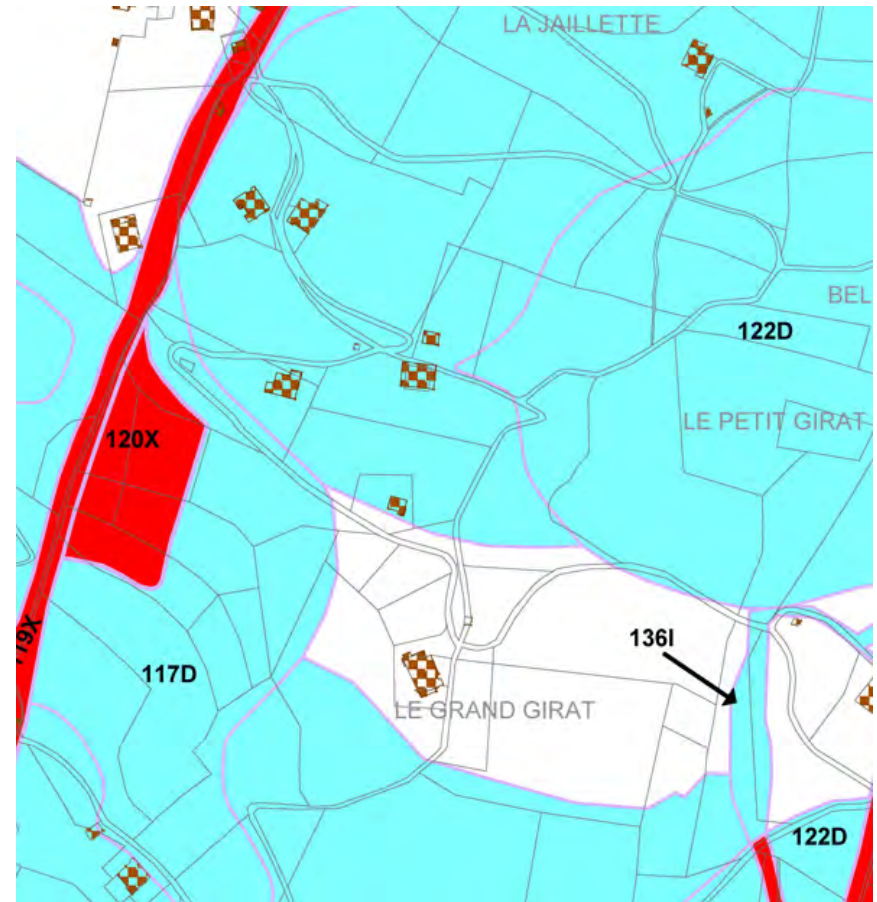
Le secteur «Le GRAND GIRAT» est à la marge concerné par :

- 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.