

## Avis du SCoT sur le projet v2 de PLU pour Talloires

(extrait commenté du compte-rendu de la réunion du comité syndical du 13 juin 2012)

[...]

### Révision Générale du PLU de la Commune de Talloires : avis au titre l'article L-123-9 du Code de l'Urbanisme

Monsieur Jean FAVROT, Maire de la commune de Talloires, et Mme Evelyne BERGERET, maire adjointe, sont invités à présenter le projet de révision générale du PLU.

Monsieur FAVROT rappelle qu'un premier projet de révision générale du PLU avait été soumis au Syndicat Mixte du SCoT en date du 22 avril 2012 (!!!), sur lequel le Comité Syndical avait rendu un avis par délibération du 29 juin 2010. Suite à un avis défavorable du Commissaire Enquêteur, la commune a souhaité reprendre les études en vue d'amender son projet.

Les principales modifications apportées à la première version du projet sont les suivantes :

- Création d'orientations d'aménagement dans le centre bourg
- Plan de zonage : suppression de l'emplacement réservé pour la création d'un practice de golf à Perroix.
- Précisions concernant l'application de la Loi Littoral dans le plan de zonage et le rapport de présentation

Monsieur le Maire constate des difficultés à maintenir des résidences principales sur son territoire<sup>1</sup>.

Sur ce point, M. BOUTRY informe l'assemblée qu'il existe un principe d'accession aidée introduisant des clauses « anti spéculatives » : ce type de montage juridique et financier a déjà été mis en place par d'autres communes<sup>2</sup>.

M. GRIOT, Vice-président du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territorial du Bassin Annécien présente à l'assemblée l'avis de la Commission Documents d'Urbanisme.

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré, rend à l'unanimité (Monsieur FAVROT ne prenant pas part au vote) un avis favorable sur le projet de Révision Générale du PLU de Talloires et formule les observations suivantes :

Les modifications apportées au PLU répondent aux principales remarques soulevées par le Comité Syndical du SCoT dans son avis du 29 juin 2010 au titre de l'article L.123-9 sur la première version du PLU.

Le projet présenté, au regard de l'état d'avancement des orientations du SCoT du Bassin Annécien, apparaît compatible. Quelques observations et recommandations peuvent être signifiées.

#### **Sur la capacité d'accueil, la localisation du développement, la consommation foncière et les formes urbaines**

---

La capacité d'accueil paraît acceptable dans le cadre du SCoT, compte tenu du contexte local et de la forte proportion de résidences secondaires sur la commune (36 % en 2008).

Cette capacité d'accueil profite principalement au centre bourg, qui fait l'objet d'une volonté affichée par la commune de revitalisation et de renforcement. Cela se traduit par la création de deux orientations

---

<sup>1</sup> **Commentaire TDD** : TALLOIRES est le territoire de TOUS les Talloiriens, voire plus ...

<sup>2</sup> **Commentaire TDD** : compte tenu de l'ampleur du déséquilibre social, générationnel, etc. causé à Talloires par la part excessive des résidences secondaires dans le parc de logements existant, il serait précieux que ce genre de dispositif soit exposé aux Talloiriens et mis en œuvre dans la commune, de façon à orienter différemment la tendance à l'avenir

d'aménagement, lesquelles prévoient notamment une importante création de logements à l'échelle de la commune.

Par cette mesure, la commune :

- S'inscrit en cohérence avec l'orientation du PADD du SCoT : « (...) En dehors du périmètre du cœur d'agglomération défini au chapitre 3, 90 % de la croissance communale et des éventuelles extensions seront concentrées dans un voire deux sites par commune »<sup>1</sup>
- Répond également à deux remarques du Comité Syndical du SCoT dans son avis du 29 juin 2010 sur le premier projet présenté (extrait ci-dessous) :
  - *La répartition de la croissance sur le territoire pose davantage question : en l'état, celle-ci est prévue majoritairement en dehors du chef lieu, dans les secteurs de Perroix et de Vérel ... ce constat suscite des interrogations vis-à-vis de l'objectif de renforcement du centre bourg affiché dans le PADD (...)*
  - *Il aurait pu sembler opportun de réfléchir à une orientation d'aménagement pour le centre bourg*

Le renforcement du centre bourg en termes d'habitat est d'autant plus pertinent que les projets se situent au sein du tissu urbain existant.

