

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme
du Grand-Bornand

DOSSIER DE CONCERTATION

<p>Certifié conforme,</p>  <p>La Maire Hélène FAVRE BONVIN</p>	<p>Pièce n°1</p>
---	------------------

Territoires
—demain

SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE ET LA PORTEE DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU	3
1- Localisation et positionnement de la commune	3
2- Le PLU du Grand-Bornand.....	4
II. L'OBJECTIF ET LA JUSTICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION « ALLEGEE »	6
1- Pourquoi une révision « allégée » du PLU ?	6
2- L'objet de la révision « allégée » du PLU.....	13
3- La concertation publique sur le projet de révision « allégée » du PLU	13
4- La procédure de révision « allégée » du PLU.....	13

I. LE CONTEXTE ET LA PORTEE DE LA REVISION ALLEE DU PLU

1- Localisation et positionnement de la commune

Le Grand-Bornand (6.120 hectares) se situe au sud du département, à 32 km d'Annecy.

Elle compte en 2023, 2100 habitants

La commune doit son nom au torrent qui la traverse, Le Borne, affluent de l'Arve prenant sa source sous la Pointe Percée. Grand signifie partie de la vallée la plus large, par opposition au Petit Bornand situé dans les gorges de Borne.

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 Sallanches 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 6120 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.

Le territoire humanisé est essentiellement concerné par l'habitat et l'activité agricole. Il occupe de façon très préférentielle le bas des versants d'exposition sud / sud-est, accessoirement (chef-lieu, vallée du Bouchet, Chinaillon) le fond des vallées.

L'urbanisation se concentre autour de 2 polarités :

- le chef-lieu et Villeneuve, avec une extension récente vers la vallée du Bouchet (hameau de Suize, Nant Robert), 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 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.

L'activité agricole, et c'est la une des grandes originalités de la Commune en proie à « la révolution touristique », reste extraordinairement active et présente (46 exploitations, 2 367 hectares de surfaces agricoles utiles soit presque 40% de la superficie communale, plus de 1860 UGB).

Cette situation exceptionnelle de l'agriculture et son maintien face à l'expansion touristique est à mettre bien entendu en relation avec l'existence d'une économie particulière à la région, basée sur l'existence d'un cru fromager de grande réputation (Le Reblochon).

La Commune s'est fortement impliquée dans tous les domaines du développement touristique, en maîtrisant la construction et l'exploitation des remontées mécaniques, et en créant les équipements touristiques nécessaires à la station.

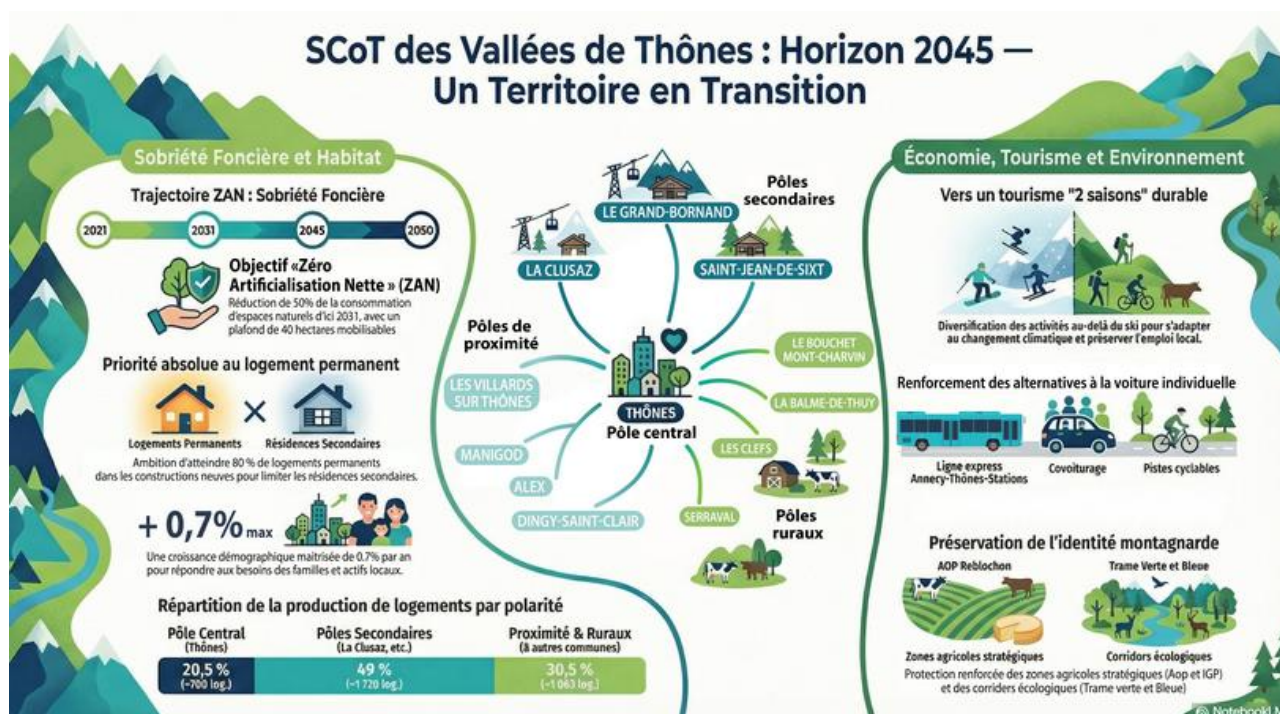
Pour autant, le Grand-Bornand a su conserver son cachet et poursuivre ses activités professionnelles ;

