



# Commune de **La Balme de Thuy**

## Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)



Réunion publique – 17 décembre 2010

A scenic view of a mountain village. In the foreground, there is a lush green field. Several traditional houses with light-colored walls and dark roofs are visible. The houses have various architectural features, including balconies and shutters. In the background, a large, rugged mountain with a prominent peak rises against a clear blue sky. The mountain's face is a mix of grey rock and green vegetation. The overall atmosphere is peaceful and rural.

# Rappels

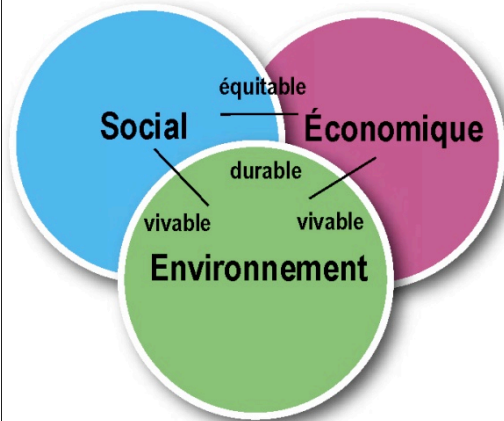
1. *La démarche*
2. *Le contenu du PLU*



Établir un **diagnostic partagé** du territoire

Pou recenser les **enjeux**

Et définir des **objectifs** afin de répondre à ces enjeux



Établir un projet de développement  
**Le PADD**  
Comprenant les grandes orientations choisies pour répondre aux objectifs soulevés

La **transcription**  
Zonage, règlement...

**TOUT AU LONG DE LA PROCÉDURE  
ASSOCIATION et CONCERTATION**

- De la population
- Des personnes publiques associées et consultées



- ✓ **C'est le socle du PLU car il explicite le projet de développement.**
- ✓ **C'est le nouvel outil, qui expose les intentions de la municipalité pour les années à venir et réunit les différents projets en terme d'aménagement de territoire.**
- ✓ Il permet de faire du PLU un **document de synthèse** entre l'urbanisme réglementaire, encadrant l'acte de construire (comme le faisait l'ancien POS) et l'urbanisme **de projet qui doit traduire une volonté politique pour l'aménagement du territoire.**

**L'enjeu est d'avoir un projet de vie global en lien avec l'urbanisme opérationnel, ce qui lui donne du sens.**



# L'élaboration du PADD

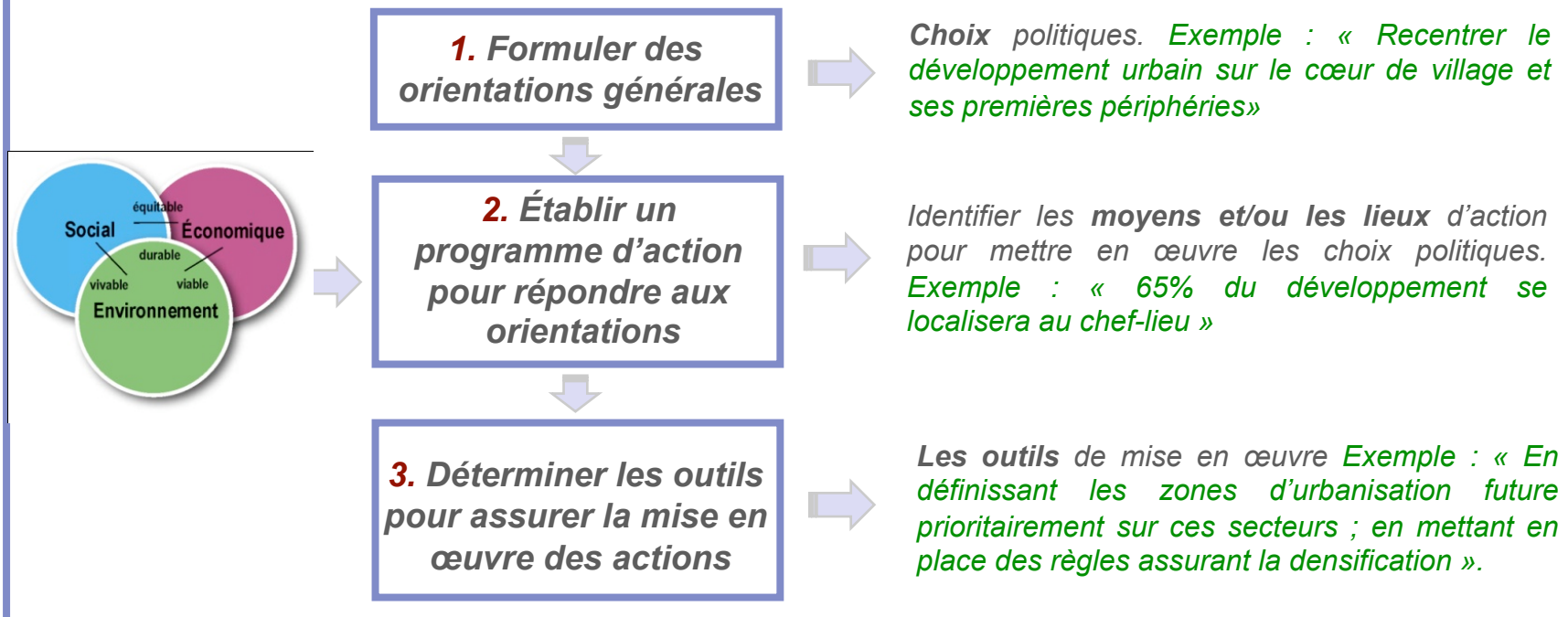
**Partir des objectifs** issus des enjeux du diagnostic sur les 3 thématiques fondatrices pour appréhender le projet à formuler :

 **ATELIER ENVIRONNEMENT**

 **ATELIER SOCIAL**

 **ATELIER ÉCONOMIQUE**

**Construire un projet** intégrant la complémentarité et l'interaction des 3 thématiques fondatrices



**Tout au long de l'élaboration, s'assurer de la compatibilité du PADD du PLU avec les orientations du SCoT en cours d'élaboration**



# Le P.A.D.D.

1. Fonction

2. Méthodologie d'élaboration



### THÉMATIQUE SOCIALE

*Objectifs retenus*



*Orientations générales du PADD*



### THÉMATIQUE ÉCONOMIQUE

*Objectifs retenus*



*Orientations générales du PADD*



### THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

*Objectifs retenus*



*Orientations générales du PADD*



**DÉFINITION DES PÔLES DE DÉVELOPPEMENT PRIORITAIRES ET DE  
LA STRATÉGIE GÉNÉRALE D'URBANISATION**

**Avec prise en compte transversale des problématiques du Grand territoire**



## **Le projet de PADD – Axe Grand Territoire**







## *Proposition de formulation du projet*

### **ORIENTATION GÉNÉRALE :**

**Intervenir dans un espace concerné par des projets à différentes échelles territoriales**

### **ACTIONS**

**En se mettant en compatibilité avec le SCoT Fier-Aravis**

**En intégrant les études en cours sur le grand territoire, notamment sur le Fier et le Plateau des Glières.**

**En tenant compte des problématiques de transport et de déplacement à une plus grande échelle.**

### **OUTILS DE PLANIFICATION**

**En mobilisant les outils mis à disposition par le PLU (emplacements réservés, servitudes, orientations d'aménagement) afin de répondre aux prescriptions et aux recommandations du SCoT**



## Le projet de PADD – Axe Environnemental





## Synthèse du diagnostic

### LIGNES DIRECTRICES ISSUES DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

#### RÉSEAUX

- Envisager un développement urbain adapté à la capacité des réseaux et aux coûts que la commune est prête à supporter pour leur amélioration.
- Définir des secteurs de développement urbain compatibles avec les normes d'assainissement en vigueur.
- Mettre en cohérence annexes sanitaires et développement urbain, en définissant avec exactitude les extensions, leur programmation, leur coût et l'échéancier des travaux à mener.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la rétention à la parcelle.

#### ENVIRONNEMENT

- Intégrer la prescriptions du PPRn.
- Préserver des pressions urbaines les milieux naturels, réservoirs de biodiversités.
- Favoriser la mobilité douce, en cohérence avec le développement du territoire.

