

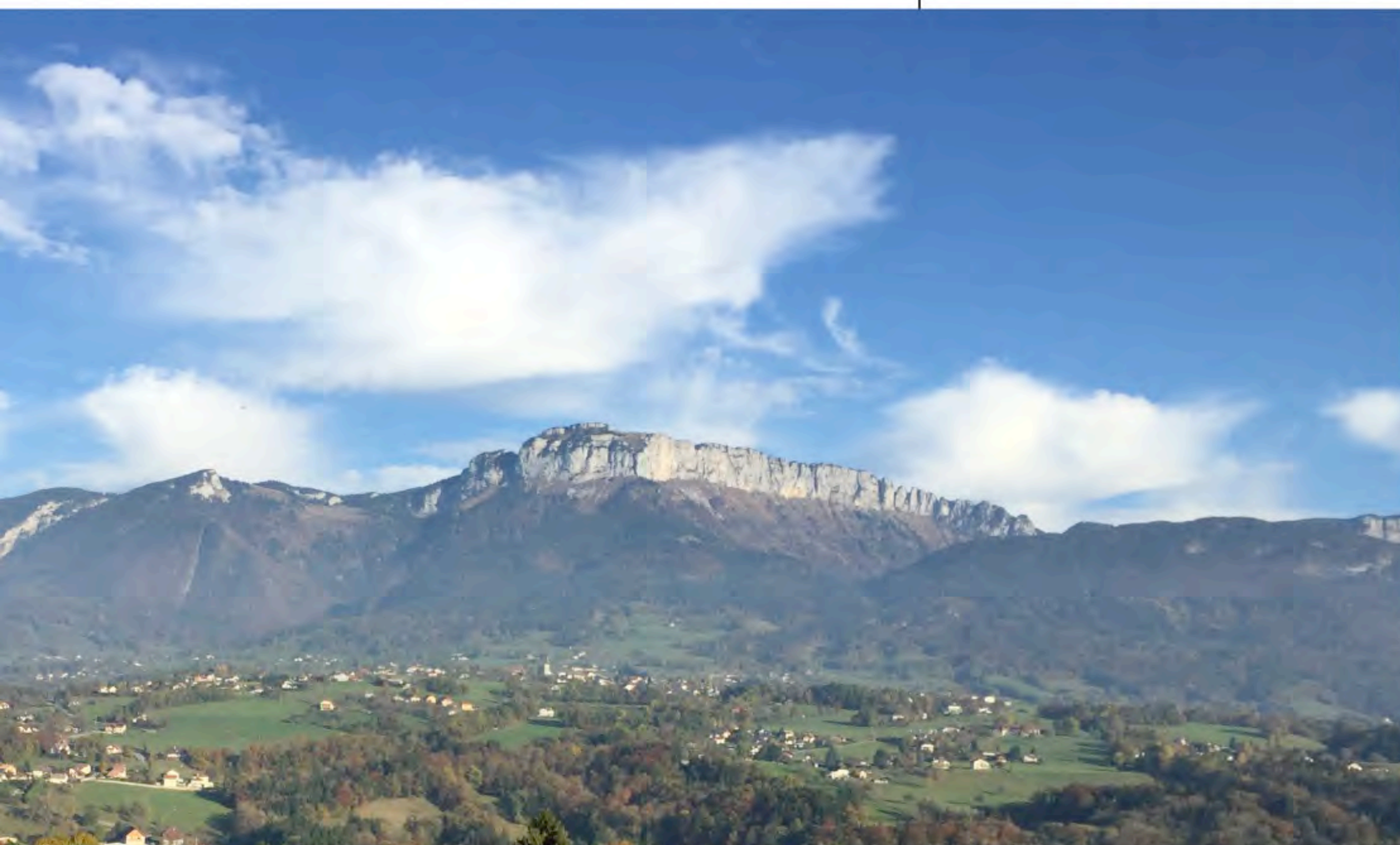
COMMUNE DE VILLAZ

RÉVISION DU PLU

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

CONSEIL MUNICIPAL

12 décembre 2016



Espaces et Mutations

Etudes, conseil
Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union
Parc Altaïs
27, rue Adrastée
74650 Chavanod