LE GRAND-BORNAND est cernée par 6 communes limitrophes :

- au nord, les Communes de Glières Val de Borne, 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 de Glières Val de Borne.

La commune appartient à la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, qui regroupe 12 communes et un peu plus de 19 000 habitants.

La CCVT dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale, dit SCOT Fier-Aravis, dont la révision a été approuvée le 3 mars 2026.



2- Le PLU du Grand-Bornand

La commune du Grand-Bornand a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date 28 novembre 2019.

Depuis, il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Une modification n°1 du PLU approuvée le 18 aout 2022,

- Une révision allégée n°1 approuvée le 8 février 2024,
- Une modification simplifiée n°1 approuvée le 4 mars 2024,
- Une modification n°2 approuvée le 22 décembre 2025.

Une procédure de régularisation a par ailleurs été approuvée le 22 septembre 2025. Cette procédure a fait suite à une requête en annulation et à la décision de sursis à statuer prononcée le 6 mars 2024 par le Tribunal Administratif de Grenoble. Cette procédure a porté sur des compléments de justification du PLU approuvé en 2019.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir des quatre axes majeurs suivants :

1. Soutenir le dynamisme et l'activité économique.
 - 1.1 : Assurer un développement touristique « qualitatif » en phase avec le positionnement de la station du Grand-Bornand.
 - 1.2 : Affirmer la destination ski en pérennisant et développant les domaines skiables alpins et nordiques.
 - 1.3 : Compléter l'offre touristique, et ce en toute saison.
 - 1.4 : Poursuivre et assurer le développement des activités artisanales et commerciales. Mettre en valeur le tissu d'activités locales.
 - 1.5 : Pérenniser et conforter l'activité agricole existante dans sa dynamique économique, sociale et paysagère.
2. Maintenir et développer la vie locale, base de l'attractivité et du dynamisme de la station.
 - 2.1 : Maintenir la population permanente sur le territoire.
 - 2.2 : Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station.
 - 2.3 : Adapter les équipements publics d'échelle locale et supra communale pour accompagner les besoins liés à la croissance démographique.
3. Valoriser et respecter le patrimoine paysager, naturel et bâti exceptionnel, socle du cadre de vie.
 - 3.1 : Préserver l'armature écologique du territoire.
 - 3.2 : Protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager bornandin. Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire.
 - 3.3 : Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques et préserver la qualité de l'air.
 - 3.4 : Prendre en compte les risques et les nuisances.
4. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.
 - 3.1 : 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 ».

II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION « ALLEGEE »

1- Pourquoi une révision « allégée » du PLU ?

