



DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

# Commune Saint-Jean-de-Tholome



AGENCE DES  
**TERRITOIRES**

ÉTUDES CONSEIL  
EN URBANISME  
& AMÉNAGEMENT

**Révision du Plan Local d'Urbanisme**  
*Réunion publique n°1*  
*Le 17 mai 2017*

# Pourquoi une révision du PLU?

- Disposer d'un document d'urbanisme conforme aux évolutions législatives récentes et importantes (lois ENE, ALUR...) et compatible avec les orientations du SCOT des Trois Vallées en cours d'élaboration, afin de sécuriser les autorisations de construire.
- Maîtriser notre développement pour ne pas subir.
- Participer à l'organisation du bassin de vie.
- Intégrer les enjeux du développement durable pour la qualité de vie des habitants.

La nécessité  
d'un développement...

... plus durable



# Des préoccupations sociétales prégnantes...

- Les limites de la ressource
- La consommation de l'espace
- Les enjeux de la mobilité
- La biodiversité
- L'accessibilité au logement
- La qualité de vie



# Le développement durable...

## Une nécessité et une urgence face aux dysfonctionnements en cours



*"Un mode de développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».*

*(Rapport BRUNDTLAND 1987)*

# Une importante évolution législative...

## La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13/12/2000

Un texte majeur, qui a rénové le cadre juridique des politiques urbaines  
Une "révolution culturelle" dans l'aménagement du territoire ...

### 3 PRINCIPES FONDAMENTAUX

#### SOLIDARITE ET PARTAGE :

- ▶ Développement **cohérent** des territoires d'un même bassin de vie (solidarité entre territoires urbains périurbains).
- ▶ Renouvellement urbain : lutter contre l'étalement urbain dans une perspective de développement durable.
- ▶ **Mixité sociale.**
- ▶ Plus grande diversité des types d'habitat.

#### DEVELOPPEMENT DURABLE ET QUALITE DE VIE :

- ▶ Respect des territoires limitrophes de la ville.
- ▶ **Souci d'économie de l'espace** et d'équilibre avec les espaces ruraux.
- ▶ Souci de qualité urbaine et de protection de l'environnement.
- ▶ Réflexion sur **d'autres modes de déplacement que la voiture.**

#### DEMOCRATIE ET DECENTRALISATION :

- ▶ Lisibilité, simplification et accessibilité des règles de droit.
- ▶ **Concertation privilégiée** (information, débat public, enquête publique).
- ▶ Responsabilités clarifiées, de l'État et des collectivités locales



# Une importante évolution législative...

## La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

Une évolution notable des documents d'urbanisme, qui introduit une mise en œuvre plus transversale des politiques sectorielles de l'aménagement du territoire...

- ▶ Le POS devient le PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- ▶ Le Schéma Directeur devient SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT).

Parmi les points communs du PLU et du SCOT...  
... Une nouvelle pièce obligatoire :

### **LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

La "clé de voute politique et juridique" du document  
d'urbanisme



# Une importante évolution législative...

## Les lois "GRENELLES" de l'environnement des 23/07/2009 et 12/07/ 2010

Le développement durable érigé en "priorité nationale"



**1** Lutter contre les changements climatiques

- ▶ Moderniser le bâtiment et la ville
- ▶ Urbanisme et gouvernance territoriale
- ▶ Efficacité énergétique et carbone
- ▶ Mobilité et transports

**2** Préserver et gérer la biodiversité et les milieux naturels

- ▶ Stopper la perte de biodiversité
- ▶ Qualité écologique des eaux
- ▶ Agriculture écologique et productive
- ▶ Programme OGM

**3** Préserver la santé et l'environnement, tout en stimulant l'économie

- ▶ Programme "santé-environnement"

**4** Instaurer une démocratie écologique

- ▶ Programme "gouvernance"

# Une importante évolution législative...

## La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24/03/2014

Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires

- ▶ *Lutte contre l'étalement urbain (suppression des superficies minimales de terrain et du COS, définition de Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées - STECAL, à caractère exceptionnel après avis de la CDPENAF).*
- ▶ *Rapport de présentation du PLU : doit intégrer une analyse de la densification, un diagnostic des capacités de stationnement, et une étude rétrospective de la consommation d'espace.*
- ▶ *PADD du PLU : intégration des politiques du paysage dans les orientations générales, fixation d'objectifs chiffrés de consommation d'espace.*
- ▶ *Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de 9 ans par révision du PLU.*
- ▶ *Création d'un "coefficient de biotope" (ratio surface favorable à la nature et surfaces constructibles).*



Où  
Vivons  
nous ?