info@espaces-et-mutations.com

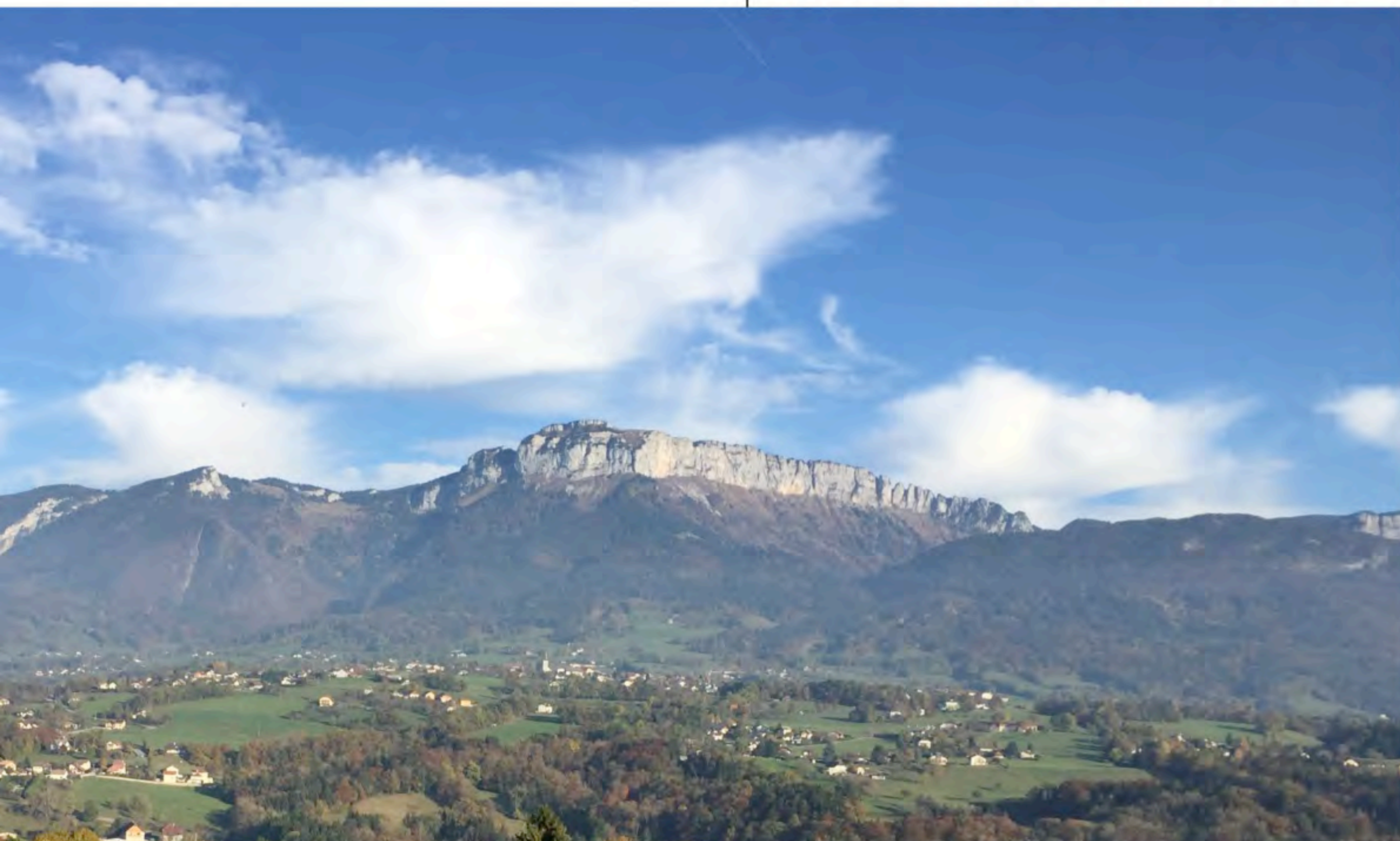
SOMMAIRE

LA DÉMARCHE GÉNÉRALE

AXE 1 : MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT

AXE 2 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

AXE 3 : ASSURER LA PRÉSENCE DES ACTIVITÉS

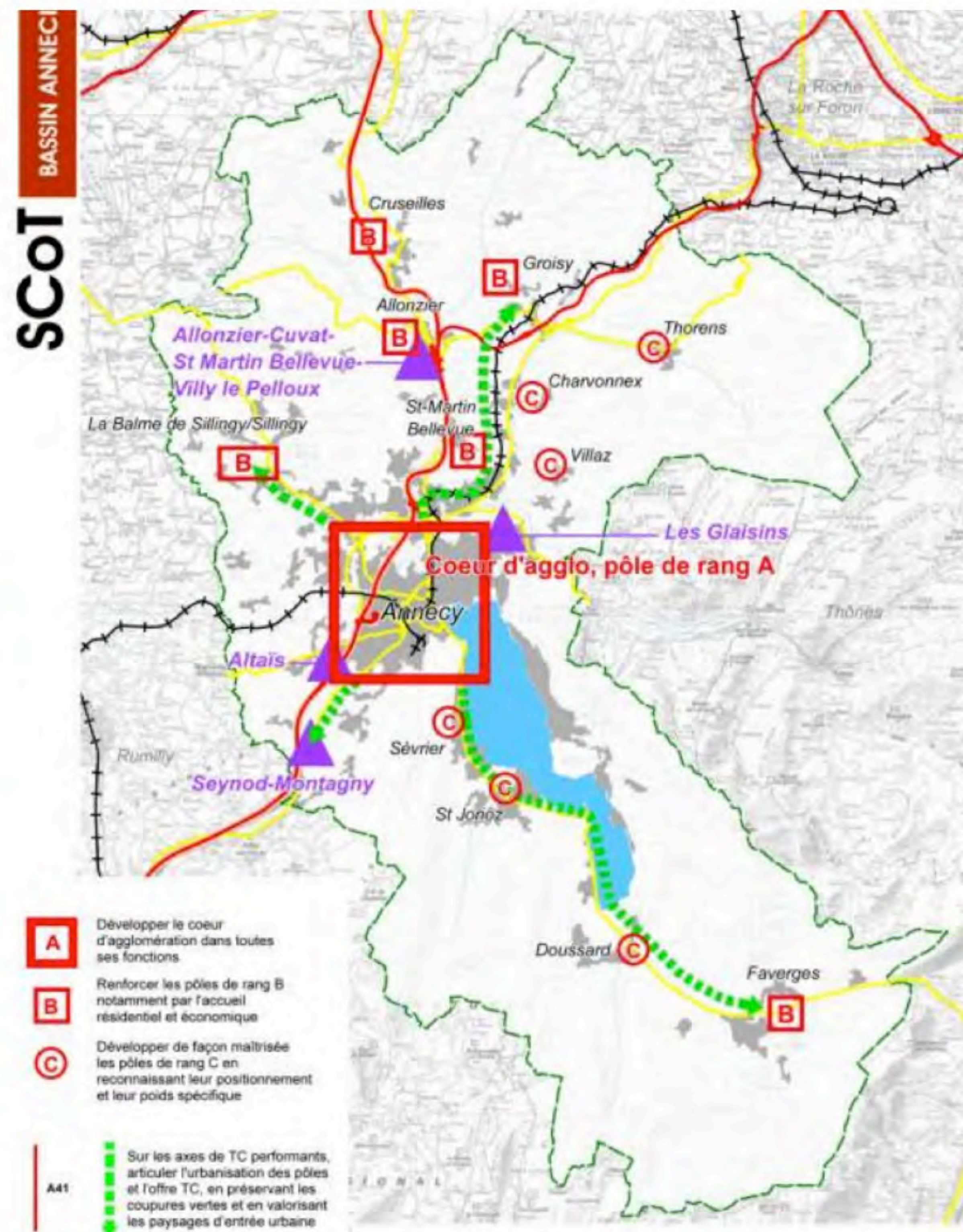


1. Une obligation pour intégrer les lois Grenelle et ALUR
2. Une obligation d'intégrer les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin annécien (SCoT)

Le rôle du PLU

Donner un cadre
cohérent aux
actions
d'aménagement
sur les 10-15
prochaines années

Définir le droit des
sols sur la
commune



COMPATIBLE AVEC LE SCOT



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Un document de synthèse qui expose :

**Les intentions de la
municipalité**

**Les différents projets
(habitat, ...)**

Orientations traduites par :

**Orientations
d'Aménagement et de
Programmation**

Règlement écrit

Plan de zonage

*Doivent traduire
exclusivement
le PADD*

Le nouvel article L.151-1-5 du Code de l'Urbanisme définit le contenu du PADD de manière plus complète et plus explicite