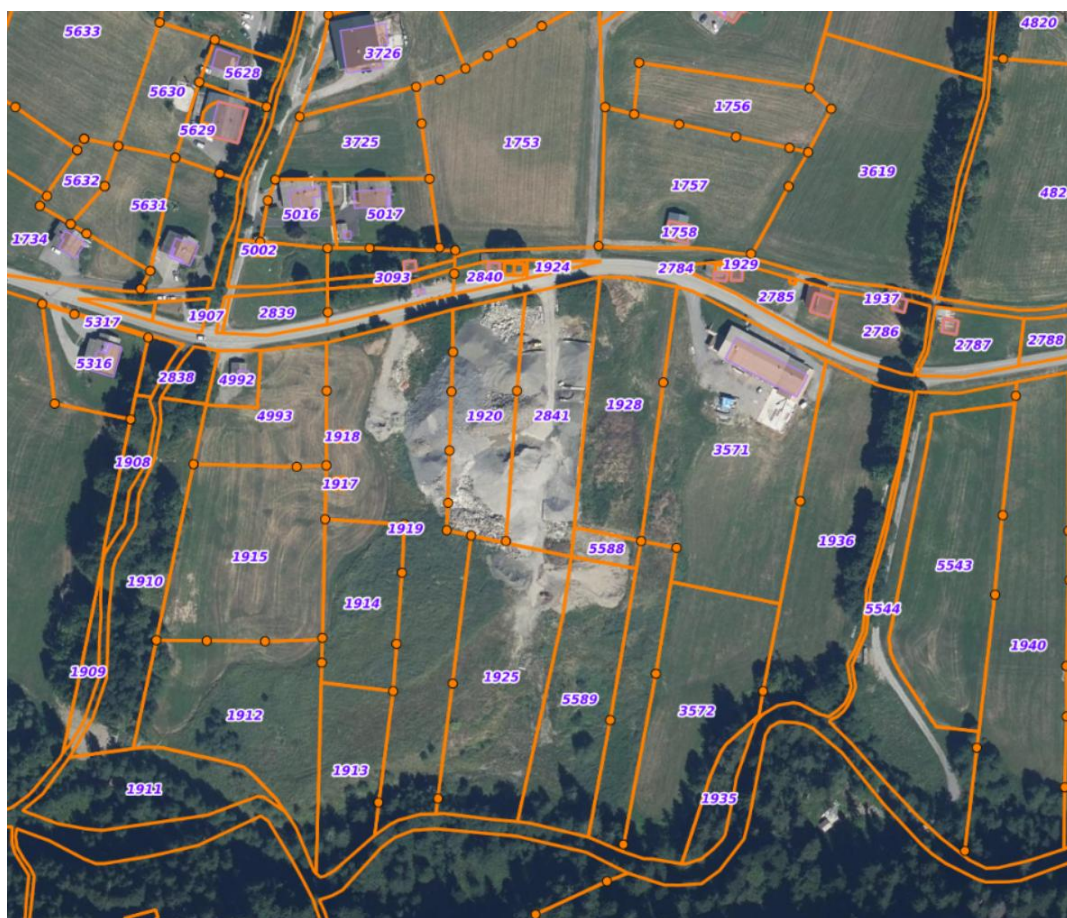
Cette procédure a pour objectif de prendre en considération 3 études ciblées sur la caractérisation de zones humides sur le territoire communal, et à ce titre revoir leur identification sur le règlement graphique.

Le secteur des Petay

Le lieu-dit les Petay est situé au cœur de la Vallée du Bouchet (1050m d'altitude), à environ 4 km du village du Grand-Bornand et 3,5km du fond de la vallée.

Il bénéficie d'un accès aisé depuis la route départementale n°4e (route de la vallée du Bouchet). Il s'agit d'un secteur de développement pour des activités artisanales, actuellement occupé par des dépôts de matériaux inertes.

Le secteur, actuellement non bâti, est un espace agricole ouvert contigu au domaine bâti, traversé par deux petites bandes boisées.

