

PLAN LOCAL D'URBANISME BLUFFY



**REUNION PUBLIQUE
D'INFORMATION ET DE DEBAT
mercredi 14 février 2018
à 19h30, Salle Pierre Louis Huot
BLUFFY**

SOMMAIRE

Les grands thèmes du diagnostic et les enjeux	2
Les grands enjeux transversaux.....	3
Le projet d'aménagement et de développement durables.....	4
Schéma de l'avancement de la procédure	4

LETTRE D'INFORMATION N°2 | JANVIER 2018

Madame, Monsieur,

Notre précédente lettre d'information d'octobre 2017 vous annonçait l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour Bluffy, afin de doter la commune d'un document d'urbanisme qui permette et organise son développement futur, dans le respect des grands principes du Développement Durable.

Les études ont commencé par l'élaboration du diagnostic du territoire, destiné à mettre en évidence les enjeux socio-économiques et environnementaux pour l'avenir de Bluffy. Sur la base de ces enjeux, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été esquissé et sera prochainement débattu par le Conseil Communautaire du Grand Annecy. Ce projet constituera la clef de voûte du futur PLU et il est important que vous, habitants de Bluffy, puissiez participer à son élaboration. C'est pourquoi, dans le cadre de la concertation mise en place sur le projet de PLU, nous vous présentons, dans cette lettre, une synthèse du diagnostic et des enjeux du territoire, ainsi que les grandes orientations envisagées pour le PADD.

Nous vous convions à une réunion publique d'information et de débat, le 14 février prochain, à laquelle nous vous espérons nombreux, afin de débattre ensemble de ce projet important pour l'avenir de Bluffy.

Enfin, nous vous rappelons que vous pouvez trouver des documents d'information sur le projet de PLU en Mairie et au siège du Grand Annecy, ainsi qu'un registre sur lequel vous avez la possibilité de consigner vos observations.

Le Maire,
Kamel LAGGOUNE

Le Vice Président à l'Aménagement,
Christian ANSELME

LA POPULATION, LES LOGEMENTS

Dans le contexte d'un territoire très attractif et d'un marché du logement tendu, Bluffy apparaît désormais de moins en moins comme une alternative pour un logement plus accessible.

Les impacts sur la structure de la population sont déjà perceptibles, avec un vieillissement et une "sélection" sociale de la population en cours.

Or ces évolutions présentent une menace pour l'équilibre générationnel et social de la population et l'animation de la commune.

Les opérations futures seront donc fortement stratégiques pour agir sur l'équilibre de la structure (sociale et générationnelle) de la population et sa capacité de renouvellement, afin qu'ils soient moins dépendants de l'apport migratoire...

... car c'est en agissant principalement sur la qualité de l'offre en logements que l'on pourra influencer sur l'évolution de la population.



L'ECONOMIE, LES EMPLOIS

Le maintien d'emplois locaux est important pour l'animation locale et le renforcement de la vie de proximité.

Diverses pistes sont identifiées pour le maintien, voire le développement de l'économie locale :

- Le confortement de l'activité artisanale, notamment dans la zone d'activités des Prés de la Croix.
- Le soutien des initiatives de points de vente ponctuels ou de services, qui contribuent à l'animation de la vie locale, voire l'installation d'un point multiservice.
- La préservation de l'activité agricole, qui joue en outre un rôle majeur dans la qualité du paysage.
- Le soutien de l'activité forestière, qui permet également l'entretien des espaces forestiers.
- Un petit développement touristique et des loisirs de proximité peut être espéré, fondé sur la qualité du paysage rural et naturel.

LA MOBILITE

La présence des routes départementales induit une circulation de transit qui perturbe de nombreux secteurs habités de la commune, notamment le chef-lieu. Des améliorations sont à rechercher pour la sécurisation de certains carrefours et portions de voies.

Le stationnement public apparaît assez satisfaisant mais pourrait être renforcé en particulier au Bosson et à Prés Mollard, au point de départ des randonnées.

Un développement significatif du transport public apparaît peu probable, compte-tenu de l'éloignement de Bluffy des zones urbaines et de sa faible densité. Dans ce contexte, le développement du transport partagé (co-voiturage) est à promouvoir.

Enfin, le développement et la sécurisation du réseau de mobilité douce (piéton, cycles), pour les déplacements de proximité et la promenade, constitue un enjeu important pour une mobilité plus durable.

LA BIODIVERSITÉ ET LA DYNAMIQUE ÉCOLOGIQUE

Le territoire communal comporte des réservoirs de biodiversité importants et des "continuums" de milieux naturels (dits "continuités" et "corridors" écologiques) qui permettent les déplacements et le cycle de vie de la faune sauvage.

Le maintien de la dynamique écologique du territoire est un enjeu majeur pour la préservation de la biodiversité.

Il nécessite la protection :

- des réservoirs de biodiversité (Natura 2000, cours d'eau et leurs boisements, zones humides),
- des espaces de "nature ordinaire" (pelouses sèches, prairies, haies, boisements,...) à proximité des espaces urbanisés, afin de faciliter les déplacements des espèces.



Cartographie biodiversité et trame écologique

LE PAYSAGE

Depuis quelques dizaines d'années, le développement de l'urbanisation, principalement de l'habitat de faible densité, a marqué de son empreinte le paysage d'origine rurale de Bluffy.

Des enjeux sont identifiés pour le maintien et la valorisation de l'identité et l'harmonie du paysage communal, comme cadre de vie de ses habitants et visiteurs :

- l'équilibre du panneau paysager remarquable du versant du chef-lieu depuis la RD909,
- la protection du caractère et des ambiances rurales du paysage de proximité (plages agricoles, patrimoine bâti...),
- la lisibilité et l'identité du chef-lieu,
- la structuration et la lisibilité des espaces habités et réservés aux activités économiques,
- la préservation des ouvertures sur les points de vue majeurs (lac, Dents de Lanfon...),
- la protection des espaces naturels montagnards.