(compléments par les lois Grenelle et la loi ALUR)

Il doit définir les orientations générales (liste exhaustive):

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage (nouveau ALUR)
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques, (nouveau GRENELLE)
- de l'habitat ;
- des transports et déplacements ;
- de développement des communications numériques ; (nouveau GRENELLE)
- d'équipement commercial ; (nouveau GRENELLE)
- de développement économique et des loisirs. (nouveau GRENELLE)

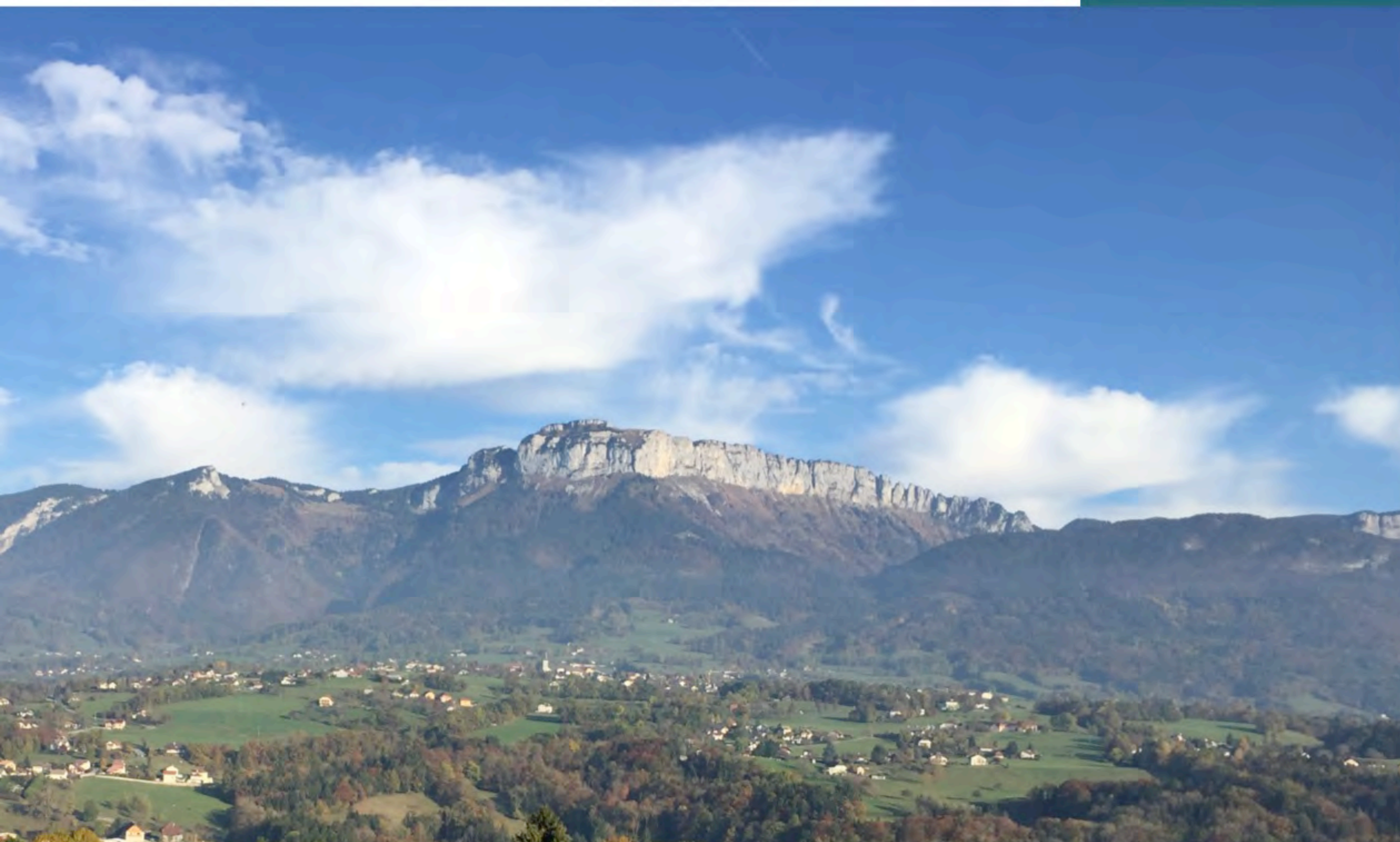
Il doit fixer les objectifs CHIFFRÉS de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

(nouveau GRENELLE)

(nouveau ALUR)

Le PADD du PLU approuvé en 2011 doit donc être complété avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace.

MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT



RANG	Hectares alloués par le SCOT	Population au 1er janvier 2014 (base 2011)	Répartition au prorata de la population	Décision du conseil
Groisy	19	3147	10,65	11,00
Saint Martin Bellevue		2466	8,35	8,00
TOTAL		5613	19	19
Charvonnex	33	1175	5,35	6,85
Thorens- Glières		3163	14,41	13,41
Villaz		2906	13,24	12,74
TOTAL		7244	33	33
Aviernoz	23	779	4,61	4,50
Evires		1327	7,86	8,00
Les Ollieres		840	4,98	5,00
Naves- Parmelan		937	5,55	5,50
TOTAL		3883	23	23

Environ 1050 logements à produire sur 2014-2034 pour les 3 communes de rang C : environ 420 logements sur VILLAZ.
Deux pôles de développement maximum.

Consommation pour l'habitat depuis le départ du SCoT

- **RAPPEL : 12,74 ha consommables au maximum en extensif sur 2014-2034**
- **Environ 0,40 ha consommés entre 2014 et 2016.**
- **RAPPEL : environ 420 logts à produire sur 2014-2034 (dont les réhabilitations et les dents-creuses).**
- **Environ 60 logements autorisés entre 2014 et 2016.**



Hypothèse : 1,80%

Orientation générale du PADD

Être en capacité d'accueillir environ 800 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

SCÉNARIO PROPOSÉ

1,80%

Population en 2018 3350

Population en 2030 4150

Apport population 2018-2030

+ 800

Besoin en logements pour pop nouvelle
(2,5 personnes par ménage)

320

Point mort

80

Besoins liés à décohabitation (2,50 personnes par ménage en 2030) à population constante

50

Besoins pour logements vacants
(hypothèse d'un maintien à un taux de 8%)

20

Besoins pour résidences secondaires
(hypothèse d'un maintien à un taux de 2,6%)