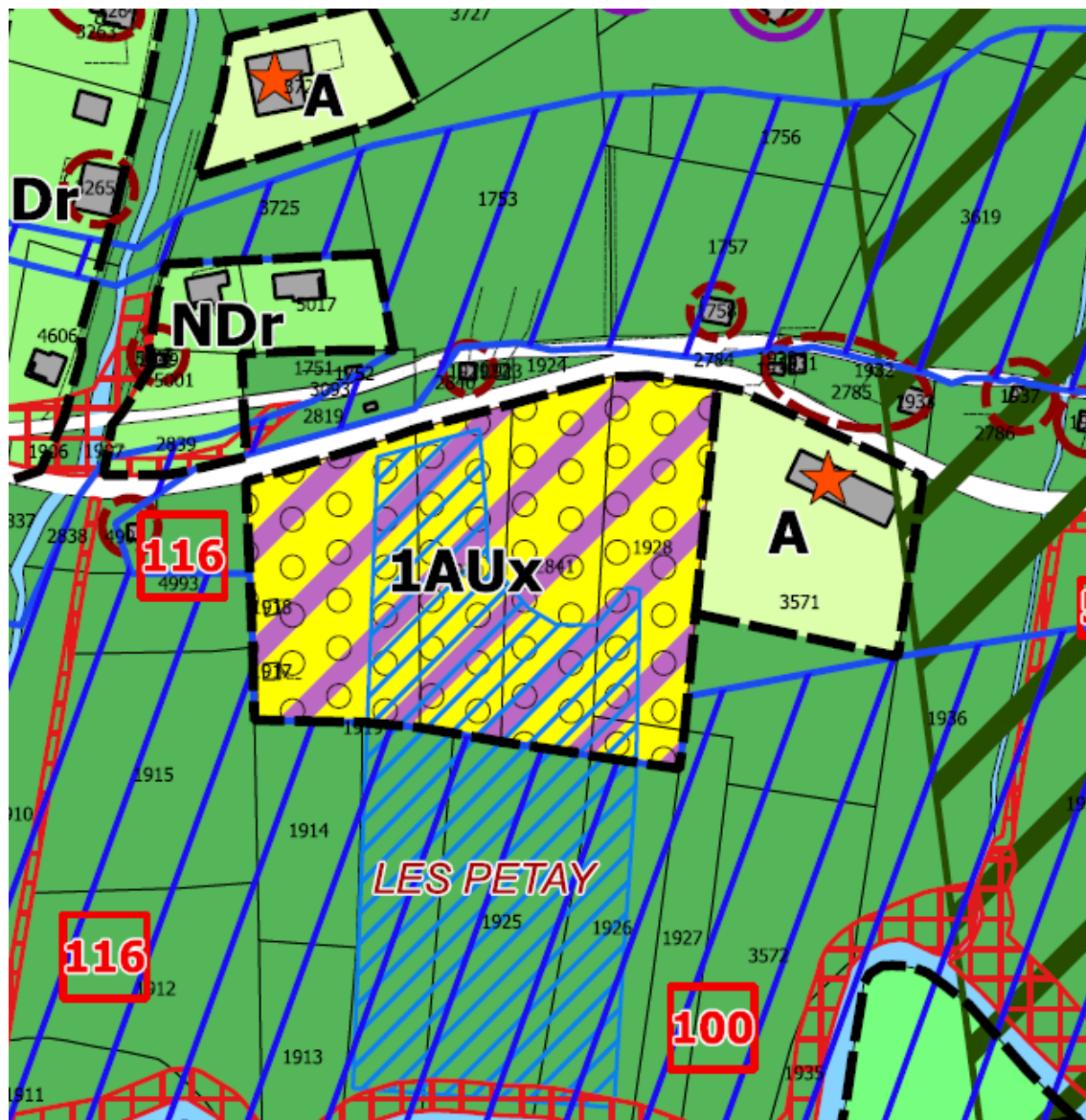


Vue aérienne du secteur concerné.

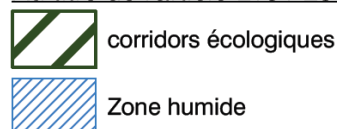
Afin de poursuivre et assurer le développement des activités artisanales, le PADD indique que le PLU doit apporter des solutions immobilières pour favoriser l'implantation de nouvelles activités et veiller à l'optimisation foncière des projets, et en particulier avec la création d'une zone d'accueil des petites entreprises artisanales, avec réhabilitation conjointe (agricole et environnementale) de la décharge des Petays.

A ce titre, une zone d'urbanisation future a été mise en place dans le PLU approuvé en 2019. Les parcelles sont classées en zone 1AUx et le secteur est concerné par une OAP (Secteur Les Petays) qui détermine les conditions d'aménagement de la zone. Par ailleurs, le secteur est concerné par la présence d'une zone humide repérée dans le cadre de l'inventaire départemental.