Au sein  
d'un bassin de vie  
exceptionnel...  
...et demain ?



# Une importante évolution législative...

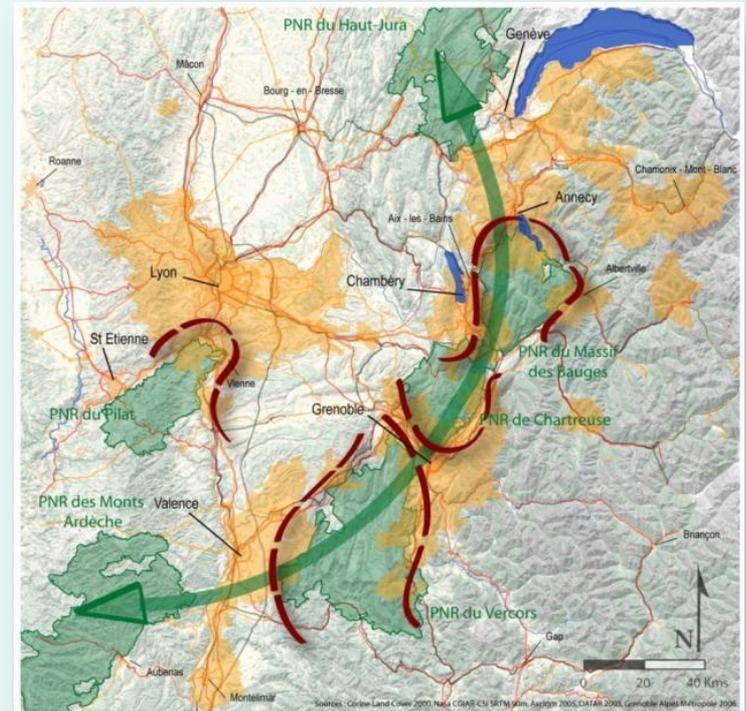
## L'arc alpin et ses métropoles :

- ▶ Aire métropolitaine lyonnaise,
- ▶ Agglomération genevoise,
- ▶ Sillon Alpin (espaces de coopération et grands territoires).

## La Haute-Savoie

### et l'espace transfrontalier :

- ▶ Une région dynamique et attractive, mais un espace contraint et limité.
- ▶ Un territoire riche et fragile, par ses contrastes et ses diversités.
- ▶ Un bassin de vie exceptionnel.



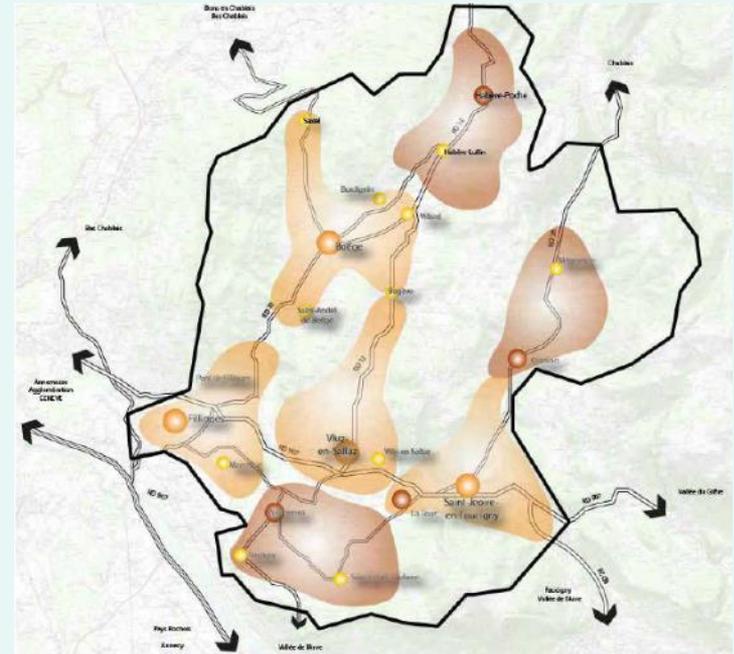
#### LEGENDE



# Un territoire qui s'organise...

## Le Schéma de Cohérence Territoriale des Trois Vallées

- ▶ Un cadre de cohérence et référence pour les différentes politiques menées sur un territoire, sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace...
- ▶ Le futur PLU de Saint-Jean-de-Tholome aura une obligation de compatibilité avec ce dernier...