10

TOTAL

400

Consommation pour l'habitat sur le PLU actuel (environ 190 logts depuis 2011)

	collectif	Coll. horizontal	Ind. groupé	individuel
Dent-creuse	15 (45%) 0,25 ha 60 logt/ha		2 (10%) 0,10 ha 20 logt/ha	15 (45%) 1,40 ha 10 logt/ha
agricole	55+18 (55%) 0,83 ha 90 logt/ha		13+35+2+6 (38%) 3,60 ha 16 logt/ha	18 (7%) 1,60 ha 11 logt/ha
TOTAL	88 (50%) 1,10 ha 80 logt/ha		58 (32%) 3,70 ha 16 logt/ha	33 (18%) 3 ha 10 logt/ha
Densification			5 logts	3 logts
RU	3 logts		2	1



DENSITÉ MOYENNE GLOBALE DU PLU (prise en compte des réhabilitations) : environ 23 logts/ha



Hypothèse : 1,80%

Orientation générale du PADD

Mettre en place une stratégie assurant l'organisation, la composition urbaine à venir, et l'échelonnement de l'urbanisation.

	COLLECTIF	INTERMÉDIAIRE (INDIVIDUEL GROUPE)	INDIVIDUEL PUR
Densités prévisibles	50-60 logements/ha	20 logements/ha	12 logements/ha
Besoins TOTAL	50% 200 logts	30% 120 logts	20% 80 logts
	Favoriser la réalisation de petits collectifs, mieux adaptés au cadre bâti de la commune	Confirmer la densification opérée par les constructions individuelles groupées actuelles	Réduire progressivement la consommation de terrain induite par la construction d'habitat individuel

EN PRENANT EN COMPTE DU RENOUVELLEMENT URBAIN (pas de consommation foncière), LA DENSITÉ MOYENNE DEVRAIT ÊTRE D'ENVIRON 30 LOGEMENTS/HA

Prendre en compte le vieillissement de la population dans les besoins en logements, services, ...


Pour l'habitat

OBJECTIF DU PLU

Répartir environ 400 logements entre :

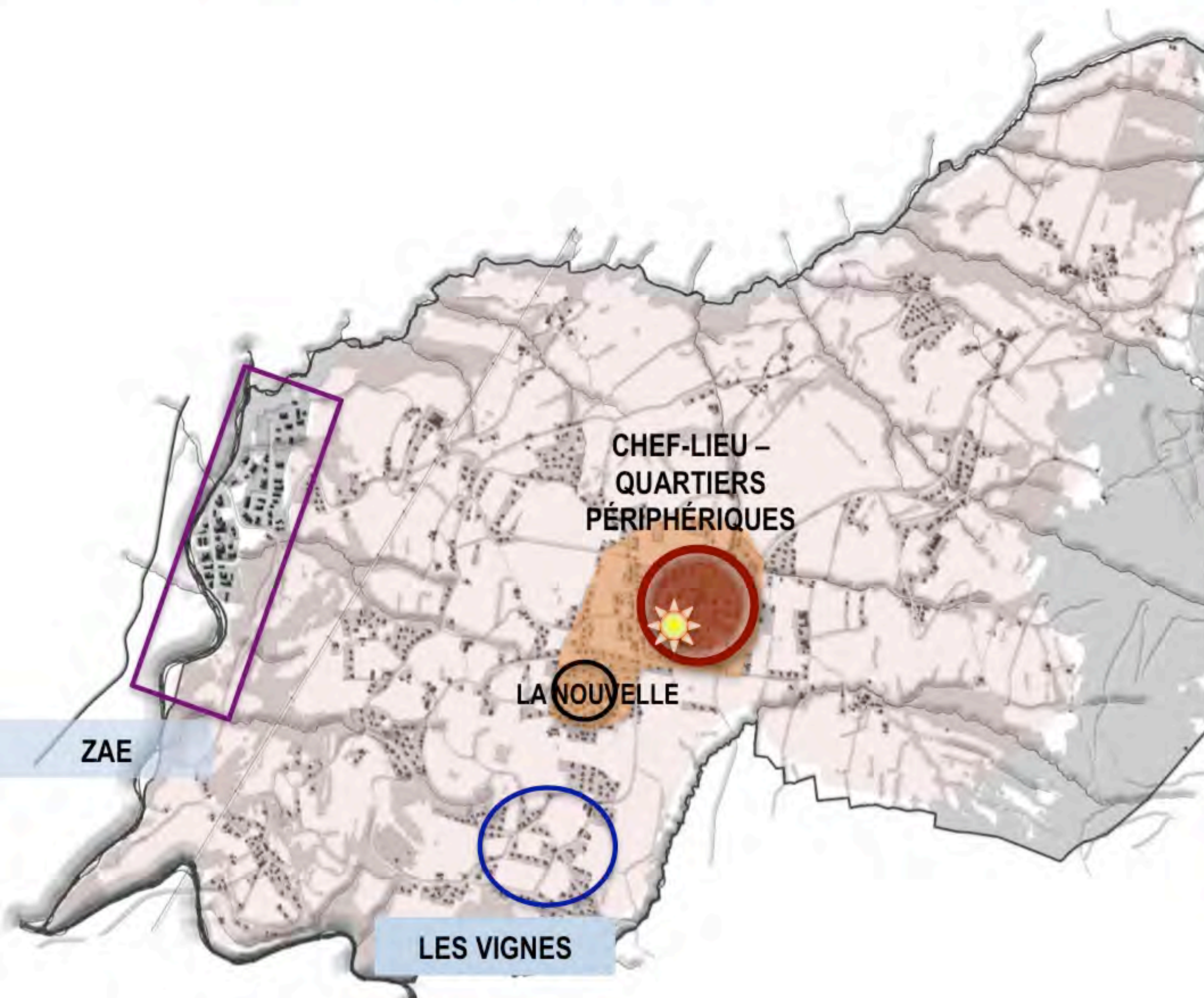
1. Le renouvellement urbain
2. Les dents creuses
3. L'extensif


Ordre de priorité



Les secteurs de développement

Carte de synthèse du Projet d'Armature Urbaine



 Structures anciennes de villages ou bâtis d'intérêt à préserver (Projet Paysager).

SECTEUR PRIORITAIRE DE DÉVELOPPEMENT


 Cœur de village (chef-lieu)

AVEC ÉTUDE SPÉCIFIQUE
D'AMÉNAGEMENT GLOBAL

 Quartiers périphériques du Chef-lieu)
(dont le secteur de La Nouvelle)

Adapter les densités à la morphologie urbaine : développer principalement de l'habitat collectif, collectif horizontal et intermédiaire au Chef-lieu.