#### PAYSAGE

- Intégrer le paysage comme base du cadre de vie.
- Définir de vraies limites, en pérennisant les grandes plages agricoles.
- Favoriser la lisibilité du grand paysage.



## LE PAYSAGE : le rapport aux horizons voisins



## LE FIER : un espace naturel attractif...



## *Proposition de formulation du projet*

### **AXE FÉDÉRATEUR DU PADD : ASSURER L'ÉQUILIBRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**



**OBJECTIF N°1 : Protéger les espaces naturels sensibles**

**OBJECTIF N°2 : Gérer durablement la ressource en eau**

**OBJECTIF N°3 : Gérer l'urbanisation en tenant compte des capacités d'assainissement**

**OBJECTIF N°4 : Promouvoir les économies d'énergie**

**OBJECTIF N°5 : Préserver l'identité et la qualité paysagère à l'échelle globale de la commune**

**OBJECTIF N°6 : Préserver l'identité et la qualité paysagère à l'échelle urbaine**



## Proposition de formulation du projet

### OBJECTIF N°1 : Protéger les espaces naturels sensibles

#### ORIENTATIONS GÉNÉRALES :

1. Préserver les zones naturelles sensibles dans le projet de vie (ZNIEFF, ZICO, Plateau des Glières, berges du Fier, tourbières).
2. Intégrer la trame agri-environnementale et limiter l'urbanisation à proximité immédiate des secteurs de biodiversité, afin de préserver les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques.
3. Tenir compte des risques et des nuisances (inondations, mouvements de terrain, risques sismiques identifiés par le PPRn).

#### ACTIONS

En stoppant ou limitant l'urbanisation dans les secteurs à risques ou à forte sensibilité naturelle.

#### OUTILS DE PLANIFICATION

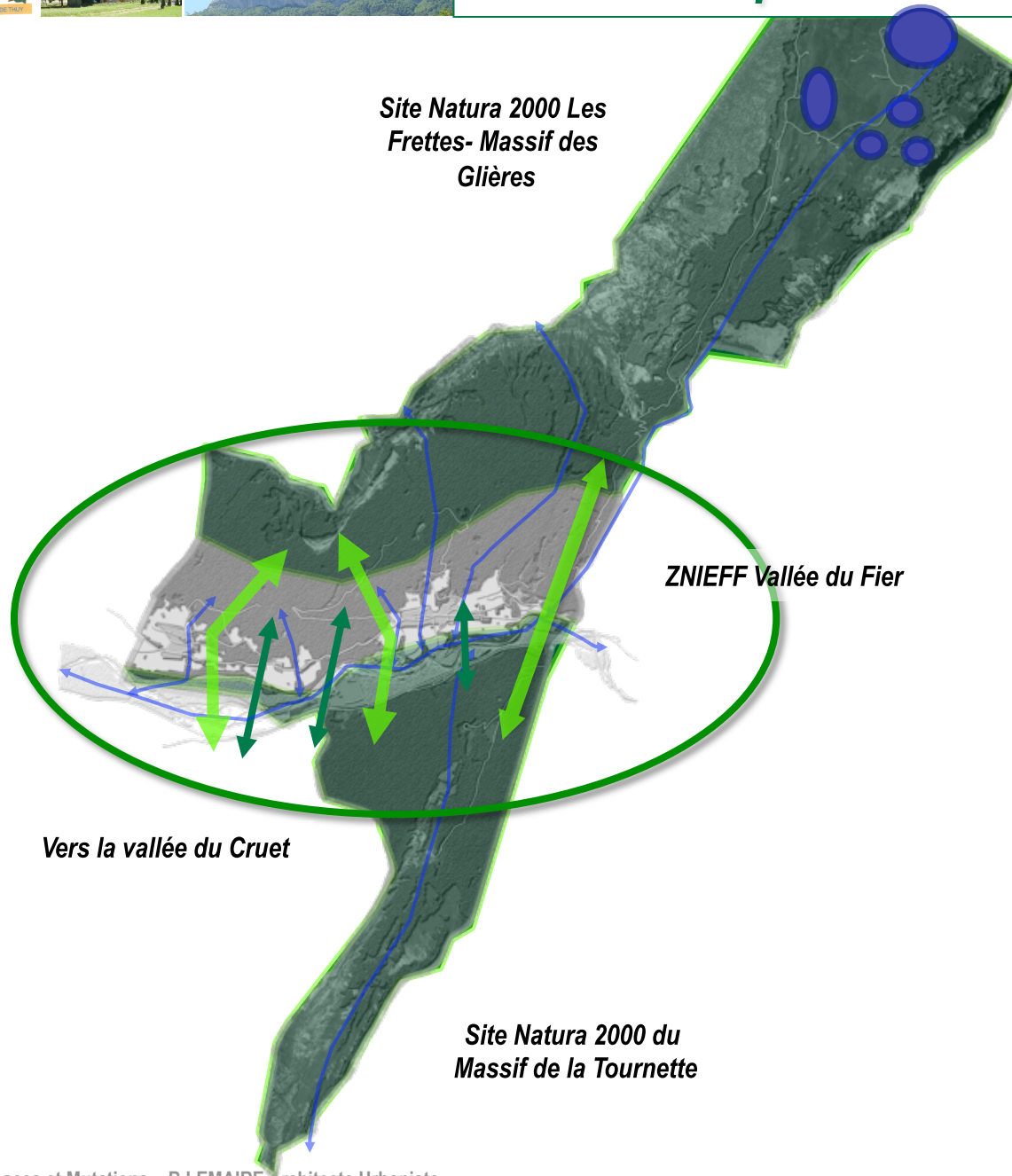
Identifier ces secteurs par un tramage (au titre de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme) qui fixera les conditions d'occupation et d'utilisation du sol autorisées au regard des risques en présence.







Mettre en place un zonage et une réglementation de protection assurant la gestion, la préservation et la valorisation des sites identifiés :

Site Natura 2000 des Frettes–Massif des Glières, du Massif de la Tournette, ZNIEFF du Fier, prés bocagers, zones humides, tourbières, forêts, ripisylves structurantes...)



# Réduire l'impact environnemental de l'urbanisation



-  Préserver les espaces naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000, Tourbières, ZICO)
-  Maintenir les corridors écologiques d'envergure territoriale identifiés au SCoT (grande faune)
-  Maintenir les autres corridors écologiques fonctionnels identifiés
-  Protéger les zones humides locales
-  Protéger les cours d'eau et les ripisylves structurantes
-  Favoriser la réalisation de constructions économes en énergies (Grenelle l'environnement)





## *Proposition de formulation du projet*

### **OBJECTIF N°2 : Gérer durablement la ressource en eau**

#### **ORIENTATIONS GÉNÉRALES :**

- 1. Protéger les cours d'eau et leur ripisylves (pollution).**
- 2. Prendre en compte les périmètres de protection de captage des eaux potables.**
- 3. Maitriser la gestion des eaux pluviales.**

#### **ACTIONS**

**En maintenant les zones de débordement des cours d'eau.**

**En entretenant les cours d'eau pour assurer leur bon état écologique.**

**En intégrant, dès l'amont des projets, les fonctionnalités écologiques des cours d'eau.**

#### **OUTILS DE PLANIFICATION**

**En prenant en compte les prescriptions de l'étude des eaux pluviales, réalisée en 1997.**

**En prenant en compte les prescriptions du PPRn**

**En élaborant des orientations d'aménagement intégrant ces problématiques.**

**En mettant en place des mesures afin de favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle, et la réalisation de bassins de rétention ou de bassins de stockage paysagers.**





## *Proposition de formulation du projet*

### **OBJECTIF N°3 : Gérer l'urbanisation en tenant compte des capacités d'assainissement**

#### **ORIENTATIONS GÉNÉRALES :**

- 1. Développer prioritairement les secteurs raccordés au réseau collectif existant ou futur.**
- 2. Limiter les capacités d'urbanisation sur les secteurs en assainissement individuel (suivant les potentialités des sols).**