# Un territoire qui s'organise...

## Le Schéma de Cohérence Territoriale des Trois Vallées

- Au sein de l'armature territoriale, Saint-Jean-de-Tholome est identifiée comme un village...
- Le SCOT définit un nombre de logements nécessaires à la croissance démographique et au desserrement de la population : 6020 lgts env.
  - soit, 204 lgts pour Saint-Jean-de-Tholome, sur 20 ans.
- Attribue à Saint-Jean-de-Tholome une enveloppe foncière de 11 ha nécessaire à l'objectif de production de ces logements.
- Le DOO du SCOT précise les formes urbaines associées à la production de ces logements :
  - pour les villages, dont Saint-Jean-de-Tholome : 10% Collectifs, 45% Intermédiaires et 45% Individuels.

# Du contexte territorial...au projet de territoire pour Saint-Jean-de-Tholome

**Des évolutions accentuées, des phénomènes exacerbés...**

- ▶ Une attractivité résidentielle à maîtriser
- ▶ Un cadre de vie à préserver
- ▶ Une économie locale à soutenir

**La nécessité d'une vision plus « durable » et plus « soutenable » de notre développement**

**Des tendances à accompagner et à maîtriser pour définir...**

- ▶ Un projet pour le cadre de vie
- ▶ Un projet pour la qualité de vie
- ▶ Un projet pour la mobilité



# Du contexte territorial...au projet de territoire pour Saint-Jean-de-Tholome

## Nos objectifs

- Conforter et maintenir la vie et l'animation du village par le développement structuré du logement, des équipements, du commerce et des services, ainsi que la poursuite de l'aménagement de l'armature des espaces publics et collectifs.
- Engager prioritairement un recentrage du développement de l'urbanisation au chef-lieu afin de renforcer son identité villageoise, par la mise en œuvre d'opérations type « éco quartier » et d'aménagements structurants.
- Permettre un développement modéré, voire limité des hameaux et groupements de constructions, au regard des sensibilités environnementales et agricoles présentes à leurs abords, des dispositions de la Loi Montagne, mais également au regard des capacités des réseaux divers.

# Du contexte territorial...au projet de territoire pour Saint-Jean-de-Tholome

## Nos objectifs

- Poursuivre la diversification de l'offre en logements, ainsi que la mixité sociale à renforcer, au bénéfice de l'équilibre social et générationnel de la population, de l'amélioration du parcours résidentiel sur la commune.
- Maintenir la pérennité de l'activité agricole sur la commune, dont il convient de soutenir la diversification mais aussi son rôle dans l'identité et la qualité du paysage communal, tout en prenant en compte le nécessaire développement démographique de la commune.
- Préserver et soutenir un potentiel économique pour le maintien de l'animation et le développement de l'emploi sur la commune, mais aussi sur le territoire du SCOT des Trois Vallées.
- Œuvrer à différentes échelles territoriales pour le développement d'une mobilité durable.

# Du contexte territorial...au projet de territoire pour Saint-Jean-de-Tholome

## Nos objectifs

- Protéger les espaces naturels, ainsi que leur fonctionnalité écologique, en cohérence avec les orientations du SCOT des Trois Vallées en la matière.
- Maîtriser l'évolution d'un cadre bâti et paysager, induisant de :
  - stopper l'urbanisation diffuse au sein des espaces agricoles et naturels,
  - préserver et permettre la valorisation du patrimoine bâti historique et rural,
  - rechercher une meilleure unité dans l'expression architecturale des nouvelles constructions, ainsi que dans l'aménagement de leurs abords en prenant mieux en compte le « sens du lieu ».
- Soutenir les économies d'énergies, le développement des énergies renouvelables, la bonne gestion des eaux pluviales et le traitement des déchets.
- Prendre en compte la lutte contre les risques et les nuisances, notamment les aléas naturels.

# Le PLU de Saint-Jean-de-Tholome...

Face aux enjeux de demain...