SECTEUR SECONDAIRE DE DÉVELOPPEMENT

 Confortement du secteur des Vignes, prioritairement dans les limites bâties, et extensions urbaines mesurées.

Adapter les densités à la morphologie urbaine : développer principalement de l'habitat intermédiaire et individuel.

AUTRES HAMEAUX ET LIEUX-DITS

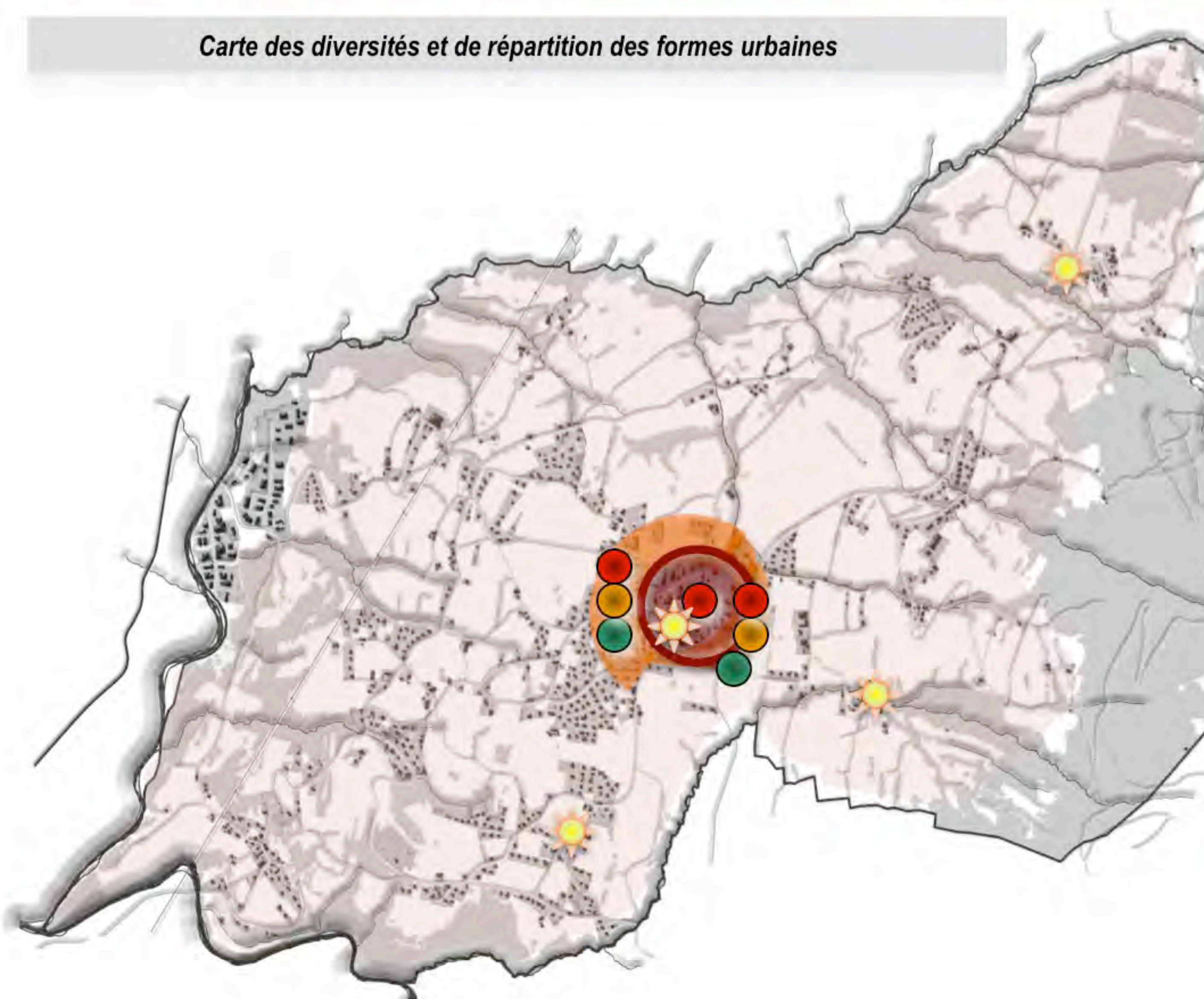
Développement limité.

Contraintes de réseaux, enjeux paysagers – environnementaux, enjeux agricoles, cohérence des structures urbaines)

 SECTEUR DE LA ZAE CONFORTÉ

Les secteurs de développement

Carte des diversités et de répartition des formes urbaines



Organiser les nouvelles formes urbaines

● 100% des petits collectifs / et horizontaux au chef-lieu

Tendre vers :

● 35% des intermédiaires (indiv.groupé)

● Une part résiduelle de logements individuels.