Les densités proposées dans ces orientations d'aménagement du centre bourg, et également de Perroix, où est prévue la majorité des logements programmés à l'horizon du PLU, répondent à une réelle volonté d'économie d'espace.

En lien avec les objectifs affichés dans le PADD du SCoT de limitation de la consommation du sol par la densification du tissu urbain existant et à développer, le PLU de Talloires est ainsi vertueux : 2,4 ha sont prévus en zone d'urbanisation future, de sorte que la production de logements à horizon de PLU tous secteurs confondus (hors construction ponctuelle à l'intérieur du tissu urbain existant) peut être estimé à 130 logements<sup>2</sup>.

Une diversité de formes urbaines est proposée et une mixité des fonctions [illisible] notamment dans le centre bourg.

---

<sup>1</sup> **Commentaire TDD** : interprété et appliqué « au pied de la lettre », un tel dispositif (reflet d'une juste préoccupation d'économiser l'espace) reviendrait en fait à plaquer uniformément et aveuglément sur le territoire des 64 communes du Bassin Annécien (où qu'elles se trouvent et quelles que soient leur taille, leur identité et leur logique interne de fonctionnement) une caricature du principe de rassemblement du bâti afin de mettre fin au mitage et de limiter les besoins futurs d'infrastructures collectives ... pratiqué ainsi, ce serait un véritable et absurde oukase bureaucratique et un déni de bon sens, ainsi qu'un excellent moyen de dévitaliser et de dénaturer beaucoup de territoires, dont précisément celui de Talloires, qui est multipolaire (14 groupements habités) par nature et par histoire et où les 2 secteurs approuvés par le SCoT pour la « densification » du bâti, le Bourg Littoral et Perroix, sont précisément les plus prisés par les amateurs de résidences secondaires (70% au Bourg Littoral et 50% à Perroix), donc justement ceux où il faudrait éviter de concentrer davantage d'offre commerciale de logements (ce qui s'annonce dans le PLU v2), au profit de ceux plus propices à l'habitat permanent (Saint Germain sur Talloires, notamment) : appliqué sans discernement ni adaptation contextuelle, un principe sain en théorie peut se révéler extrêmement pervers dans la pratique ! Lors de la présentation publique du PADD du SCoT, nous avons déjà fait valoir ce point de vue.

<sup>2</sup> **Commentaire TDD** : l'estimation de 130 logements nouveaux « à horizon de PLU » (environ 10 ans) et « hors construction ponctuelle à l'intérieur du tissu urbain existant » correspond en principe aux programmes aidés & commerciaux prévus dans le cadre du projet de PLU au Bourg Littoral (Clos du Moine et secteur des Tennis), à Perroix et à Vérel (ces 2 derniers déjà présent dans la version 2010 du projet) ... elle n'inclut donc pas les programmes privés réalisés ou en gestation au Bourg Littoral (HLM La Corbate / 11 logements, promotion ISL / 16 logements et Axe & D / 9 logements côté amont de la RD 909), soit 36 logements, ni la douzaine de villas prévues à Perroix dans la version 2010 du PLU (sous le discret intitulé « zone de développement pavillonnaire prévue au PLU », documentée nulle part, dont nous attendons de voir le traitement dans la version 2012), ce qui conduit à un total de l'ordre de 180 logements neufs « à horizon de PLU » (environ 10 ans) et « hors construction ponctuelle à l'intérieur du tissu urbain existant »

### Sur la mixité sociale et la diversification du parc de logements

Le PLU prévoit la construction d'environ 30 logements aidés dans le centre bourg et dans la future zone 1AUC de Perroix. Le PLH souhaite la création de 11 logements à horizon 2013.

