

**DÉPARTEMENT DE SAVOIE**

**Commune du NOYER**

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**3. Plan d'Aménagement et  
de Développement Durable**

---

***EURYÈCE***

**Cabinet d'études Environnement – Urbanisme - Foncier**

La Madeleine – 73 340 LESCHERAINES

Tel : 04.79.63.83.94 - Fax : 04.79.63.13.46

## **PREAMBULE**

Selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Il peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement particulières sont inscrites dans un document distinct du PADD qui est opposable au tiers. L'article L. 123-5 précise en effet que seules les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, etc. Ces travaux ou opérations doivent être compatibles avec ces orientations.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue un document d'orientation sur la base duquel le conseil municipal établit sa politique générale en matière d'urbanisme et d'aménagement. L'article L. 123-9 énonce qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

## **RAPPEL DES LOGIQUES DE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE DU NOYER ET DES ENJEUX**

La commune du Noyer connaît un nouveau souffle démographique depuis 1990 : la population a augmenté et rajeuni, apportant de l'activité dans le village. Le Noyer compte ainsi 143 habitants en 1999 au lieu de 102 en 1990. En 2004, la population est estimée à 150 habitants

Cette croissance démographique est le résultat unique d'un important apport migratoire de citadins venus de Chambéry, d'Aix-les-Bains et d'Annecy (+ 4,57% entre 1990 et 1999). L'enjeu réside dans l'accueil de nouveaux arrivants, jeunes, susceptibles d'avoir des enfants et donc de résorber le déficit naturel (qui a commencé à se redresser).

La population se répartit essentiellement autour de trois sites d'implantation humaine principaux qui bordent la RD 912 : le Chef-lieu, le Perrier et le Crêt (58,4% de la population totale). La population restante se disperse dans des groupements bâtis dont le hameau de La Ville.

Le Noyer est une commune rurale à fonction résidentielle où le taux d'activité est peu élevé ; les actifs travaillent en dehors du territoire. La demande en urbanisation reste modérée, le rythme actuel de la construction étant relativement lent. La proximité du Noyer avec le nœud principal des Bauges (Lescheraines) et des agglomérations de Chambéry et d'Aix-les-Bains lui confère donc une place de choix pour un développement progressif et maîtrisé.

Il s'agit notamment de préserver les activités agricoles et l'identité des Bauges incarnée par le Noyer ; la commune est en effet très agricole et touristique notamment grâce au Parc Naturel Régional des Bauges. Elle a donc des ressources en terme d'activités agricoles, touristiques mais aussi artisanales ; il convient donc de cibler les lieux stratégiques de protection et de développement des activités sur le territoire communal.

Le diagnostic socio-économique et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont défini des enjeux dont notamment la nécessité de diversifier les types d'habitat ; la commune propose déjà des logements en locatif et projette d'en créer des nouveaux. Elle souhaite également offrir, de façon limitée, des terrains constructibles et surtout promouvoir la réhabilitation qui permettrait d'accueillir de nouveaux habitants tout en conservant la valeur patrimoniale de l'architecture Baujue.

Le développement de l'urbanisation suppose en effet un respect du paysage ; la loi Montagne oblige à urbaniser en continuité des hameaux existants et à économiser l'espace pour ne pas nuire au cadre paysager remarquable de la vallée, tant au niveau des ouvertures paysagères entre les hameaux qu'au niveau de l'architecture générale des constructions.

L'enjeu économique réside dans le maintien de l'activité agricole qui impose un arbitrage entre nouvelles constructions et exploitations existantes, notamment du point de vue des nuisances. Mettre l'accent sur l'artisanat d'art, originalité de la commune, pourrait par ailleurs renforcer l'attractivité du Noyer.

De même, la production de plantes médicinales, autre spécificité, est une activité intéressante à encourager dans le cadre de la diversification de l'agriculture.

Le Noyer est donc une commune qui doit profiter de ses atouts pour organiser de façon cohérente son développement. Néanmoins, elle doit prendre en compte certains freins, techniques et financiers, notamment son assainissement et la voirie communale pour planifier son évolution.

## **ORIENTATIONS GÉNÉRALES**

Dans le respect des principes définis aux articles L. 110 et L. 121.1 du code de l'urbanisme, de la loi Montagne et des enjeux dégagés à l'échelle des Bauges (Parc Naturel Régional du Massif des Bauges), la commune du Noyer a retenu des orientations d'urbanisme et d'aménagement à partir des éléments issus du diagnostic communal.