*notamment ceux de l'énergie, de la mobilité, de la qualité de vie...*

**l'avenir de la commune passe par son confortement comme :**



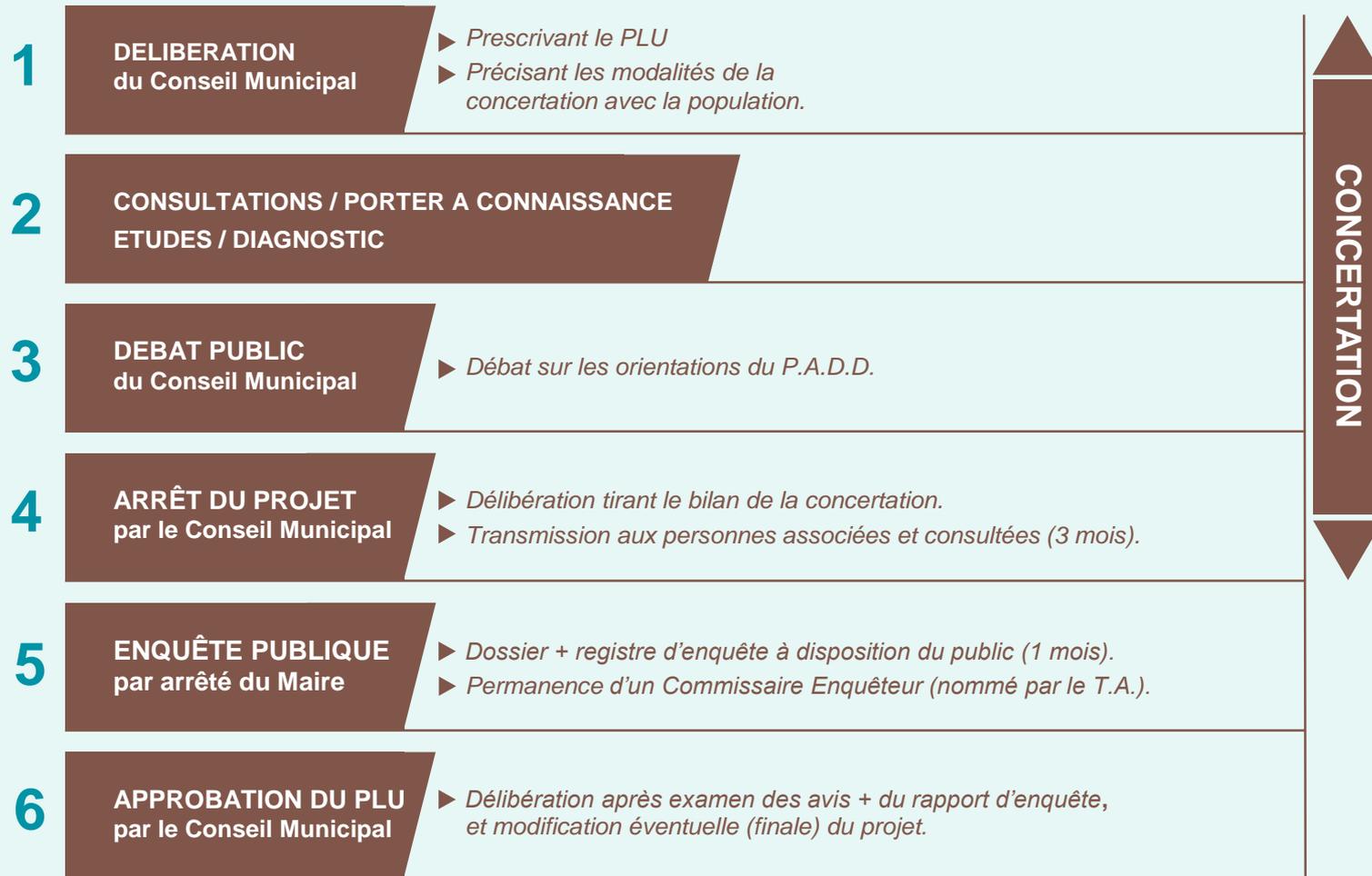
**Cette orientation fondamentale est au cœur des motivations du Conseil municipal pour la révision du PLU.**

La démarche  
et le contenu  
du PLU...