Cet objectif permet à la commune de répondre aux objectifs du PLH et d'anticiper la seconde génération.

En lien avec la remarque soulevée par le Comité Syndical dans son avis du 29 juin 2010, il sera important de veiller à offrir une typologie de logements variée en terme de taille.

### Sur l'environnement

Il est pris note des nouvelles précisions apportées à l'application de la Loi Littoral<sup>1</sup>.

Les « coupures d'urbanisation », identifiées à une échelle plus large dans le PADD du SCoT et issues du projet de DTA des Alpes du Nord, sont ainsi délimitées dans le plan de zonage.

L'abandon du nouveau practice de golf annule de fait l'observation du Comité Syndical dans son avis du 29 juin 2010 concernant la prise en compte du corridor écologique du Roc de Chère.

Le zonage spécifique mis en place dans ce secteur (Ng1, N1, Ap) permettra de préserver l'existence de ce corridor écologique.

---

### Commentaires généraux de Talloires Développement Durable :

Le 9 février 2012, le Comité Syndical du SCoT a décidé à l'unanimité (y compris les voix des 2 représentants de Talloires) de repousser à 2013 la fin de ses travaux sur le SCoT du Bassin Annécien, de façon que cet important document (opposable aux PLU) soit en parfaite et totale conformité avec la Loi dite « Grenelle 2 », qui a profondément remanié le Code de l'Urbanisme ... il peut sembler étrange que, 4 mois plus tard, le même Comité Syndical n'ait exprimé ni surprise sur la politique inverse menée à Talloires, ni réserves sur la précipitation de la commune de Talloires à mettre en application un nouveau PLU dès 2012, donc avant la sortie du SCoT (qui peut encore évoluer et s'imposera réglementairement au PLU de Talloires dès fin 2013) et alors que ce nouveau PLU ne sera délibérément pas conforme à la Loi dite « Grenelle 2 » (une nouvelle mise à niveau réglementaire d'ici 2015 est d'ores et déjà annoncée aux Talloiriens par le Conseil Municipal), ceci :

- Alors même que l'unique objectif en 2006 de la mise en révision du document d'urbanisme municipal (voir compte-rendu des délibérations du Conseil Municipal de Talloires du 25 mars 2006) était justement et uniquement de le mettre à niveau sur le plan réglementaire
- Et en l'absence de toute urgence locale en matière d'aménagement du territoire (ou autre)
- Surtout après une première enquête publique infructueuse

À tout le moins, un défaut de cohérence du Comité Syndical du SCoT vient s'ajouter à un défaut de cohérence du Conseil Municipal de Talloires.

D'autre part, certes cohérent dans sa logique interne, l'avis du SCoT ne laisse cependant pas de rendre perplexe au regard des enjeux contemporains de « Management Durable » des territoires (bien que tout le jargon consacré du sujet soit présent dans le texte de l'avis), avec lequel il s'inscrit en nette contradiction ... en effet :

- Cet avis est essentiellement quantitatif, axé sur le nombre de logements à construire (à neuf, donc en

---

<sup>1</sup> **Commentaire TDD :** nous espérons qu'il s'agit de la représentation sur le Document Graphique (et du respect dans le dispositif réglementaire) de la ligne de séparation entre espaces proches et distants du rivage, ainsi que de la bande des 100 m inconstructible ... la représentation des coupures d'urbanisation est bien sûr indispensable, mais ne relève pas directement de la Loi Littoral