#### **ACTION**

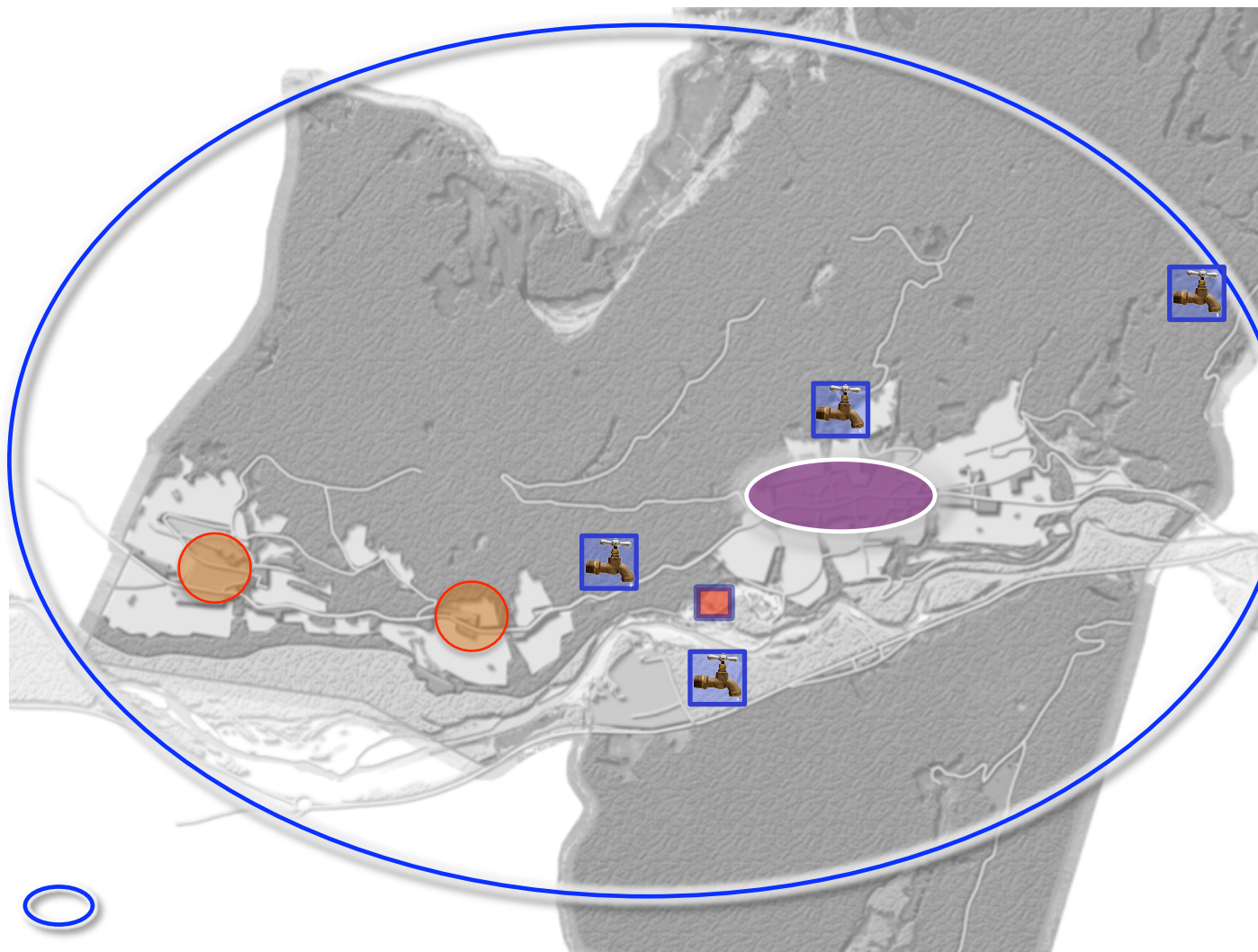
**Stopper, limiter ou différer dans le temps l'urbanisation des secteurs présentant des difficultés d'assainissement.**

#### **OUTILS DE PLANIFICATION**


**En intégrant au PLU le document « annexes sanitaires » qui fixera les conditions d'urbanisation des secteurs de développement.**




## Proposition de formulation du projet




 Secteurs préférentiels d'urbanisation raccordés et / ou raccordables à l'assainissement collectif

 Secteurs en assainissement individuel non prioritaire  
Pas de projet de raccordement à l'assainissement collectif et assainissement individuel difficile.

 Station d'épuration de la Balme (capacité max : 180 équivalents/habitants)

Permettre son développement

 Protéger les captages d'eau potable et proscrire toute urbanisation dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés (à minima périmètres rapprochés).

**Poursuivre la gestion et la distribution de la ressource en eau au regard du développement prévu à l'échéance du PLU.**

**Poursuivre l'amélioration des réseaux**

**Mettre en place un schéma de gestion des eaux pluviales pour gérer les secteurs sensibles aux écoulements**



## *Proposition de formulation du projet*

### **OBJECTIF N°4 : Promouvoir les économies d'énergie**

#### **ORIENTATIONS GÉNÉRALES :**

- 1. Favoriser les modes de déplacements doux pour les petits trajets.**
- 2. Favoriser les constructions économes en énergie.**

#### **ACTION / OUTILS DE PLANIFICATION**

**Définir un véritable maillage des liaisons douces (cycles/piétons) en lien entre les zones d'habitat et les différentes polarités communale, et en promouvant le développement des transports collectifs.**

**En mettant en place un règlement adapté pour les constructions économes en énergies (ouverture à l'architecture bioclimatique, ...), sur la base du Grenelle de l'Environnement.**



## *Proposition de formulation du projet*

### **OBJECTIF N°5 : Préserver l'identité et la qualité paysagère à l'échelle globale de la commune**

#### **ORIENTATIONS GÉNÉRALES :**

1. Protéger et mettre en scène les espaces et sites paysagers, supports du cadre de vie :
  - Les espaces agricoles, les sites et éléments ponctuels naturels à forte sensibilité paysagère.
  - Les fronts bâtis fortement perçus et les lignes de crête, les panoramas remarquables.
  - Les coupures d'urbanisation significatives entre les hameaux.
  - La structure paysagère et bocagère du territoire, dont les cours d'eau et leur ripisylve.

#### **ACTIONS**

Identifier et préserver les cônes de vues (proscrire l'urbanisation sur les lignes de crête),  
Participer à l'échelle intercommunale aux études d'aménagement du Plateau des Glières.

#### **OUTILS DE PLANIFICATION**

En identifiant et en préservant les haies, vergers et arbres remarquables, les coupures vertes par des règles strictes (article L.123.1.7°);

En prescrivant des règles spécifiques pour la protection des haies bocagères et principalement celle du Fier.

En mettant en place des règles spécifiques sur les secteurs agricoles à sensibilité paysagère (interdiction de nouvelle construction agricole).



## *Proposition de formulation du projet*

### **OBJECTIF N°6 : Préserver l'identité et la qualité paysagère à l'échelle urbaine**

#### **ORIENTATIONS GÉNÉRALES :**

1. Fixer des limites claires à l'urbanisation, en s'appuyant sur des éléments naturels ou artificiels identifiables, repères essentiels pour la lecture paysagère et la compréhension de l'espace.
2. Conserver et protéger les espaces et bâtis paysagers « repères » participant à la qualité de vie.
3. Assurer la qualité paysagère urbaine du cœur de chef-lieu et des secteurs visuellement sensibles.
4. Maintenir le caractère traditionnel des hameaux.

#### **ACTIONS / OUTILS DE PLANIFICATION**

En limitant l'urbanisation extensive des hameaux et ainsi préserver leur identité,

En déclinant un vocabulaire urbain et végétal en cohérence avec l'identité paysagère communale :

- en définissant, pour le bâti, un vocabulaire architectural adapté au site (nuancier communal, volumes, matériaux, respect des formes),
- en mettant en place une palette végétale, favorisant le développement d'espèces endogènes, annexées au règlement.