Le projet communal respecte le principe d'équilibre entre développement et protection ; les objectifs consistent notamment à :

- Favoriser la croissance démographique (maintien de la population existante et accueil de nouvelles populations)
- Localiser et maîtriser les extensions urbaines
- Miser sur la réhabilitation du bâti existant
- Pérenniser et développer les activités (notamment artisanales)
- Garantir la diversité de l'habitat et la mixité sociale (programme de logements adaptés aux besoins communaux)
- Renforcer et développer l'activité touristique
- Maintenir, renforcer et diversifier l'activité agricole (protéger les espaces agricoles majeurs)
- Préserver l'identité rurale Baujue :
  - o Protéger les paysages
  - o Valoriser et promouvoir l'architecture locale

Ce projet s'articule autour de différents principes développés ci-après.

## **ORIENTATIONS EN MATIERE D'URBANISATION**

La commune du Noyer a décidé de maintenir une croissance démographique raisonnable : + 70 hab. pour les 10 ans à venir ce qui est cohérent avec le rythme que la commune a connu sur les 10 dernières années et avec celle fixée dans le cadre de la réflexion intercommunale. Ce rythme engendrerait ainsi une population estimée à 220 habitants en 2014.

Pour atteindre cet objectif, la commune souhaite développer, de façon modérée, son urbanisation tout en misant sur la réhabilitation. Il s'agit en effet de limiter l'étalement urbain en offrant de nouveaux terrains constructibles, d'aller vers une gestion économe de l'espace et d'évoluer vers une démarche plus qualitative en terme d'urbanisme, d'architecture, et d'environnement.

### **LES PRINCIPES DU PROJET :**

#### **- Conforter le chef-lieu**

Pour des raisons de rationalisation et de concentration des équipements et des services publics, la commune souhaite privilégier le développement du chef-lieu. Deux zones à urbaniser (AUa) ont ainsi été délimitées et des emplacements réservés - pour de la création de voirie - ont été définis, de façon à organiser l'extension urbaine. Des possibilités de construire, en extension Ouest et Est du chef-lieu, sont également prévues.

La commune prévoit notamment l'extension du cimetière et la réalisation d'un parking en entrée Est du chef-lieu pour, notamment, améliorer l'accueil des touristes et visiteurs (cf. infra).

L'offre en terrains constructibles dans les hameaux est limitée à quelques parcelles.

#### **- Privilégier la réhabilitation du bâti existant**

L'ensemble du territoire communal compte une quarantaine de maisons anciennes susceptibles d'être réhabilitées en logements. Afin de préserver ce bâti traditionnel des Bauges, la commune a décidé de privilégier sa réhabilitation.

Dans ce but, elle a limité l'offre en terrains constructibles en comptant sur la réhabilitation pour atteindre ses objectifs en terme de croissance démographique. Pour les 10 ans à venir, la commune s'attend à ce que seulement 15% de ces maisons soient effectivement réhabilitées.

- **Offrir des logements locatifs**

Par la réhabilitation :

Afin de diversifier les types d'habitat, la commune projette la réhabilitation de l'ancienne cure qui jouxte l'église en vue de la réalisation de logements locatifs de taille confortable pouvant accueillir une grande famille. Un des gîtes ruraux, situé au dernier étage de la mairie, sera également loué à l'année.

L'initiative privée peut aussi participer à la réhabilitation de maisons en logements locatifs ; elle est également encouragée par l'OPAH en cours sur le canton.

Par la réalisation :

La zone à urbaniser définie au cœur du chef-lieu pourrait notamment accueillir un programme privé de logements dont une partie serait du locatif.

- **Limiter la réhabilitation des granges trop éloignées des hameaux**

Une demande pour la réhabilitation, en logements, d'anciennes granges à foin se développe actuellement sur certaines communes des Bauges. La municipalité du Noyer, favorable à ce type de réhabilitation, souhaite toutefois être vigilante et restreindre les possibilités de réhabilitation aux granges qui ne génèreraient pas de surcoût en matière de desserte et de réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électrification.

- **Favoriser la cohérence urbaine**

En créant des communications entre les différents secteurs bâtis :

Afin de faciliter les liaisons entre le « Chef-lieu », « le Crêt du Haut », le « Crêt du bas » et « Le Buisson », « Le Perrier », ainsi que « Le Cholet », il est envisagé de créer un chemin piétonnier reliant ces différents hameaux. L'emprise sera prévue suffisamment large pour permettre son utilisation en tant que desserte agricole le joutant. Un emplacement réservé est prévu à cet effet.

En améliorant les conditions d'accès et de stationnement dans certains hameaux :

Certains hameaux tels que « Le Perrier » et « Le Cholet » connaissent des difficultés de stationnement. Des emplacements réservés sont prévus en vue de la création de parkings publics.

## **ORIENTATIONS EN MATIERE ECONOMIQUE**

Si le poids de l'agriculture a baissé depuis 20 ans, elle reste une activité économique importante au Noyer. La commune accueille également de l'artisanat et s'oriente vers le tourisme. Le Noyer constitue en effet une porte d'entrée en Bauges depuis Chambéry.