A noter que ce secteur a fait l'objet d'un avis favorable en CDNPS (voir dossier en annexes informatives du PLU).



Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Localisation du secteur au règlement graphique en vigueur.

Aujourd'hui, les parcelles concernées par la zone 1AUx sont propriété de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes (CCVT).

La CCVT et la Commune souhaitent aménager ce secteur en créant une zone d'accueil dédiée aux petites entreprises artisanales (partie 1AUx), et avec réhabilitation conjointe (agricole et environnementale) de l'ancienne décharge dite des Petays. A ce titre, et en raison de l'enjeu lié à

la présence d'une zone humide sur le secteur, une expertise pour caractérisation de zone humide a été réalisée.

La conclusion de cette étude est la suivante :

Les milieux humides identifiés et qualifiés sur cette zone d'étude posent de nouvelles délimitations de la zone humide de l'inventaire départemental (74ASTERS1474) avec une forte proportion d'emprise remaniée / anthropisée.

Le bilan se résume comme suit : déclassement de 21 595 m² de zone humide (soit 57% de la surface de l'inventaire départemental), maintien de 16 171 m² sur l'emprise initiale et ajout de 3 601 m² en plus de l'emprise initiale.

Il faut également noter que le principal habitat constituant la zone humide (53.11 – Phragmitaies), n'est pas typique d'une roselière où généralement une ou deux espèces dominent et occupent l'espace ; ici de nombreuses espèces s'entremêlent et la végétation est peu dense, en raison très certainement de la médiocre qualité du sol (matériaux plus ou moins minéral / inertes et avec une proportion d'éléments grossiers assez importantes).

Par conséquent, l'habitat humide recensé sur le site présente des enjeux de conservation très faibles du fait de son niveau de « dégradation » (remblais et hydromorphie limitée et plutôt de surface).

Le résultat de l'expertise est présenté en page suivante.

Commune du Grand-Bornand (74)
 Projet d'aménagement d'une zone d'activité
 Expertise pour caractérisation de zone humide
 Synthèse



Au regard des conclusions de l'étude, il s'agit de faire évoluer le document d'urbanisme pour :

- Mettre à jour le nouveau tracé de la zone humide,
- Prendre en compte la présence résiduelle de la zone humide au sein de la zone 1AUx, et à ce titre, proposer des mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) si les aménagements envisagés ont une incidence sur cette dernière.

Une étude complémentaire est en cours afin de préciser ces mesures, et permettre de les intégrer dans le cadre de la présente évolution du PLU, notamment en matière de protections environnementales supplémentaires, et d'orientations au sein de l'OAP en vigueur sur le secteur.

Le secteur des Potais

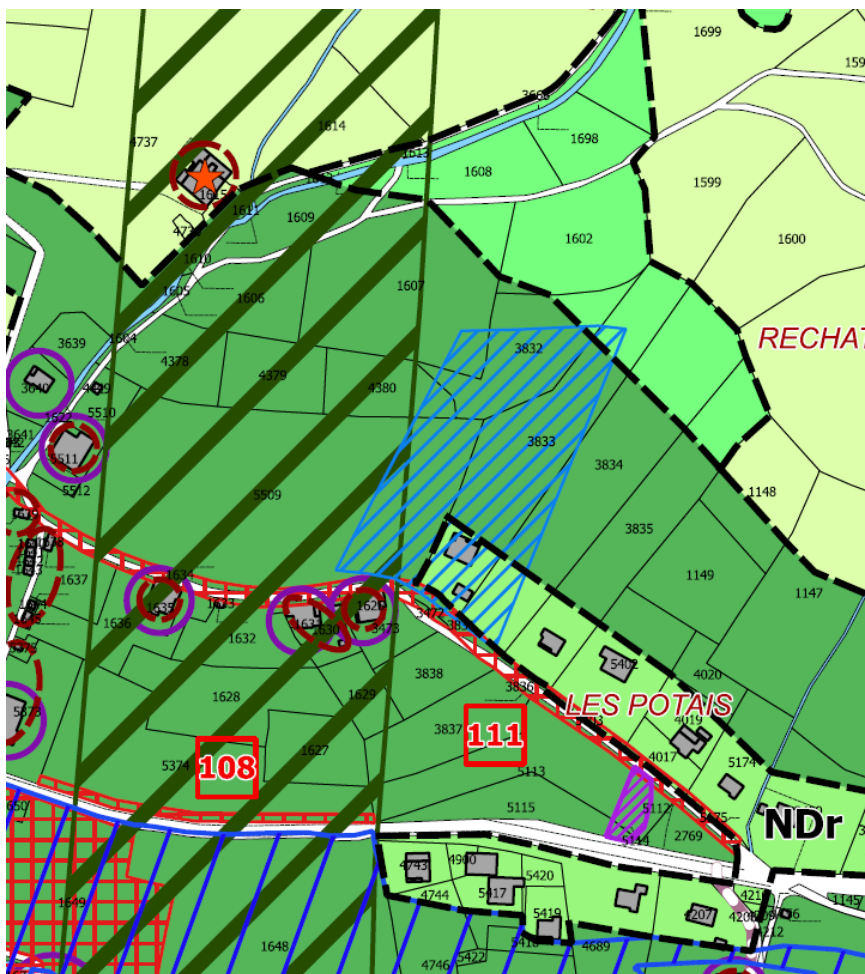
Le lieu-dit les Potais est situé à l'entrée de la Vallée du Bouchet (1050m d'altitude), à environ 2 km du centre du village.