En identifiant et en protégeant le patrimoine remarquable (L123-1-7 du Code de l'Urbanisme),

En mettant en place des orientations d'aménagement avec prescriptions paysagères pour gérer les espaces sensibles (une O.A. sera réalisée pour tout projet de plus de 2 500m<sup>2</sup> de foncier)

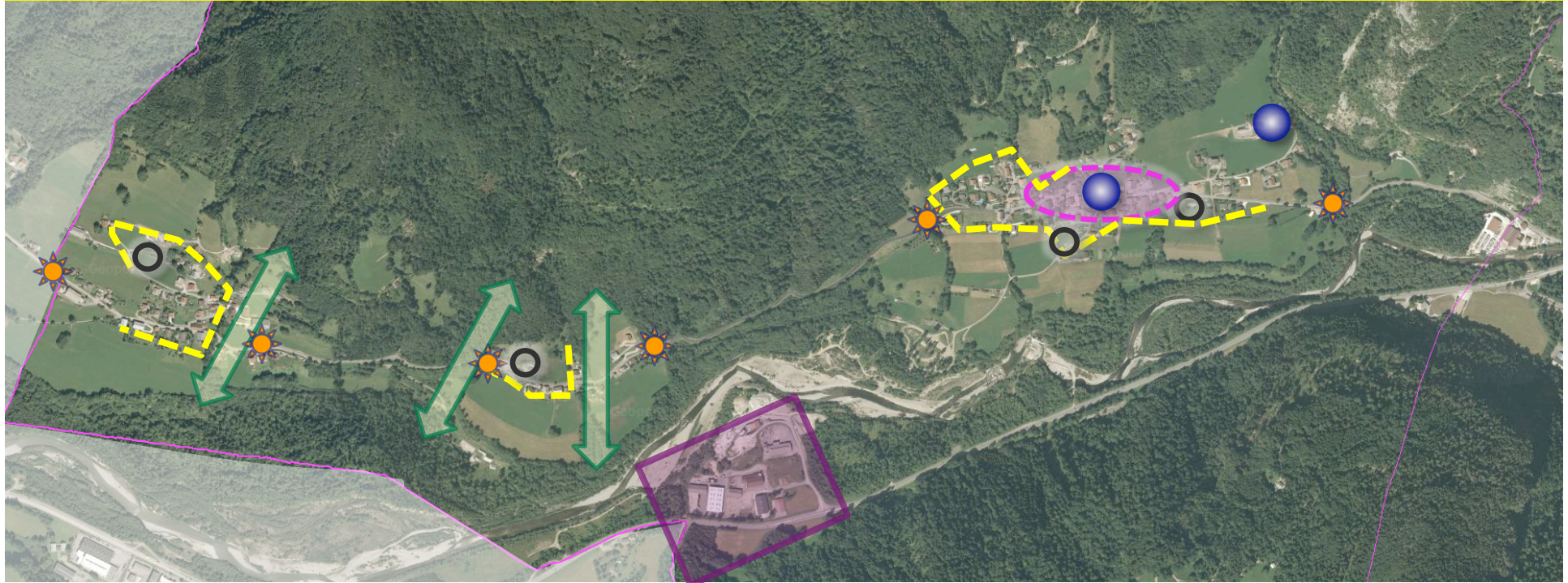



## Préserver les paysages à l'échelle urbaine


### Pour l'ensemble des secteurs urbains ou à urbaniser :


Définir un vocabulaire architectural adapté au site (nuancier communal, volumes, matériaux, respect des formes).

Mettre en place une palette végétale (favorisant le développement d'espèces endogènes) annexée au règlement.





 **Fixer des limites bâties infranchissables** compte tenu des enjeux paysagers, mais aussi des risques naturels


 **Préserver et protéger les constructions et structures bâties « repères » identitaires**

 **Veiller à maintenir des respirations (coupures d'urbanisation) afin de préserver l'identité des hameaux**

 **Marquer l'entrée du Chef-lieu et des hameaux**

 **Pour les secteurs les plus sensibles (forte perception) définir des orientations d'aménagement avec des prescriptions paysagères.**

 **Traiter qualitativement le cœur du Chef-lieu (espace public, habitat)**

 **Aménager qualitativement la ZAE et ses extensions (prescriptions paysagères)**





## Le projet de PADD – Axe Économique





# Synthèse du diagnostic

## LIGNES DIRECTRICES ISSUES DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### AGRICULTURE

- Protéger les espaces agricoles stratégiques.
- Définir des limites claires à l'urbanisation pour protéger les tènements agricoles.

### ACTIVITÉS DE PROXIMITÉ

- Conforter les activités au Chef-lieu
- Maintenir les activités artisanales

### ZONE D'ACTIVITÉS

- Définir une stratégie adaptée au développement de la ZAE des Iles.

### TOURISME

- Définir une stratégie de mise en valeur des potentialités touristiques de la commune.



## *Proposition de formulation du projet*

### **AXE FÉDÉRATEUR DU PADD : ASSURER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE**



**OBJECTIF N°1 : Pérenniser et conforter l'activité agricole**

**OBJECTIF N°2 : Développer les activités artisanales, industrielles de services et le commerce de proximité**

**OBJECTIF N°3 : Développer les activités touristiques**



## *Proposition de formulation du projet*

### **OBJECTIF N°1 : Pérenniser et conforter l'activité agricole**

#### **ORIENTATIONS GÉNÉRALES :**

1. Protéger les grandes plages agricoles indispensables à l'activité.
2. Protéger les sièges d'exploitation.
3. Diversifier l'activité en développant les filières courtes (ventes à la ferme).

#### **ACTIONS / OUTILS DE PLANIFICATION :**

En limitant l'urbanisation à proximité des zones agricoles de proximité, au regard des enjeux de certains secteurs.

En préservant les continuités avec les communes voisines.

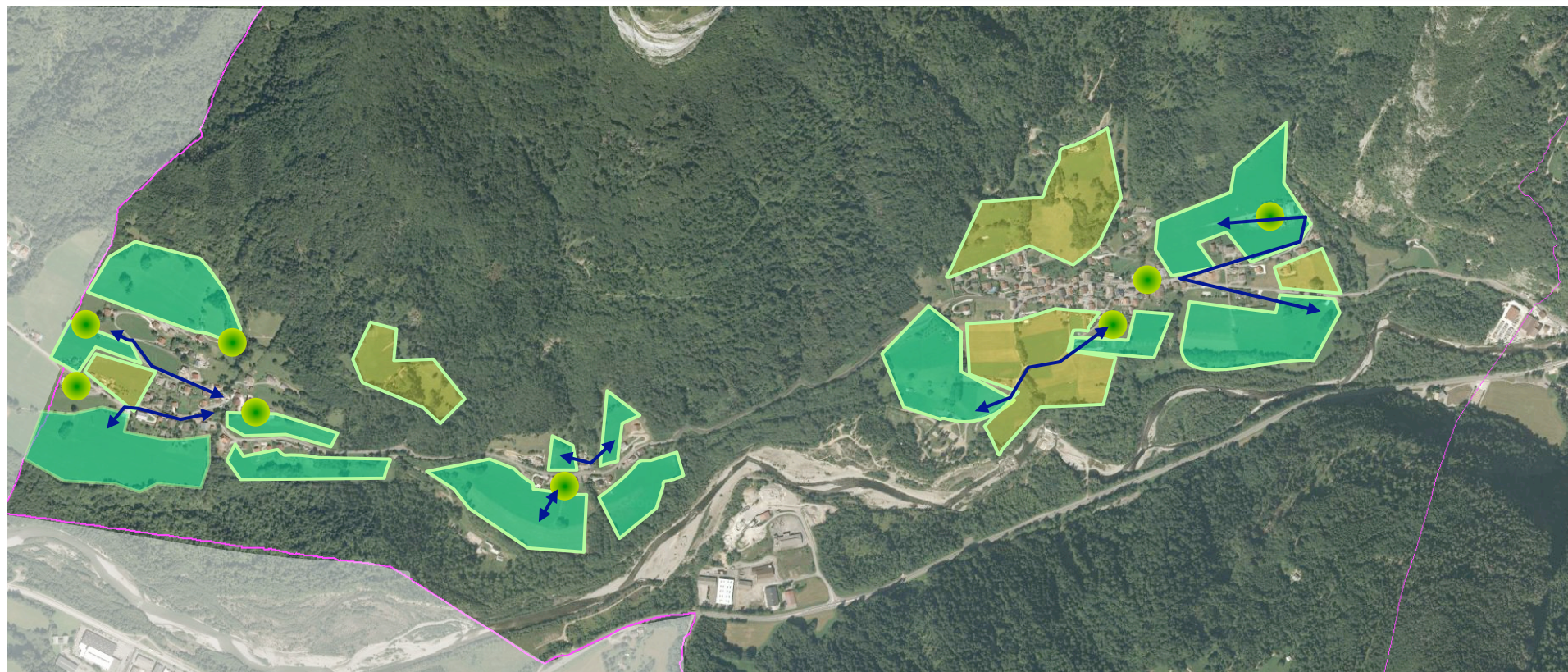
En maintenant les axes de circulation agricole.