consommant du territoire non bâti), sans référence à une quelconque appréciation (absente du projet de PLU 2010, mais que l'on espère présente dans la version 2012) tant des besoins du territoire de Talloires, que de l'éventuelle existence de bâti existant (en desherence, etc.) réaffectable au logement ... sur la base des données démographiques du Rapport de Présentation de la version 2010 du projet de PLU (qui n'ont aucune raison de changer dans la version 2012), nous avons alors établi que, « à horizon de PLU », Talloires a besoin d'environ 80 logements pour répondre aux besoins futurs de sa population propre (croissance démographique, évolution générationnelle, etc.), ce qui correspond à sa « mission » de « territoire d'équilibre » (cf. ci-après) au Sud de la cluse du lac : les 180 logements neufs induits par ce qui s'annonce auraient donc pour effet de produire une centaine de logements en excédent (gaspillant au passage de l'espace non bâti), lesquels grossiraient inévitablement tant le parc de résidences secondaires déjà excessif à Talloires, que le trafic automobile pendulaire quotidien entre Talloires et Annecy, soit l'exact opposé de la politique officiellement souhaitée à Talloires et au SCoT

- Dans un texte, le plus intéressant et le plus signifiant est bien souvent ce qui est absent (« non dit », omis, etc.) ... dans le cas présent, le SCoT ne s'exprime pas sur la cohérence du projet de Talloires avec le dispositif du SCoT dans 2 domaines importants en termes d'aménagement du territoire et d'économie de l'espace & des ressources :

- **D'une part, la « mission » de Talloires dans la cluse du lac** : dans la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) des Alpes du Nord, expression de la politique de l'État pour le massif, le territoire de Talloires est classé hors du périmètre du Pôle Urbain d'Annecy (qui s'arrête au niveau de Menthon Saint Bernard) et défini comme un « territoire d'équilibre », ce qui signifie qu'il n'a pas vocation à attirer comme résidents des actifs qui travaillent dans le périmètre du Pôle Urbain voisin : être « périurbain » (terminologie du SCoT) est une indication géographique, sans portée stratégique, et le SCoT n'est pas supposé contredire la politique de l'État ... le PLU de Talloires est supposé porter un projet de territoire : ce qui précède impose d'évidence que ce projet soit autre que de faire de la commune une extension de dortoirs pour les actifs qui travaillent à Annecy, constat qui valide pleinement notre proposition de constituer (à la faveur de la loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales) une grande communauté de communes « Confins naturels du lac d'Annecy » au Sud du lac, regroupant celle du pays de Faverges et toutes les autres communes qui ne sont pas incluses dans le Pôle Urbain d'Annecy, et met en évidence la dysharmonie de la communauté de communes de la Tournette, dont certaines font partie du Pôle Urbain d'Annecy, et d'autres pas, donc avec des vocations différentes
- **D'autre part, les « mobilités »** : il est logique de s'interroger sur la compatibilité et les impacts des importants projets de construction de logements neufs à Talloires avec la politique de transports en commun du SCoT pour la Rive Est du lac d'Annecy, alors que Talloires est distante du cœur d'agglomération de près de 15 km et qu'il n'y a aujourd'hui aucune offre utilisable de transports en commun sur cette Rive Est (les autocars interurbains du Conseil Général ne répondent pas au besoin du trafic suburbain : leur trafic se limite à leur clientèle captive, sans autre moyen de locomotion, 190 000 passagers/an, soit 530 passagers/jour, chiffre à rapprocher des 40 000 véhicules/jour qui circulent dans la cluse, dont une petite moitié sur la Rive Est) ... précisément, le PADD du SCoT programme le développement de solutions de transport en commun dans tous les secteurs du Bassin Annécien, sauf sur la Rive Est du lac d'Annecy : il est dès lors étrange et peu cohérent que son Comité Syndical approuve un programme important de construction de logements commerciaux (et quelques uns aidés) à Talloires, sans rapport avec les besoins propres de la commune, ce qui revient à cautionner l'étalement de la fameuse « tâche urbaine » à distance des réseaux publics de transport (pratique prohibée par le même PADD du SCoT) et à générer du trafic supplémentaire sur la RD 909, qui arrive déjà à saturation