

BLUFFY

Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

Lettre d'information n°1

Madame, Monsieur,

La commune de Bluffy, a intégré le Grand Annecy au 1er janvier 2017. Le Grand Annecy est compétent en matière d'urbanisme et porte à ce titre, la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Bluffy. Ce PLU devra être conforme aux évolutions législatives récentes et importantes (lois ENE et ALUR...).

A la suite de l'abrogation du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Bluffy, le 27 mars dernier, qui nous contraint à revenir à l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU), ce PLU sera indispensable pour permettre le développement de Bluffy.

L'ambition de ce nouveau document d'urbanisme est de fixer, pour la décennie à venir, les grandes lignes du développement et de l'aménagement de la commune, dans le respect des valeurs du développement durable et des orientations d'aménagement fixées à l'échelle supra-communale par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin annécien.

Cette démarche d'élaboration du PLU se fera dans le cadre d'une concertation avec la population jusqu'à la finalisation du projet, au travers de moyens dont vous trouverez les détails ci-après.

Cette première lettre d'information a pour but de vous familiariser avec le contexte juridique et réglementaire dans lequel s'inscrit l'élaboration du PLU.

Elle est le premier vecteur d'une information que nous souhaitons partager avec tous, afin que chacun au sein de la commune puisse contribuer, s'il le souhaite, à la définition de ce projet d'intérêt général pour l'avenir de Bluffy.

Vous serez informés au fur et à mesure de l'avancement de la démarche, et trouverez d'autres documents d'information en Mairie et au siège du Grand Annecy. N'hésitez pas à les consulter.

Le Maire,
Kamel LAGGOUNE

Le Vice-président Aménagement,
Christian ANSELME

POURQUOI UN PLU?

La commune est revenue au Règlement National d'Urbanisme depuis le 27 mars 2017

1. Intégrer les objectifs portés par le nouveau cadre législatif

La loi « SRU », (décembre 2000), a initié une véritable « révolution culturelle » dans l'aménagement du territoire et une évolution notable des documents d'urbanisme, notamment en créant les **plans locaux d'urbanisme (PLU)**.

Depuis 2010, **de nouvelles impulsions législatives ont été données par les lois « Grenelle », qui ont érigé le développement durable en « priorité nationale », ainsi que tout récemment par la loi pour « l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR)**.

La loi « Engagement National pour l'Environnement » (ENE), dite « Grenelle II », en particulier, vise le

renforcement de la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire et donc dans le PLU et le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) sur ce sujet.

La loi « ALUR » quant à elle renforce notamment les dispositions en faveur de l'optimisation de l'espace, la production de logements et la protection des espaces naturels, notamment en supprimant le coefficient d'occupation des sols (COS) et les surfaces minimales de terrain.

Aussi, le futur PLU de Bluffy devra être notamment conforme avec les lois « ENE » et « ALUR ».

2. Participer au développement et à l'aménagement du Bassin annécien

Pour mieux faire face à certaines tendances d'évolution et phénomènes de plus en plus difficiles à maîtriser, les territoires se fédèrent et s'organisent « pour influencer sur le futur, plutôt que le subir » ...

A l'image de la Haute-Savoie, notre commune jouit d'une attractivité résidentielle et touristique au sein d'un site à la fois riche en patrimoine (naturel et culturel) mais également fragile et spatialement restreint, car

notamment contraint par la topographie et l'environnement.

Le PLU de Bluffy, comme tous les PLU du territoire concerné, **devra être compatible avec le SCOT du bassin annécien**, lequel intègre les normes de rang supérieur, notamment les dispositions de la loi Montagne.

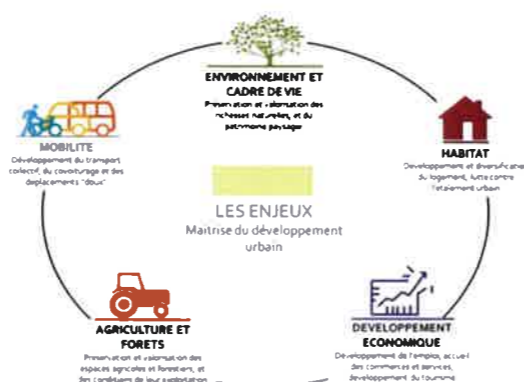
3. Répondre en premier lieu à nos préoccupations

L'élaboration du PLU abordera bien évidemment des problématiques et des enjeux plus spécifiques à Bluffy, avec le souci d'un **développement maîtrisé et harmonieux**, se fondant sur les principaux axes de réflexion suivants (fixés par la délibération du Conseil Municipal du 17 juin 2015, consultable en Mairie et au siège du Grand Annecy):

- Le confortement de la vie et l'animation du village.
- La maîtrise du développement urbain.
- Le développement du tourisme local.
- La poursuite de la diversification de l'offre en logements.
- Le maintien de la pérennité de l'activité agricole.
- La protection des espaces naturels et de la fonctionnalité écologique.
- La maîtrise de l'évolution du cadre bâti.
- La prise en compte et la lutte contre les risques et nuisances.

- favoriser, là où cela sera possible, le renouvellement urbain,
- préserver la qualité architecturale et urbanistique du territoire communal,
- définir des orientations claires en matière d'urbanisme et de développement durable,
- préserver les équilibres écologiques et paysagers du territoire communal.

Aussi, il est indispensable de savoir allier protection et développement maîtrisé et ainsi, faire de Bluffy une commune vivante, où il fait « bon vivre ».



Ces objectifs spécifiés dans certains secteurs de la commune s'accompagneront d'une démarche Grenelle 2 qui s'attachera sur l'ensemble du territoire communal, à:

QU'EST-CE QU'UN PLU AUJOURD'HUI ?