En respectant des périmètres de protection autour des sièges d'exploitation (50 ou 100 mètres).



## Proposition de formulation du projet

### OBJECTIF N°1 : Pérenniser et conforter l'activité agricole



● Protéger les sièges d'exploitations (principe de réciprocité de 50 ou 100 m selon la nature de l'exploitation) et les cônes d'exploitations



Préserver des plages agricoles de proximité (terrains indispensables)



Autres tènements agricoles homogènes à prendre en compte, et à protéger des pressions urbaines par des limites clairement identifiables.



Tenir compte des circulations agricoles



## *Proposition de formulation du projet*

### **OBJECTIF N°2 : Développer l'artisanat, l'industrie, le service et le commerce de proximité**

#### **ORIENTATIONS GÉNÉRALES :**

- 1. Favoriser l'implantation de commerces et de services de proximité dans le « cœur de village ».**
- 2. Permettre le maintien et l'installation d'entreprises, notamment artisanales, dans les hameaux**
- 3. Structurer et organiser la zone d'activités tout en permettant son développement futur, et affirmer son rang à l'échelle intercommunale de grande zone d'activités économiques à vocation industrielle**
- 4. Promouvoir le développement de nouvelles activités, notamment la filière bois.**

#### **ACTIONS / OUTILS DE PLANIFICATION :**

**En améliorant l'accessibilité (stationnement, espace public, modes doux) et la visibilité du « cœur de village », et en densifiant le secteur.**

**En assurant la destination commerciale des locaux existants dans le « cœur de village » et la possibilité d'implantation de nouvelles activités.**

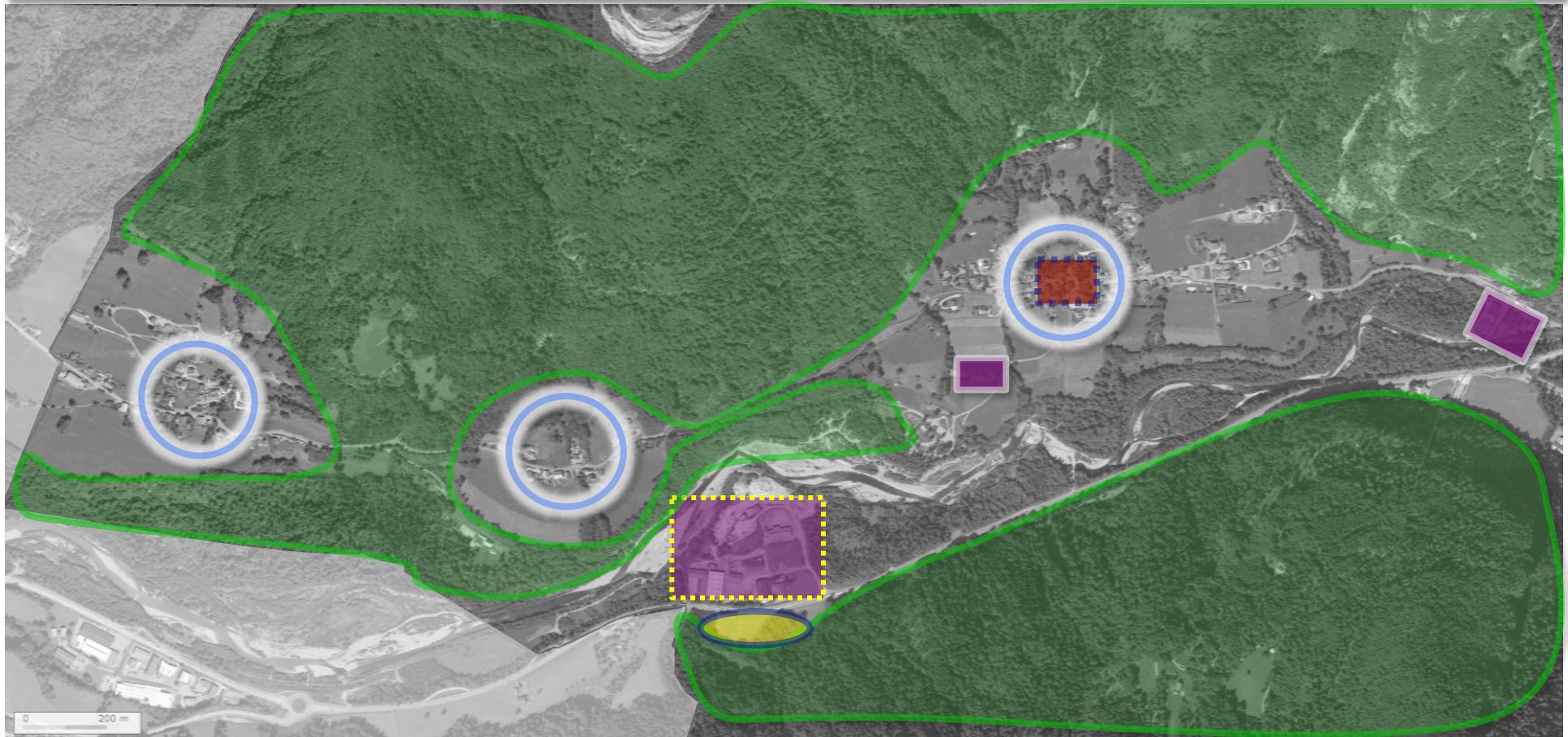
**En permettant l'extension de la zone d'activités économiques.**

**En élaborant un schéma de principe d'évolution de la zone d'activités prenant en compte l'ensemble des enjeux (environnement, paysage, accessibilité, économie foncière, bruit).**



## Proposition de formulation du projet

### OBJECTIF N°2 : Développer l'artisanat, l'industrie, le service et le commerce de proximité



Permettre la création d'entreprises



Conforter les commerces/services au chef-lieu (en lien avec le stationnement les déplacements, l'espace public)



Intégrer les activités artisanales existantes et les pérenniser



Favoriser le développement de la filière bois



Permettre l'aménagement et le développement de la zone d'activités



Avoir une réflexion globale sur ses extensions futures



## *Proposition de formulation du projet*

### **OBJECTIF N°3 : Développer les activités touristiques**

#### **ORIENTATIONS GÉNÉRALES :**

- 1. Améliorer la visibilité et l'accessibilité des sites patrimoniaux (Religieux, Résistance...),**
- 2. Mettre en valeur les berges du Fier, élément fort du territoire, dans le cadre intercommunal,**
- 3. Maintenir et valoriser le réseau de sentiers de randonnées.**
- 4. Préserver les alpages.**