65% des intermédiaires

Solde des individuels

Préserver les structures historiques

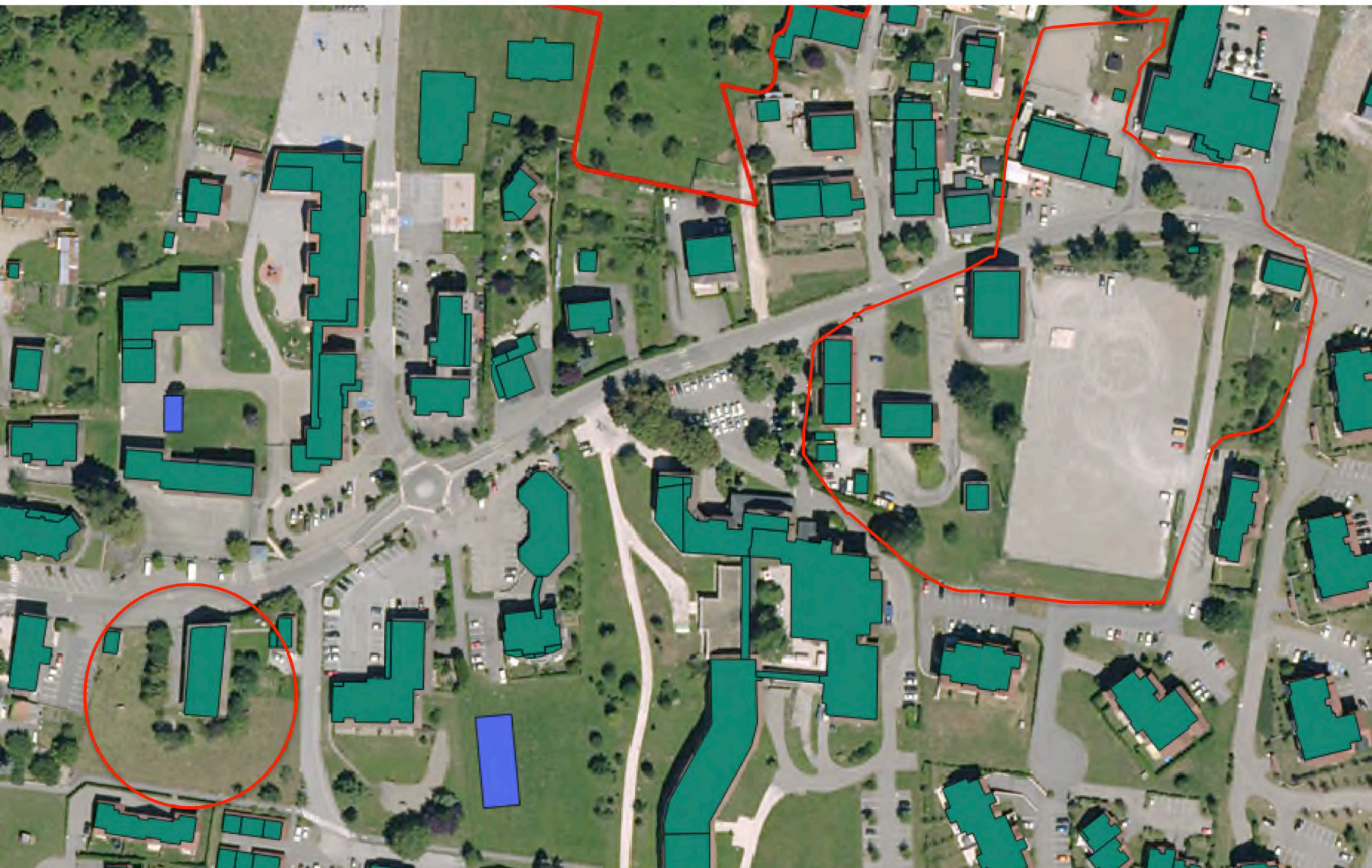
Structures anciennes de villages ou bâtis d'intérêt à préserver.

2 types d'interventions seront mises en place :

Une zone spécifique avec des règles adaptées à la typologie des constructions existantes pour gérer les extensions et les quelques nouvelles constructions possibles à la marge.

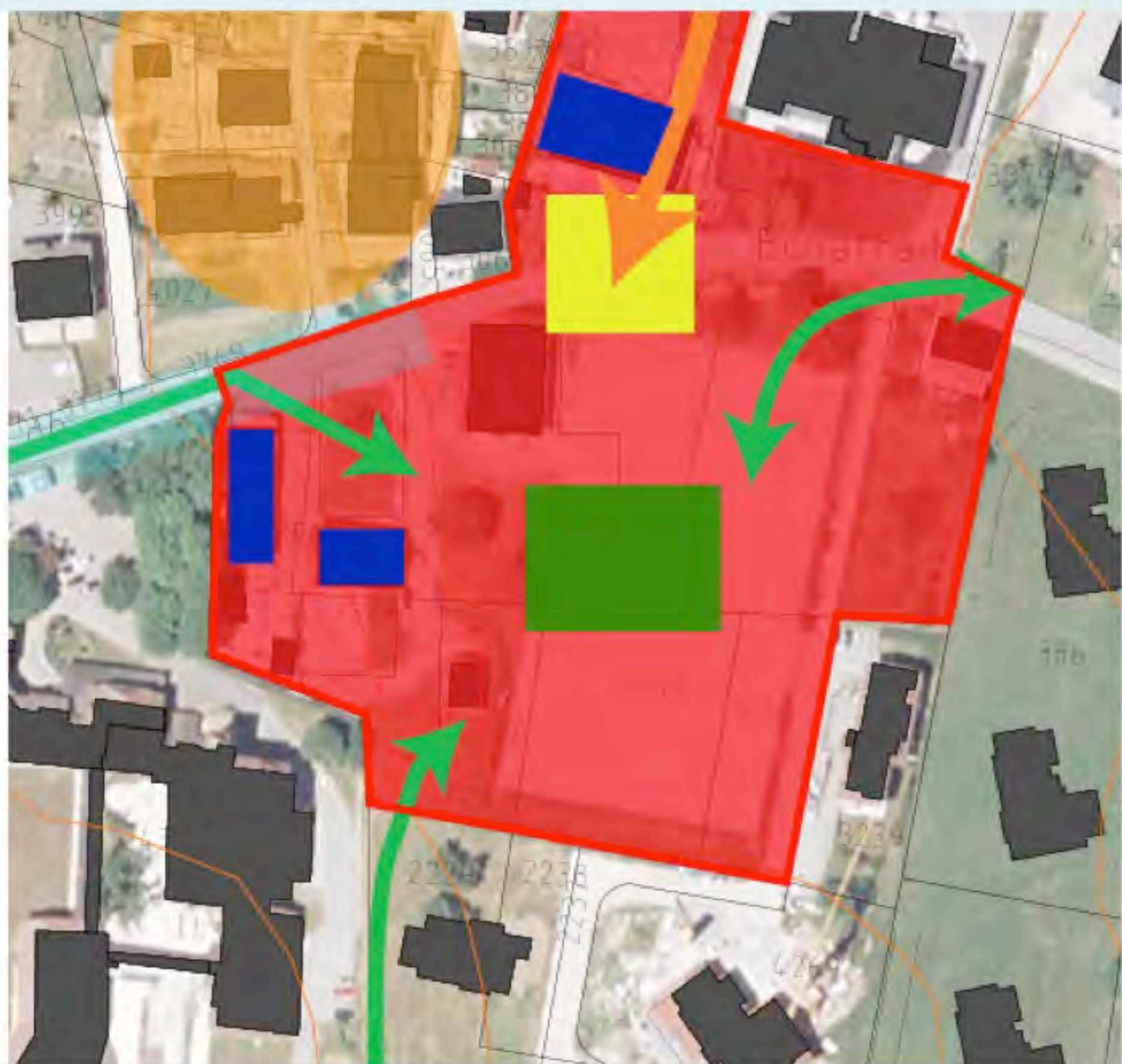
Un repérage des constructions isolées (vieilles fermes ou bâtis d'intérêt patrimonial) pour leur permettre d'être réhabilitées.