1. La vocation d'un PLU

Le PLU est un document de **planification** qui porte sur l'ensemble du territoire communal, élaboré à l'initiative de la commune :

- Il précise le **droit des sols** mais permet avant tout d'exprimer « le **projet de territoire** » porté par la commune.
- Il est l'outil principal de définition et de mise en œuvre, à l'échelle communale, des **politiques urbaines et environnementales** : il sert de cadre de cohérence aux différentes actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité, dans le respect des principes définis par la loi.
- Il intègre dans son projet politique, c'est-à-dire dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) **les valeurs du développement durable érigées par les derniers textes de loi en priorité nationale**.

- Il constitue un document à la fois **stratégique et opérationnel** qui énonce des règles (dans ses règlements graphiques et écrits) et des principes (dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmation).

⇒ Il se distingue en renforçant la dimension de **projet de territoire** par rapport à la dimension réglementaire.

⇒ Le **PLU sera un document plus global, plus complet et plus opérationnel** que ne l'était le POS, mais aussi plus compréhensible pour les citoyens, notamment grâce à la concertation.

2. Le contenu d'un PLU Grenelle et ALUR

Les lois « ENE » et « ALUR », pour l'essentiel, **ont fortement modifié et enrichi le contenu du PLU par rapport aux premiers objectifs de la loi « SRU ».**

Ainsi, notre futur PLU se composera des pièces suivantes :

- **Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)** : ce projet politique constituera la « clé de voute » du PLU et devra fixer d'emblée des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.
- **Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)** pourront traiter d'opérations ou d'actions particulières nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de la commune, le patrimoine et permettre le renouvellement urbain. Il devient l'outil privilégié pour la mise en œuvre d'un urbanisme de projet.

- **Le règlement graphique (« plan de zonage »)** se verra doté d'une légende enrichie et une nouvelle dénomination des zones.

- **Le règlement écrit**, applicable à chaque zone, ne peut plus désormais, de par la loi « ALUR », réglementer de Coefficients d'Occupation du Sol (COS), ni imposer de surface minimale de terrain pour la construction.

En outre, depuis janvier 2016, il fait l'objet d'une nouvelle mouture rédactionnelle, visant notamment à simplifier la règle et préciser les différentes destinations du sol.

A noter que le PLU doit dorénavant être « dimensionné » pour répondre aux besoins de développement de la commune sur le moyen terme (c'est-à-dire à échéance d'une dizaine d'années environ) et, non plus, sur le long terme.

3. Les principales étapes de l'élaboration du PLU

L'élaboration du PLU représente une entreprise importante pour les mois qui viennent, rythmée par des périodes d'études, des phases de consultation et de nombreuses réunions.

Cette démarche nécessite donc l'inscription de moyens budgétaires spécifiques, ainsi qu'une mobilisation forte et continue :

- des élus,
- des techniciens retenus pour nous accompagner dans cette élaboration,
- des acteurs de l'aménagement du territoire ainsi que des partenaires institutionnels (services de l'Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Syndicat Mixte du SCOT du bassin annécien, Chambres Consulaires, communes voisines intéressées, associations...).

- délibération du Conseil municipal de prescription du PLU et les modalités de concertation et délibération du Bureau du Grand Annecy de reprise de la procédure,
- lancement de la concertation,
- réalisation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement,
- débat sur les orientations du PADD,
- traduction réglementaire du PADD et « Arrêt » du projet de PLU,
- consultation des personnes publiques et enquête publique,
- modification éventuelle du PLU et approbation par le Conseil Communautaire du Grand Annecy.

➔ ... avec pour objectif l'approbation du PLU, en 2019.

Les principales étapes :

VOTRE AVIS SUR LE PLU NOUS INTERESSE...

1. La concertation

Les modalités de concertation retenues par le Conseil municipal dans sa délibération (du 17 juin 2015) prescrivant l'élaboration du PLU :

- Mise à disposition en Mairie et sur le site Internet du Grand Annecy et de la commune, de documents d'information sur l'élaboration du PLU, au fur et à mesure de l'avancement des études et de la procédure.
- Ouverture de registres au siège du Grand Annecy et en Mairie, destiné à recueillir les observations du

public, pendant toute la durée de la concertation, aux heures habituelles d'ouverture au public.

Et aux grandes étapes de l'élaboration du PLU :

- Diffusion de lettres d'information à la population spécifiques à la démarche du PLU.
- Organisation de réunions publiques de concertation.
- Publication de l'avis de ces réunions dans un journal diffusé dans le département et par affichage en mairie.

2. Ce qu'il faut attendre de la concertation

La concertation doit être un temps fort de la démocratie locale.

Il est important que vous, habitants de Bluffy, premiers intéressés par l'avenir de votre commune, soyez régulièrement informés et puissiez exprimer vos avis.

La concertation sur le PLU doit constituer **une occasion privilégiée d'échanges de points de vue lors de réunions publiques et par l'intermédiaire** de registres mis à disposition au siège du Grand Annecy et en Mairie.

Ceci contribuera à enrichir la réflexion sur ce que pourraient être « l'aménagement et le développement durable » de notre commune, dans les années à venir.

🔄 La recherche d'une vision partagée
autour d'un projet d'intérêt général.

Alors, n'hésitez pas à venir consulter les documents mis à votre disposition, et à vous exprimer lors des prochaines réunions publiques et dans les registres ouverts à votre intention.



Grand
Annecy
AGGLOMÉRATION



Pour tous renseignements

MAIRIE DE BLUFFY

Place du Général de Gaulle - 74290 Bluffy
Tél : 04 50 02 82 33

GRAND ANNECY

46 avenue des Îles - BP 90270 74007 Annecy cedex.

Tél. : 04 50 63 48 48

www.grandannecy.fr

@mail : amenagement@grandannecy.fr