#### **ACTIONS / OUTILS DE PLANIFICATION :**

**En protégeant la trame agricole et rurale traditionnelle, qui fonde l'identité du territoire.**

**En valorisant les structures urbaines historiques.**

**En participant activement au travail mené par l'intercommunalité sur l'aménagement des berges du Fier.**

**En maillant les sentiers piétons de « découverte » et en les connectant aux chemins « d'usage ».**

**En aménageant les accès aux espaces naturels et aux différents sites touristiques**

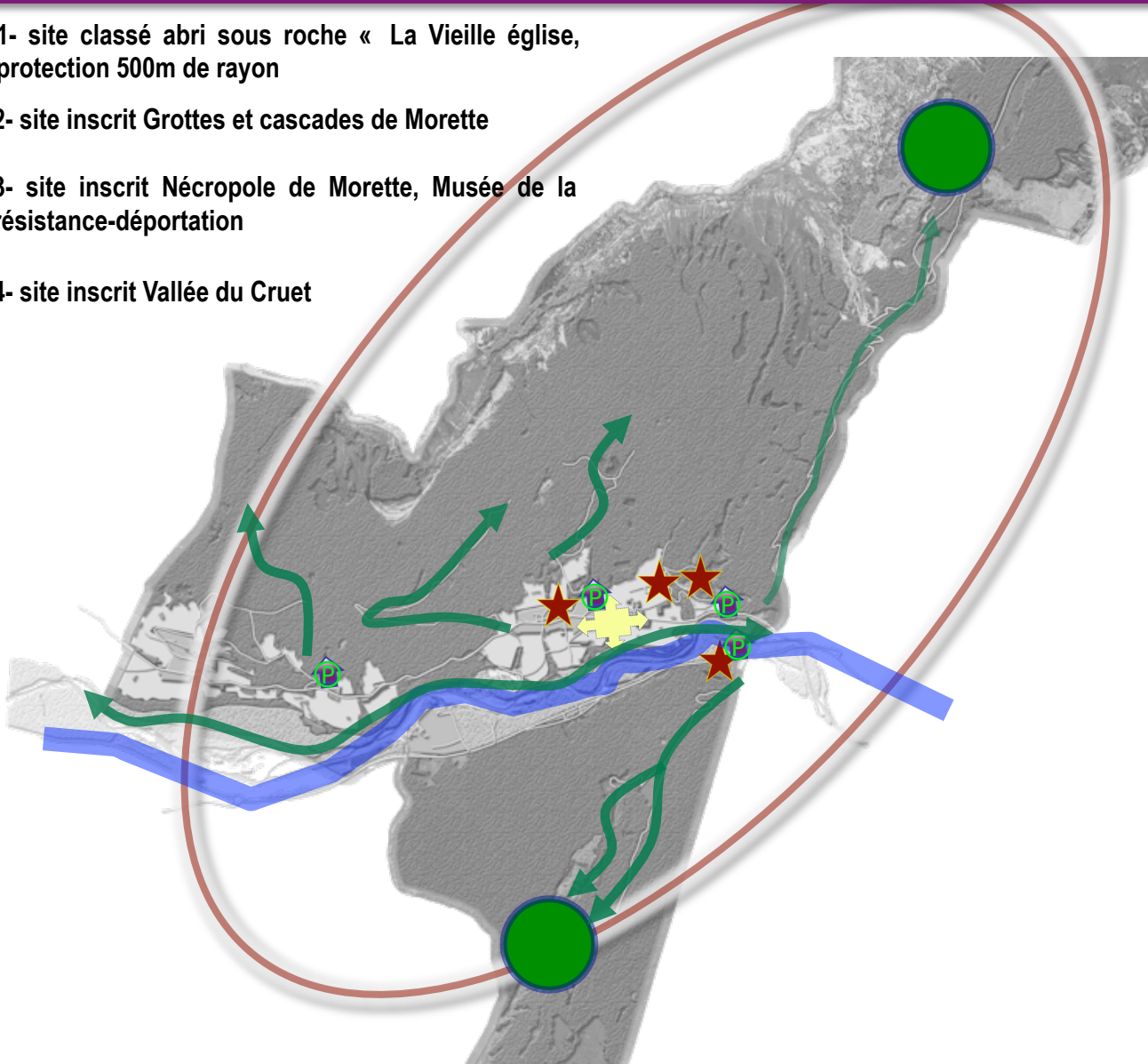











# Proposition de formulation du projet

## OBJECTIF N°3 : Développer les activités touristiques

- 1- site classé abri sous roche « La Vieille église, protection 500m de rayon
- 2- site inscrit Grottes et cascades de Morette
- 3- site inscrit Nécropole de Morette, Musée de la résistance-déportation
- 4- site inscrit Vallée du Cruet



-  Poursuivre les actions en matière de développement touristique (en lien avec les politiques intercommunales)
-  Rendre solidaire le chef-lieu et les différents secteurs touristiques
-  Valoriser les structures historiques et les sites d'intérêt (conforter leur rayonnement)
-  Valoriser les sentiers de randonnées (entretien, accessibilité)
-  Préserver le caractère existant des sites d'alpage
-  Aménager les rives du Fier
-  Améliorer l'offre de stationnement vers les polarités touristiques



## Le projet de PADD – Axe Social





## Synthèse du diagnostic

### LIGNES DIRECTRICES ISSUES DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

#### CROISSANCE

- Maîtriser la croissance. Définir des capacités d'accueil adaptées aux perspectives qui seront retenues
- Maîtriser l'urbanisation (phasage, organisation, composition et forme)
- Développer des formes urbaines adaptées au contexte de la commune et à sa position de commune « pôle rural » à l'échelle du futur SCOT.

#### HABITAT

- Répondre aux objectifs de production du P.L.H. (quantitativement et qualitativement).
- Conforter le Chef-lieu
- Maîtriser l'étalement urbain engendré par le développement de la maison individuelle
- Poursuivre la politique engagée de réhabilitation des anciens corps de ferme.

#### EQUIPEMENTS

- Anticiper la création d'équipements pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures
- Poursuivre la politique de confortement du Chef-lieu engagée .

#### DÉPLACEMENTS

- Poursuivre les aménagements engagés sur la RD 216.
- Conforter les modes de déplacements doux pour les petits trajets.
- Engager un dialogue avec les différentes structures intercommunales et le gestionnaire des RD dans le but de développer une politique des déplacements cohérente et diversifiée.



## *Proposition de formulation du projet*

### **AXE FÉDÉRATEUR DU PADD : MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**



**OBJECTIF N°1 : Contrôler la croissance, en compatibilité avec le SCoT**

**OBJECTIF N°2 : Économiser la ressource foncière**

**OBJECTIF N°3 : Assurer la mixité sociale**

**OBJECTIF N°4 : Conforter les équipements et leur accessibilité**

**OBJECTIF N°5 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain**



## Proposition de formulation du projet

### OBJECTIF N°1 : Maitriser la croissance

#### **ORIENTATION GÉNÉRALE :**

1. **Tenir compte des prescriptions du SCoT Fier -Aravis\*, en permettant d'accueillir environ 70 nouveaux habitants, portant à terme la population communale à environ 450 habitants (soit +1,2% annuel) :**
  - Pour être en cohérence avec le rôle de pôle rural à l'échelle du SCoT,
  - Pour préserver le cadre de vie,
  - Pour permettre à la collectivité d'anticiper sur les équipements et services à proposer à la population.

**\* Le SCoT Fier-Aravis, en cours d'élaboration (phase arrêt prévue fin 2011) préconise de produire 42 logements à l'horizon 2020, dont 30 voués à accueillir une population nouvelle.**



## *Proposition de formulation du projet*

### **OBJECTIF N°1 : Maitriser la croissance**

#### **ORIENTATION GÉNÉRALE**

##### **Maîtriser et infléchir la croissance démographique :**

- Pour être en cohérence avec le rôle de « pôle rural » dévolu par le SCoT
- Pour préserver le cadre de vie
- Pour permettre à la collectivité d'anticiper sur les équipements et services à proposer à la population.

#### **ACTIONS**

**Respecter l'objectif de rythme de croissance fixé par le SCOT (1,2% par an) et définir les tènements fonciers nécessaires à l'accueil des populations pour 2021.**

**Programmer le phasage et les formes urbaines des zones d'urbanisation future afin de gérer, dans le temps, les apports de population.**

#### **OUTILS DE PLANIFICATION**

**Fixer des conditions à l'urbanisation pour maîtriser les apports de population :**

Formes urbaines développées à travers des orientations d'aménagement, capacités, phasage, réseaux nécessaires...



## Proposition de formulation du projet

### OBJECTIF N°2 : Économiser la ressource foncière

#### ORIENTATIONS GÉNÉRALES :

1. Prendre en compte le PLH de la CCVT pour redéfinir les équilibres des formes urbaines des nouvelles constructions.
2. Respecter la typo-morphologie urbaine de la commune, tout en diversifiant et densifiant les formes d'habitat.