LES AUTRES THEMES ENVIRONNEMENTAUX

Des diagnostics ont également été réalisés sur divers thèmes environnementaux, revêtant de plus en plus d'importance, dans notre vie quotidienne, mais également pour l'avenir de nos enfants : l'eau, la qualité de l'air, le bruit, la pollution des sols, les risques naturels et technologiques, les déchets,...

Pour chacun de ces thèmes, un état des lieux a été établi, faisant ressortir les atouts et faiblesses de notre territoire en la matière, ainsi que les enjeux associés, auquel notre futur PLU devra répondre.

LES GRANDS ENJEUX TRANSVERSAUX

BLUFFY bénéficie d'une situation et d'une accessibilité privilégiées, au sein de l'agglomération annécienne, qui lui confèrent une forte attractivité résidentielle. Cette attractivité s'est traduite par l'arrivée de nouveaux habitants, attirés par un cadre de vie rural, ainsi que par un coût du logement plus modéré à mesure de l'éloignement du centre urbain et des rives du lac.

Ainsi le parc de logements s'est développé, essentiellement sous la forme d'habitat individuel, auquel quelques opérations récentes d'habitat collectif ont offert une alternative. Ce développement relativement soutenu ces dernières années a permis de maintenir une population un peu plus jeune et familiale que dans les territoires voisins. En parallèle, la commune a su valoriser nombreux de ses espaces publics, en cohérence avec les valeurs patrimoniales de son paysage "champêtre". Son cadre de vie offre des qualités d'ambiance remarquables et la commune connaît, malgré l'absence de services de proximité, une certaine animation, reposant sur les initiatives conjuguées de la Mairie et du tissu associatif.

Cependant, certaines menaces pèsent sur l'avenir de la commune :

- Le coût du logement à Bluffy atteint presque désormais celui des territoires voisins de la rive Est du lac. Ainsi, il est de moins en moins accessible à une partie de la population, notamment les jeunes, ce qui induit une "sélection" sociale et générationnelle de la population.
- Le développement de l'habitat de faible densité, fort consommateur d'espace, tend à porter atteinte au cadre de vie rural.

En outre, du fait de la faiblesse de l'offre de proximité, le relatif éloignement des zones d'habitat et de services, conjugué à une offre de transport collectif très limitée, induit un mode de vie contraint par les déplacements automobiles, qui ont des impacts sur la sécurité et la qualité environnementale du territoire.

La faible mixité des fonctions à l'échelle de la commune a motivé, pour Bluffy, des objectifs de croissance limités par le SCOT du bassin annécien.

Ainsi, à l'avenir, Bluffy ne pourra pas poursuivre le rythme de développement résidentiel qu'elle a connu lors des dernières décennies...

... et devra prioritairement poursuivre la diversification du parc de logement :

- en faveur de la mixité sociale et générationnelle de la population, par une offre de logements plus accessibles,
- au profit d'un développement futur plus économe, en termes d'espace, de coût d'infrastructures, en faveur du maintien des qualités de son cadre de vie rural,
- permettant de préparer sur le long terme les conditions d'un fonctionnement plus "soutenable".

LE DEVELOPPEMENT DURABLE C'EST...

... Un engagement à promouvoir des modes de développement plus respectueux de l'environnement, de la solidarité sociale et de l'épanouissement culturel.

... La convergence de trois préoccupations d'ordre :

- social,
- économique
- environnemental.



LE PADD ET SA PLACE DANS LE PLU

Sorte de charte politique, le PADD est la "clef de voûte" du PLU : il expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, qui concernent l'organisation du territoire de Bluffy pour les années à venir.

Le PADD constitue une pièce obligatoire du dossier de PLU. Les autres pièces du PLU qui ont une valeur juridique (règlement, zonage...) doivent être en cohérence avec lui.

QUEL PROJET DURABLE POUR BLUFFY ?

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Bluffy ont été esquissées, comme base de réflexion dans le cadre de la concertation avec vous.

AXE I : CONFORTER LES FONCTIONS VILLAGEOISES DE BLUFFY :

- Poursuivre un développement modéré de la fonction résidentielle, en faveur d'un équilibre social et générationnel plus durable de la population.
- Soutenir une économie de proximité, au profit de l'animation du village et du bassin de vie.
- Améliorer la fonctionnalité de la commune (équipements, mobilité, réseaux...).

AXE II : PRESERVER ET VALORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITE

- Préserver et valoriser la lisibilité et les qualités identitaires et patrimoniales du paysage communal.
- Accompagner le développement de l'urbanisation du renforcement des qualités d'ambiances villageoises, notamment concevoir un projet urbain qualitatif à Pré Guémet.
- Prendre en compte le contexte environnemental prégnant dans le projet de territoire.



SCHEMA DE L'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE

Le projet de PADD du futur PLU de Bluffy doit faire l'objet d'un débat en Conseil Communautaire du Grand Anancy. Puis c'est la phase de transcription réglementaire qui débutera, en vue de "l'arrêt" du projet de PLU, prévu avant l'été.

CONCERTATION PREALABLE.....PHASE ADMINISTRATIVE.....



GRAND ANNECY

46 avenue des Îles | BP 90270 | 74007 Anancy cedex | 04 50 63 48 48 | www.grandanecy.fr
amenagement@grandanecy.fr

Mairie de BLUFFY

Route de Bluffy | 74290 Bluffy | 04 50 02 82 33 | <http://www.bluffy.fr> | accueilbluffy@orange.fr