Il est constitué de quelques constructions à vocation d'habitat, disposées de part et d'autre de la Route de la Chapelle de la Vallée du Bouchet, au sein d'un espace à dominante agricole.

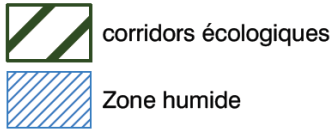
Sur le secteur, une zone humide a été inscrite au sein de l'inventaire départemental réalisé par Asters (74ASTERS1473), et nommée Le Bouchet Est/Le Rechat Ouest.

Cet inventaire a servi de base pour identifier les zones humides protégées dans le cadre de la réalisation du PLU du Grand Bornand. Elle est à ce titre identifiée au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les parcelles concernées sont par ailleurs classées en zone naturelle (NDe et NDr, permettant la mise en place du mécanisme de transfert de constructibilité).

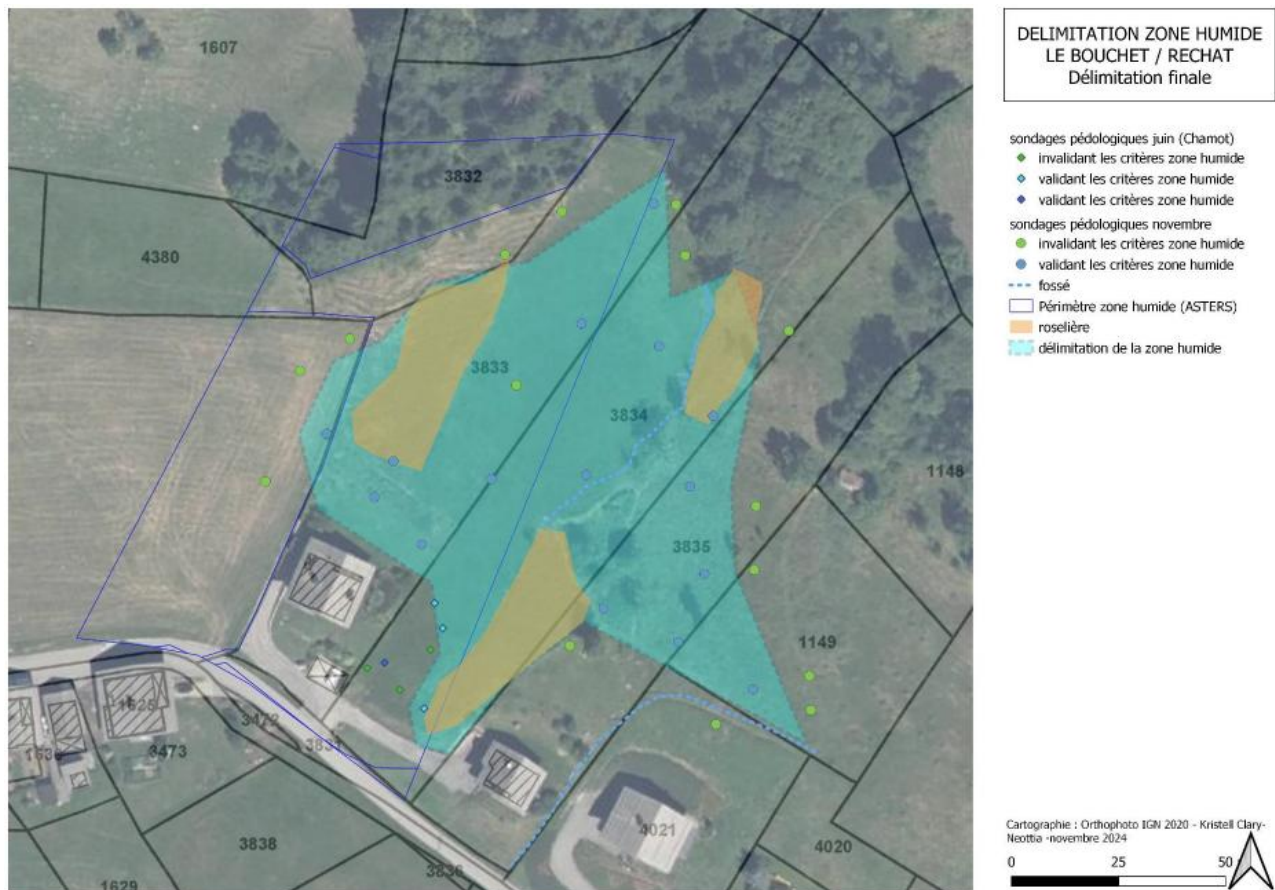


Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Afin de permettre de préciser la position réelle de la zone humide, une étude de délimitation a été réalisée. Comme pour la zone humide précédente, le mode opératoire suivi dans cette étude respecte le protocole de terrain défini par l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement et la circulaire du 18 janvier 2010 précisant le protocole à appliquer.

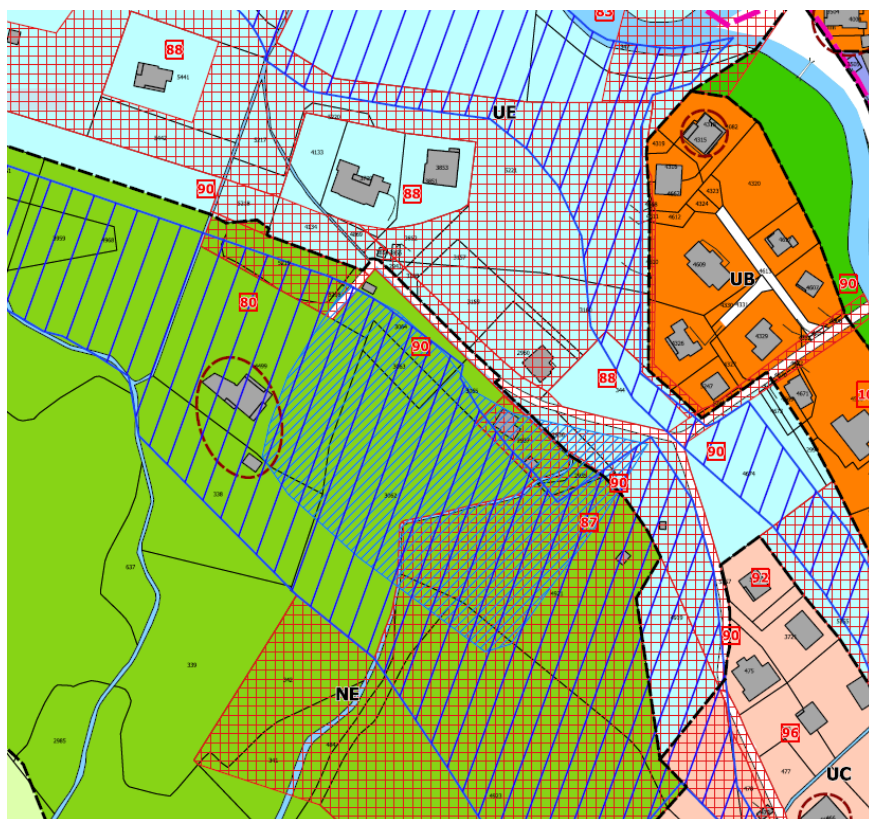
Le résultat de l'étude est synthétisé sur la carte ci-dessous :





Les conclusions de l'étude permettent de faire évoluer le tracé de la zone humide dans le cadre de la présente procédure. Sur ce secteur, il s'agira de la seule évolution.