RAPPEL  
SCOT/PLH

Tendre  
vers :



Pour INDIVIDUEL GROUPÉ  
30% de la production

Entre 400 et 600 m<sup>2</sup> par  
logement

Opérer une densification  
des constructions  
d'habitats individuels

Pour INDIVIDUEL PUR  
70% de la production

1000 m<sup>2</sup> par logement

Réduire progressivement la  
consommation de terrain induite par  
la construction d'habitat individuel

Dépasser  
ces  
objectifs



Favoriser la réalisation de petits collectifs adaptés au cadre bâti de la  
commune



## *Proposition de formulation du projet*

### **OBJECTIF N°2 : Économiser la ressource foncière**

#### **BESOINS FONCIERS INDUITS**

##### **PRESCRIPTION DU SCoT :**

**3,5 ha maximum pour le développement de l'habitat (extensions + dents creuses)**



**3,5 ha voués à l'urbanisation d'ici 2020**



**1,1 ha de réserve foncière  
(30% supplémentaire pour faire intégrer la rétention)**



**PRÉVOIR 4,6 ha POUR LE DÉVELOPPEMENT**





## Proposition de formulation du projet

### OBJECTIF N°2 : Économiser la ressource foncière

#### BESOINS FONCIERS INDUITS

#### PRESCRIPTION DU SCoT (hors rétention)

80% du développement  
dans le Chef-lieu et 2/3 hameaux  
(soit 2,8ha)

maximum 20% du développement  
dans les hameaux  
(soit 0,7ha)



**Configuration géographique :**  
**La Balme de Thuy compte un chef-lieu et deux hameaux (Charvex et Salignon)**

Densifier le chef-lieu et avoir un développement équilibré pour les hameaux

Prévoir 3,6ha environ pour le  
développement dans le Chef-lieu (dont  
0,8ha de rétention)

Prévoir 1ha pour le développement dans les  
hameaux (dont 0,3ha de rétention)



### **OBJECTIF N°3 : Améliorer le fonctionnement urbain**

#### **ORIENTATIONS GÉNÉRALES :**

- 1. Conforter le cadre de vie urbain par la poursuite d'aménagements qualitatifs.**
- 2. Favoriser l'accès aux équipements existants et futurs.**
- 3. Améliorer et sécuriser le réseau viaire (traitement, modes doux).**

#### **ACTIONS / OUTILS DE PLANIFICATION**

**En poursuivant le traitement de la RD 216 en « traversée urbaine », support de lien social.**

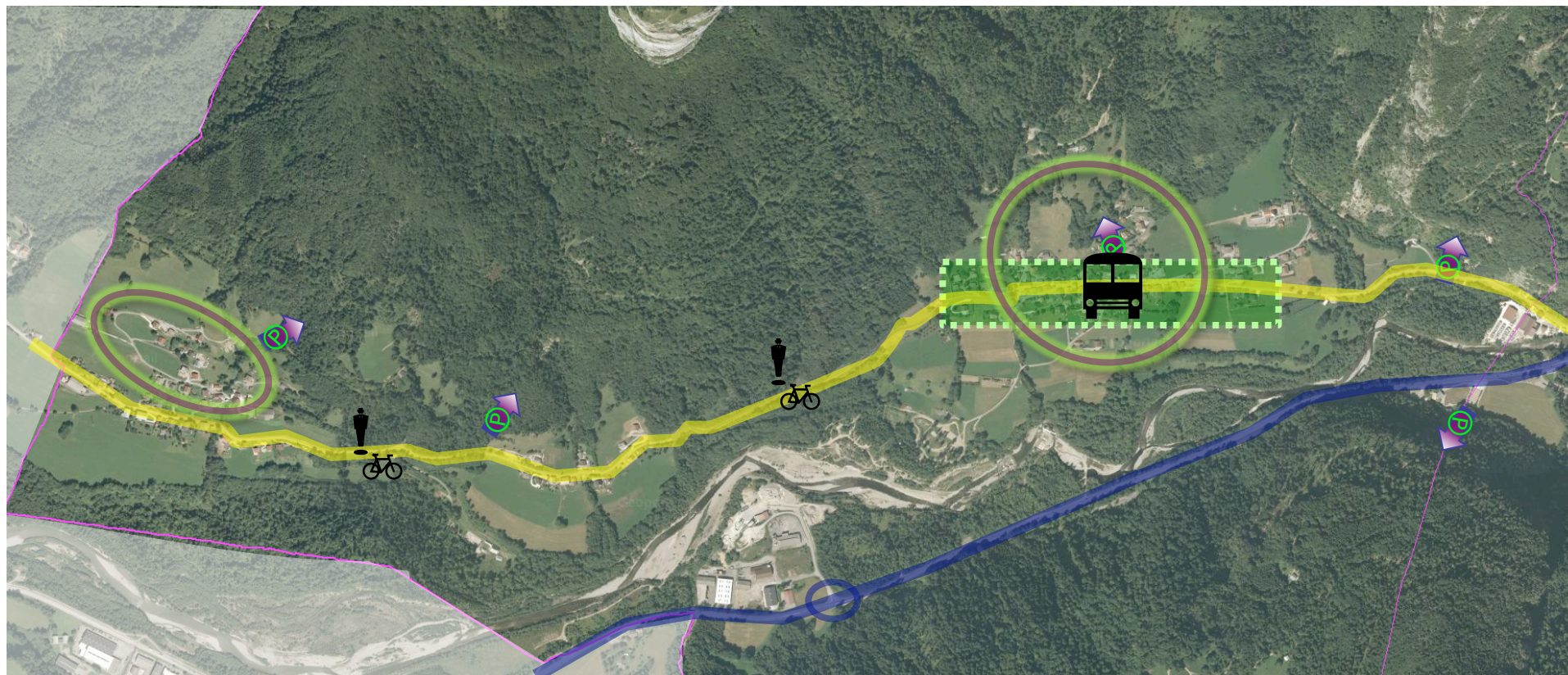
**En maillant le territoire en cheminements doux afin de relier les zones d'habitat et les différentes polarités.**

**En poursuivant les actions intercommunale menées en matière de partage de certains équipements.**

**En prenant en compte l'évolution des besoins en équipements de proximité.**



## Proposition de formulation du projet



Prendre en compte les nuisances (bruit, pollution), engendrées par la RD 909 et les accès futurs



Sécuriser la RD 216 afin d'améliorer les connexions entre hameaux et Chef-lieu



Améliorer les voies de desserte locale par des aménagements ponctuels



Favoriser les accès piétons de « découverte » aux espaces naturels. Prévoir le stationnement.



Poursuivre l'aménagement de la circulation, les déplacements et le stationnement dans le centre village. (d'espaces publics requalification de la voie centrale).



Conforter l'accessibilité et la desserte par les transports en commun



## *Proposition de formulation du projet*

### **OBJECTIF N°4 : Assurer la mixité sociale**

#### **ORIENTATION GÉNÉRALE :**

1. Participer à l'effort intercommunal (Programme Local de l'Habitat), pour la réalisation de logements sociaux, afin de :
  - Favoriser l'installation d'une population jeune et active, permettant de renouveler la population et d'assurer la pérennité de ses équipements.
  - Permettre aux revenus modestes de s'installer sur la commune et d'acquérir ou de louer un logement malgré des prix du foncier élevés.
  - Permettre à la population locale de se maintenir sur la commune et à tout âge.

#### **ACTIONS / OUTILS DE PLANIFICATION**

En développant le parc locatif social sous des formes diverses (constructions neuves, réhabilitation d'anciens corps de ferme), afin de répondre aux différents besoins.

En imposant la réalisation de logements aidés dans les futures opérations d'ensemble.

En imposant la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux à partir d'un seuil de 10 logements.