### - **Favoriser le maintien et le développement de l'agriculture**

De larges pans de territoire communal sont disponibles pour l'activité agricole sans que l'extension prévue du bâti ne vienne compromettre sa pérennité. Le projet communal de développement de l'urbanisation limite en effet l'empiétement des terrains constructibles sur les terres agricoles. Un arbitrage a été nécessaire dans la mesure où les meilleurs terrains agricoles se trouvent en concurrence directe avec les terrains les plus potentiellement constructibles. Les unités foncières exploitées ont été protégées en zonage agricole afin de les préserver de l'urbanisation et de permettre l'implantation de nouvelles exploitations.

Une importante difficulté réside dans la transformation progressive en lieux à vocation résidentielle des hameaux pouvant accueillir des exploitations agricoles – le « Chef-lieu » et le « Crêt ». L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains sera donc subordonnée à la règle de réciprocité qui impose des distances suffisantes entre les bâtiments agricoles et les maisons d'habitation, pour éviter les nuisances.

La vocation résidentielle des hameaux étant affirmée, la commune souhaite que les nouvelles implantations de bâtiments d'élevage se fassent au cœur des grandes unités foncières agricoles et non plus à proximité immédiate des lieux d'habitation.

### - **Contribuer à améliorer l'accueil touristique**

Un certain nombre d'activités recevant du public sont présentes au sein de la commune. Ces activités sont toutes localisées dans le « Chef-lieu » et les hameaux immédiats : il s'agit d'activités artisanales de sculptures, de tournage de bois, d'herboristerie, de vannerie.

Afin d'améliorer les conditions d'accueil des touristes, il a été décidé la réalisation d'un parking au « Chef-lieu », en entrée de village, ainsi que la création d'un chemin piétonnier desservant ce parking.



- **Développer l'attractivité touristique**

En adéquation avec le Programme Départemental d'Itinéraires de Petites Randonnées (PDIPR), il est en train de se créer sur le territoire communal un certain nombre de sentiers traversant les hameaux.

- **Maintenir l'activité artisanale**

L'activité artisanale non seulement crée de l'emploi sur le territoire communal mais participe également à l'attractivité touristique du Noyer. Les aménagements pour améliorer l'accès et le stationnement des touristes sont donc destinés à garantir le maintien de ces activités.

## **ORIENTATIONS EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT**

La commune du Noyer s'engage à préserver son cadre rural et environnemental. Ses objectifs concourent au maintien de son identité, marquée à la fois par un paysage de vallée de grande qualité, délimitant de vastes espaces agricoles et forestiers.

En matière environnementale, la commune a engagé des travaux pour améliorer les conditions sanitaires de son territoire (réseau d'assainissement et station d'épuration).

### - **Préservation du paysage**

Conformément aux prescriptions de la Loi Montagne, l'extension de l'urbanisation se fait en continuité du bâti existant et en limitant l'emprise sur les espaces agricoles pour ne pas nuire au cadre paysager remarquable de cette vallée.

Il s'agit de préserver les ouvertures paysagères mais également l'architecture générale des constructions. A ce sujet, les réhabilitations et autres nouvelles constructions devront être compatibles avec les recommandations architecturales des Bauges. Le règlement du PLU prévoit également que ces réhabilitations et nouvelles constructions intègrent au moins un élément bois (bardage par exemple).

La protection des espaces agricoles passe par un classement en zone Agricole qui ne permet pas d'extension de bâtiments autres qu'agricoles.

La protection du paysage agricole passe également par l'interdiction de planter des résineux en zone agricole et à proximité des hameaux du fait de l'impact visuel généré incontestablement négatif.

Les espaces naturels boisés sont quant à eux protégés par un classement en zone N (naturelle). Afin de permettre les extensions et réhabilitations de bâtis excentrés des hameaux mais se trouvant à proximité immédiate de voiries et réseaux suffisants, il a été créé un zonage spécifique Nu.

- **Amélioration des conditions sanitaires**

Eau potable :

Lors d'années de sécheresse marquée, la quantité d'eau potable s'est avérée insuffisante et la qualité bactériologique très moyenne. Pour pallier ces problèmes quantitatifs et qualitatifs vis-à-vis de la ressource en eau potable, la commune a décidé de capter une nouvelle source de débit intéressant et de qualité exceptionnelle qui a été mise en service en 2004.

Assainissement :

L'ensemble du territoire communal se trouve sur des terrains particulièrement défavorables pour l'assainissement autonome. Pour ne pas nuire à la qualité environnementale de la commune, il a été décidé de créer, un réseau d'assainissement collectif desservant le « Chef-lieu », le « Crêt du Haut », « Le Crêt du Bas », « Le Buisson », « La Ville » et une partie de « Le Perrier » ainsi qu'une unité de traitement située au point le plus bas de la commune (sous « La Ville ».)