Privilégier le renouvellement urbain



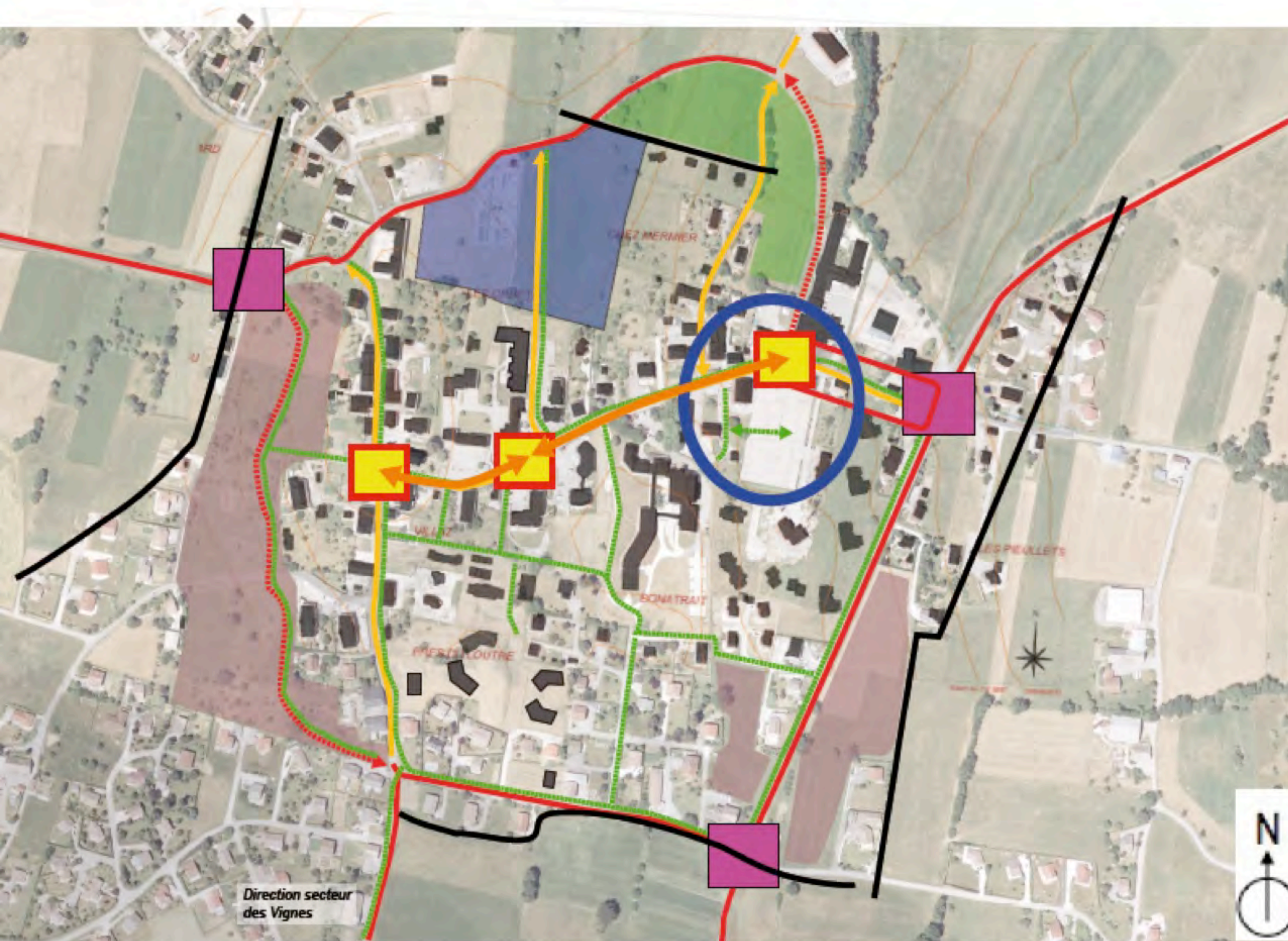
Privilégier le renouvellement urbain : le cœur du village

- Le maintien et le développement des activités et des services de proximité à l'échelle du projet (mixité des fonctions)
- La requalification des espaces publics (type plateau traversant, square, ...) en lien avec le réseau de cheminements piétons et les activités de proximité.
- Le développement de formes urbaines denses (environ 50-70 logements) et contenant une part importante de logements locatifs sociaux.
- La réalisation d'une nouvelle connexion sur l'avenue de Bonatray par le Nord, permettant d'apaiser cette dernière (requalification en vue de donner plus de place aux modes doux, perméabilités).



-  Zone de développement de l'habitat, des commerces et des services
-  "opération tiroir" à monter (la poste, commerces, logements)
-  Aménagement d'un maillage d'espace public (plateau traversant, square, ...) en lien avec les cheminements
-  Aménagement d'un maillage piétonnier en lien avec les quartiers périphériques et les équipements
-  Nouvelle connexion permettant :
 -  Apaisement de l'avenue de Bonatray : *profil, perméabilités, traitement de l'espace public*
 -  Mise en valeur du quartier ancien de Chez Mermier en le libérant des flux routiers "parasites"

Privilégier le renouvellement urbain : le cœur du village



1. Le plan des déplacements

- Voirie urbaine
- - - Connexion à créer
- Voies "apaisées" de desserte locale
- Section de l'avenue de Bonatrait "apaisée" à circulation dense
- Intersection à traiter + marquage "entrée urbaine"
- Maillage piétonnier permettant de connecter habitat et équipements

2. Le maillage des espaces publics majeurs

- Espaces publics majeurs à conforter
- Connexions à créer le long de l'avenue de Bonatrait requalifiée

3. Les pôles de développement

- Secteurs de confortement de l'habitat
- Renouvellement urbain dans le Cœur du Chef-lieu (mixité fonctionnelle, espace public)
- Secteur d'extension des équipements
- Zone "naturelle d'équipements" (pas de construction)
- Limites d'urbanisation

Orientation générale du PADD

■ **Fixer des objectifs pour limiter la consommation de l'espace.**

Actions

- Favoriser **la mutation du bâti** pour accueillir une part de la production future de logements.
 - *En identifiant les bâtis anciens mutables pour évaluer le potentiel théorique de nouveaux logements.*
 - *En mettant en place des règles encadrant la densification des terrains déjà bâtis (divisions parcellaires, démolitions-reconstructions, ...)*
 - *En facilitant la mutation du bâti ancien en apportant des réponses aux besoins en stationnement.*
- Optimiser **l'urbanisation des dents creuses du Chef-lieu.**
 - *En mettant en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).*
- **Synthèse et objectifs chiffrés :**
 - Viser environ 20% de la production future de logements en mutation du tissu bâti déjà existant.
 - Limiter la part de logement individuel « pur » à environ 20% de la production future.
 - Fixer un objectif d'environ 50% d'habitat collectif dans la production future.
 - Rechercher une densité moyenne de l'ordre de 30 logements/ha dans la production future (moyenne à l'échelle globale de la commune).
 - De manière générale, limiter la consommation de l'espace pour l'habitat à **environ 7ha en extensif maximum** à l'horizon 2030, hors rétention foncière.