## *Proposition de formulation du projet*

### **OBJECTIF N°5 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain**

#### **ORIENTATIONS GÉNÉRALES :**

- 1. Valoriser les monuments et les sites patrimoniaux.**
- 2. Protéger l'habitat traditionnel tout en assurant son évolution (les fermes).**

#### **ACTIONS / OUTILS DE PLANIFICATION**

**En mettant en place réglementation spécifique et protections pour chaque site patrimonial.**

**En identifiant le bâti réhabilitable, et en définissant des conditions favorisant sa reconversion dans le respect de l'identité architecturale et des règles de réciprocité.**



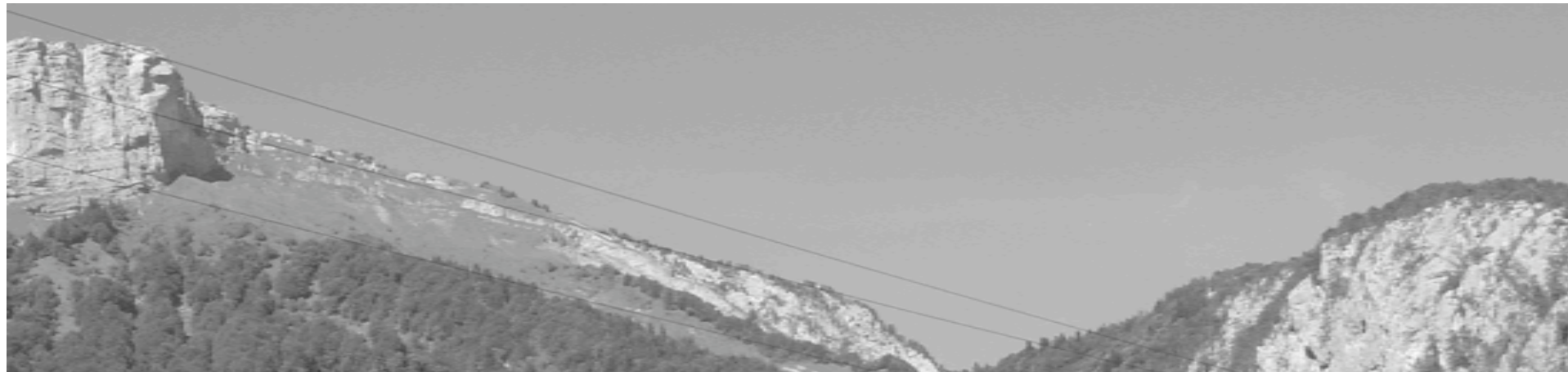
## Proposition de formulation du projet

### OBJECTIF N°5 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain



**La commune a effectué un recensement des bâtiments à valeur patrimoniale pouvant faire l'objet de réhabilitation.**





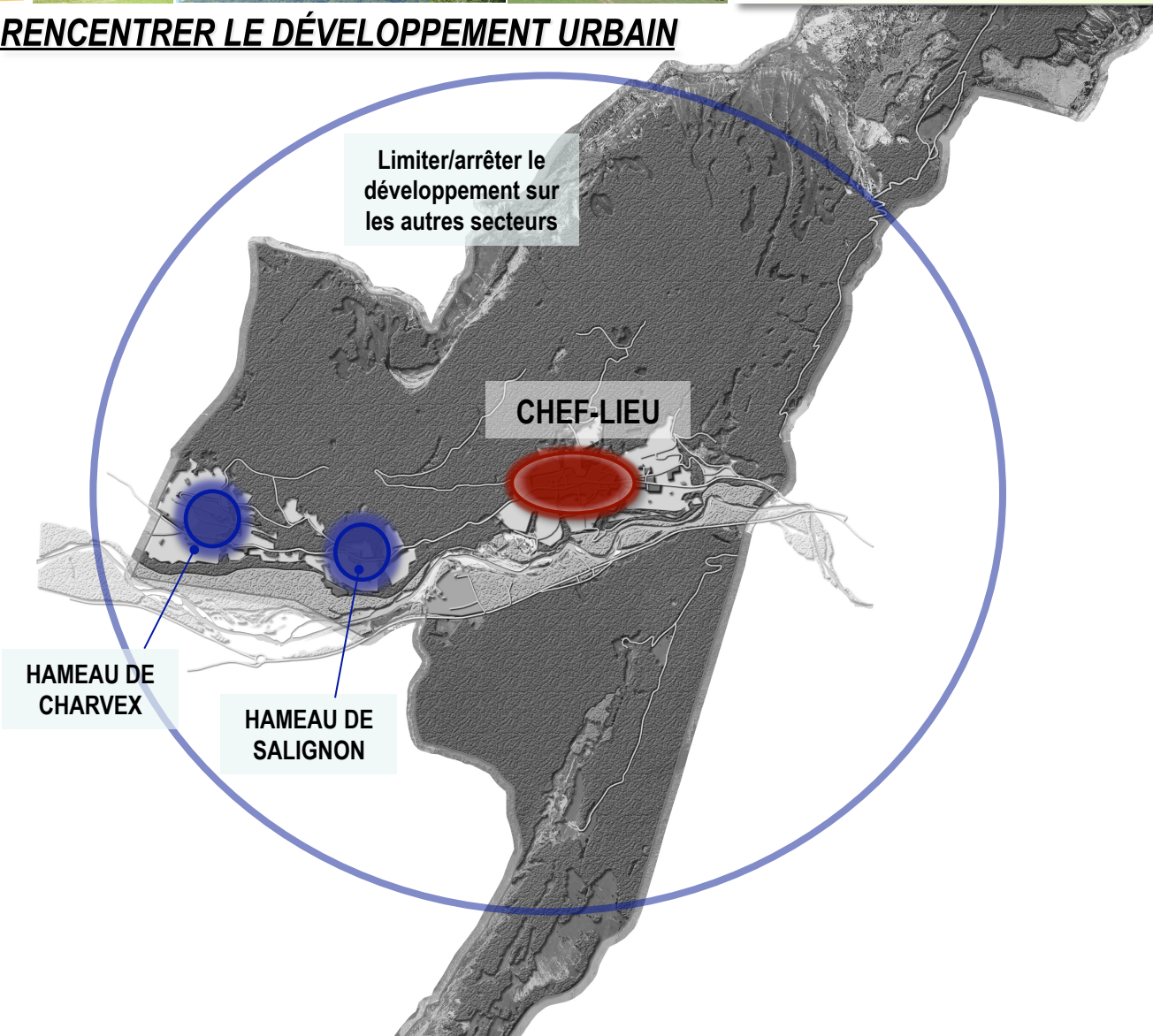
**Le projet de PADD –  
Les pôles de développement retenus au regard des  
orientations fondatrices du P.A.D.D.**





# Proposition de formulation du projet

## RENCENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN



### SECTEUR PRIORITAIRE DE DÉVELOPPEMENT

● CŒUR DE VILLAGE : Le Chef-lieu

### SECTEURS SECONDAIRES DE DÉVELOPPEMENT

Secteurs de hameaux avec différents degrés de développement et priorité donnée au comblement des « dents creuses »

DEGRÉS DE DÉVELOPPEMENT DÉFINIS AU REGARD DES AUTRES ÉLÉMENTS DU PADD :  
Contraintes de réseaux et d'accessibilité  
Enjeux paysagers – environnementaux,  
Enjeux agricoles,  
Cohérence des structures urbaines

● Pôle secondaire complémentaire, prioritairement dans les limites bâties (confortement).

### AUTRES LIEUX-DITS

Développement très limité ou arrêté.

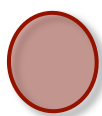
Contraintes réseaux, enjeux paysagers – environnementaux, enjeux agricoles, cohérence des structures urbaines)

**Un développement respectueux du cadre de vie et de l'identité de la commune, en particulier de l'activité agricole, des paysages et de l'environnement.**





## Proposition de formulation du projet



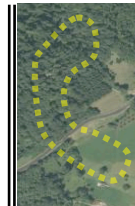
**Conforter le chef-lieu comme pôle principal en prenant en compte les enjeux agricoles, les risques naturels, les accès, le stationnement**



**Secteurs de développement potentiel**



**Permettre le développement et la densification des hameaux (comblement des dents creuses)**



**Fixer des limites d'urbanisation infranchissable et éviter tout développement linéaire le long des voiries**

**Prendre en compte l'activité agricole, les éléments naturels (haies), les risques, la topographie, les accès.**



# Synthèse du PADD



## Proposition de formulation du projet



### Environnement et paysage

- Protéger les espaces naturels sensibles
- Gérer durablement la ressource en eau
- Gérer l'urbanisation en tenant en compte des capacités d'assainissement
- Promouvoir les économies d'énergie
- Préserver l'identité et la qualité paysagère à l'échelle globale de la commune et à l'échelle urbaine

### Économie

- Pérenniser / conforter l'activité agricole
- Développer les activités artisanales, industrielles, de services et le commerce de proximité
- Développer les activités touristiques

### Maîtrise du développement urbain

- Contrôler la croissance en compatibilité avec le SCoT
- Economiser la ressource foncière
- Assurer la mixité sociale
- Conforter les équipements et leur accessibilité
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain



**Merci de votre attention**