Le secteur du Terret

Une zone humide a également été identifiée dans le secteur du Terret, situé au Sud-Est du centre-village, en continuité de ce dernier. Il est localisé en continuité de la zone dédiée aux équipements publics principalement dédiés au biathlon.



Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

-  corridors écologiques
-  Zone humide

Cette zone humide a été identifiée dans le cadre de l'inventaire départemental réalisé par Asters (ZH n°9905305).

Elle est identifiée au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, et les parcelles concernées sont classées en zone N.

Comme pour les autres secteurs, une délimitation de cette zone humide est nécessaire pour déterminer son véritable périmètre, au regard des enjeux liés aux activités humaines alentours.

L'étude de caractérisation de la zone humide est toujours en cours, et selon les résultats, il s'agira de faire évoluer le règlement graphique pour prendre en compte la délimitation réelle.

2- L'objet de la révision « allégée » du PLU

Afin de permettre la prise en compte de ces études, une évolution du PLU est nécessaire, permettant de faire évoluer les périmètres de zone humide identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Malgré l'objet limité des évolutions à apporter au PLU, une procédure de révision est nécessaire : les évolutions projetées affectant « une protection édictée en raison de la qualité des sites et des paysages ».

Dans la mesure où la révision du PLU ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD, elle peut être menée selon une procédure « allégée », en application de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, le 22 septembre 2025, le Conseil Municipal a délibéré pour prescrire la révision allégée n°2 du PLU et définir ses objectifs, à savoir :

- De faire évoluer le périmètre des zones humides identifiées au règlement graphique du PLU en tant que servitude au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La révision allégée porte uniquement sur ces objectifs, définis par le Conseil Municipal dans sa délibération prescriptive.

3- La concertation publique sur le projet de révision « allégée » du PLU

Dans sa délibération du 22 septembre 2025, le Conseil Municipal a décidé de mettre en œuvre les modalités de la concertation suivantes :

- Mise à disposition du dossier de concertation, puis le cas échéant de l'avis de l'Autorité Environnementale, en format papier en Mairie, et accessible depuis le site internet de la Mairie.
- Mise à disposition d'un registre de concertation papier destiné à recueillir les observations du public pendant toute la durée de la concertation, aux heures habituelles d'ouverture au public de la Mairie.
- Mise à disposition d'un registre de concertation numérique destiné à recueillir les observations du public pendant toute la durée de la concertation. L'adresse internet à laquelle le public pourra déposer ses observations sera communiquée sur le site internet de la Mairie.

Un bilan de la concertation sera tiré par délibération du Conseil Municipal, en fin de période de concertation, lors de l'arrêt du projet de révision « allégée ».

4- La procédure de révision « allégée » du PLU

Cette procédure doit être prescrite à l'initiative de l'organe délibérant (Conseil Municipal, représenté par le Maire).

Cette procédure de révision dite de "allégée" (ou "simplifiée") peut être mise en œuvre si (article L153-34 du Code de l'Urbanisme) :

- « 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. »

... sans changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le déroulé de la procédure de révision « allégée » est le suivant :

1. Délibération du Conseil Municipal, prescrivant la procédure, précisant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation.
2. Élaboration du pré-projet de révision et exposé des motifs.
3. Saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans le cadre de l'examen au cas par cas, afin de savoir si la procédure doit être soumise à évaluation environnementale.
4. *Si la MRAE confirme la nécessité d'une évaluation environnementale, réalisation de cette dernière et intégration des éléments dans le dossier.*
5. Bilan de la concertation et arrêt du projet par délibération du Conseil Municipal (*si évaluation environnementale, saisine de l'Autorité Environnementale pour avis*).
6. Réunion des PPA (Personnes Publiques Associées) dans le cadre d'une réunion d'examen conjoint.
7. Mise à l'enquête publique du dossier de révision.
8. Délibération motivée du Conseil Municipal approuvant la révision "allégée" du PLU.