...depuis les lois  
Grenelle et Alur



# La procédure de révision du PLU



# Le contenu du PLU

**Des objectifs d'ordre général**



*Le projet d'aménagement  
et de développement durable (PADD)*

**Des objectifs spécifiques  
à des secteurs en particulier**



*Les orientations d'aménagement  
et de programmation (OAP)*

**Une transcription des objectifs  
en règles d'urbanisme  
et politique foncière**



*Le plan de zonage et des emplacements réservés  
Le règlement*

**Des documents explicatifs  
et justificatifs**



*Le rapport de présentation*

*Le rapport d'évaluation  
Environnementale (art. L 104-1 à 3 du CU)*

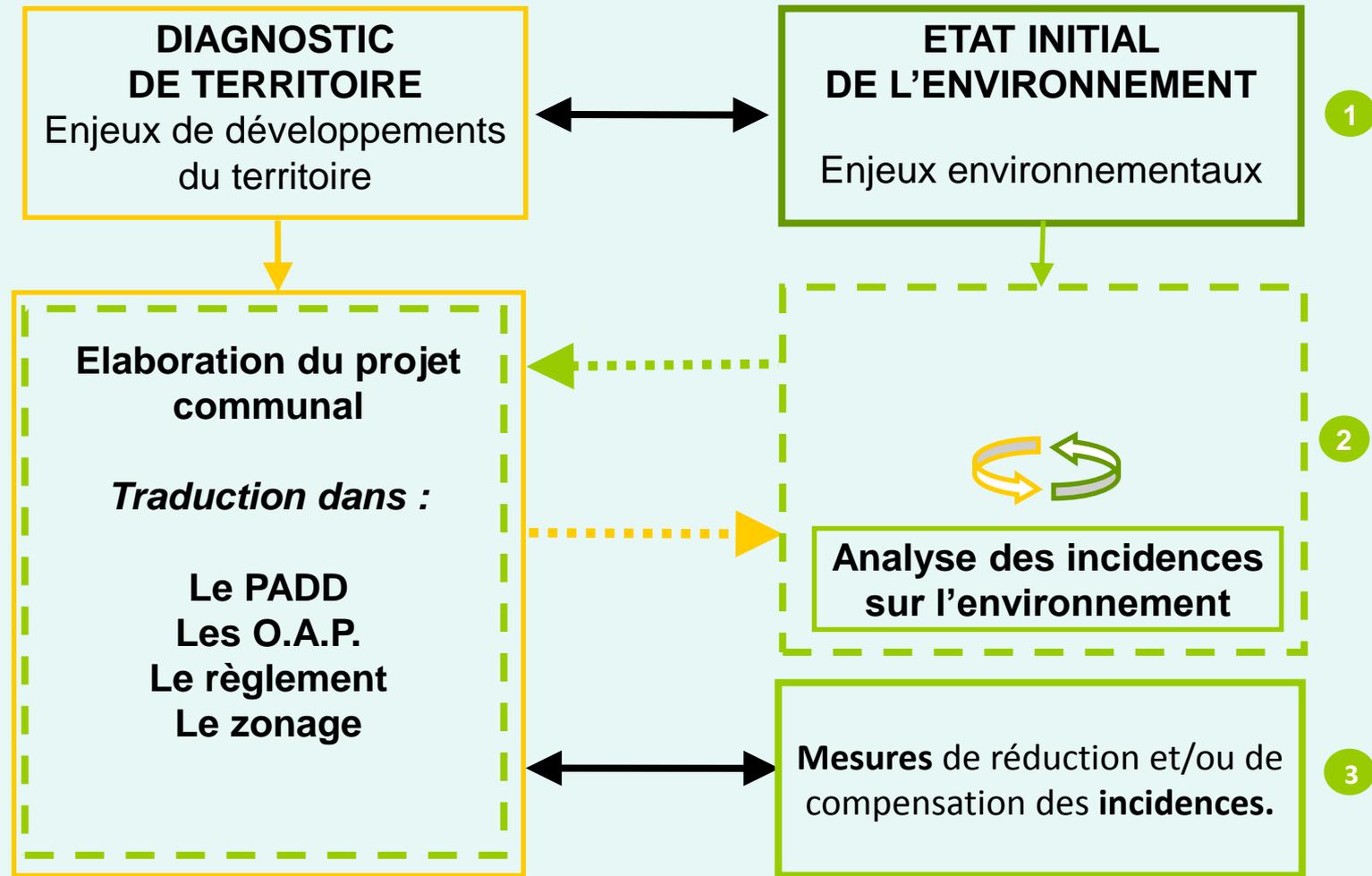
**Les autres pièces**



*Les annexes (document graphique annexe,  
servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires)*



# L'évaluation environnementale obligatoire du PLU...



Le débat avec vous...

... Merci  
de votre attention



AGENCE DES  
**TERRITOIRES**

ÉTUDES CONSEIL  
EN URBANISME  
& AMÉNAGEMENT