Orientation générale du PADD

■ Encourager la mixité sociale dans l'habitat

Actions

- Favoriser l'installation des jeunes ménages et apporter une réponse aux différents parcours résidentiels
 - *En imposant un minimum de 25% de logement locatif social dans les opérations importantes.*
 - *En complétant le dispositif :*
 - *Par des opérations comprenant 30% de logement social minimum (certaines opérations au Chef-lieu).*

Orientation générale du PADD

Construire un projet à l'échelle des déplacements piétons/cycles et développer de nouvelles formes de mobilité.

Actions

- **Créer de nouvelles continuités « d'usage » pour relier le Chef-lieu et le hameau des Vignes.**
- **Compléter ce réseau avec les cheminements de loisirs.**
- **Faciliter la pratique du vélo en milieu urbain.**
 - *En imposant la réalisation de stationnements cycles dans les futures opérations d'habitat importantes, ainsi que pour les activités accueillant du public (commerces, ...).*
- **Lier urbanisme et déplacements.**
 - *En densifiant l'urbanisation au Chef-lieu.*
 - *En améliorant la visibilité et le confort des arrêts TC*

Orientation générale du PADD

Poursuivre le confortement des équipements publics en lien avec le développement futur.

Poursuivre les actions en matière de partage de certains équipements de rayonnement intercommunal

Polarité 1

Confirmer la vocation d'équipements du secteur des « Cruets » et prévoir des emprises pour des aménagements en lien avec l'école.

Polarité 2

Secteur de requalification avec mixité équipements, logements, commerces, pôle médical....

Objectif de mise en place d'une véritable polarité centrale (stratégie d'aménagement du centre)

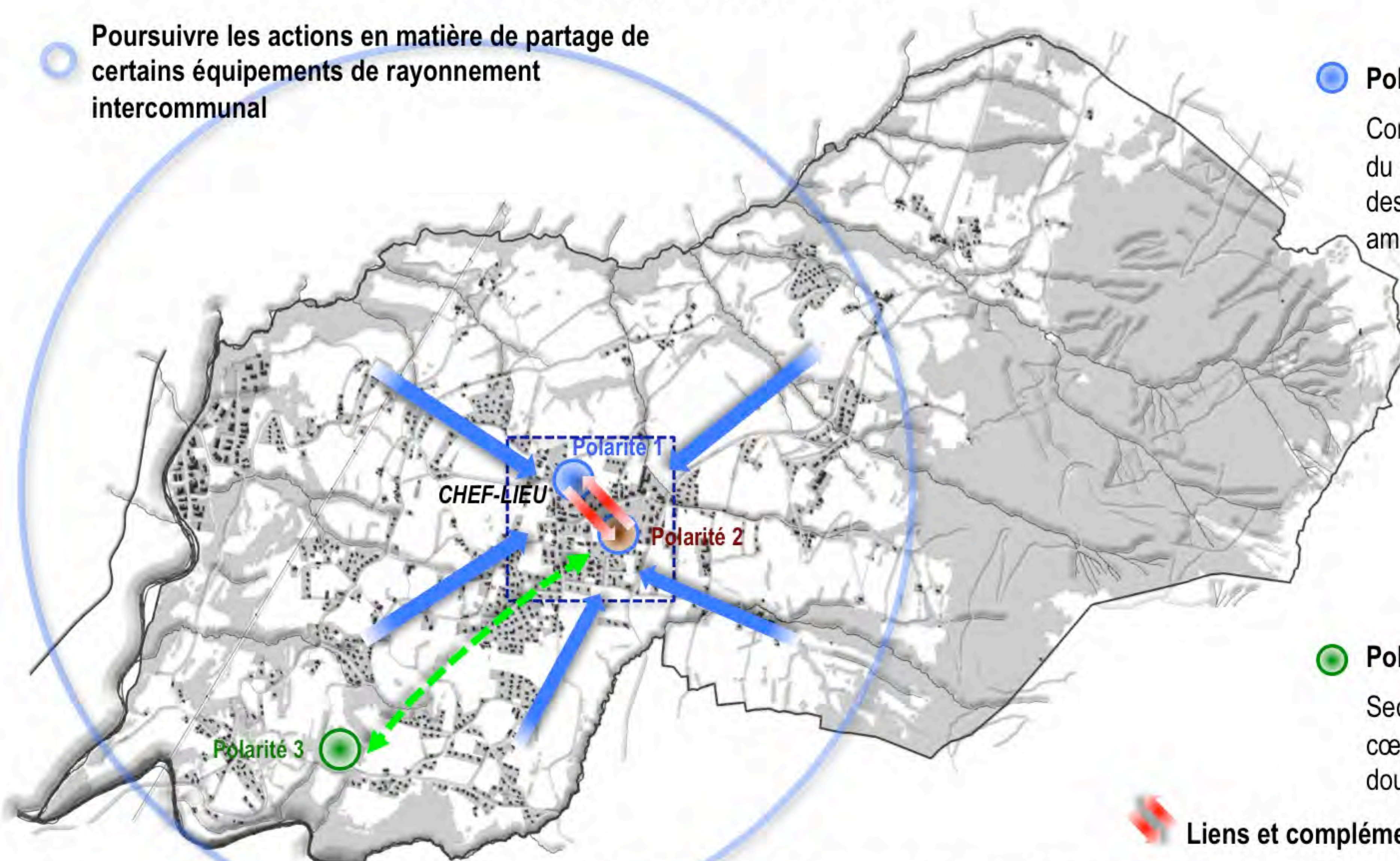
Polarité 3

Secteur sportif confirmé et à relier au cœur de village par des liaisons douces.

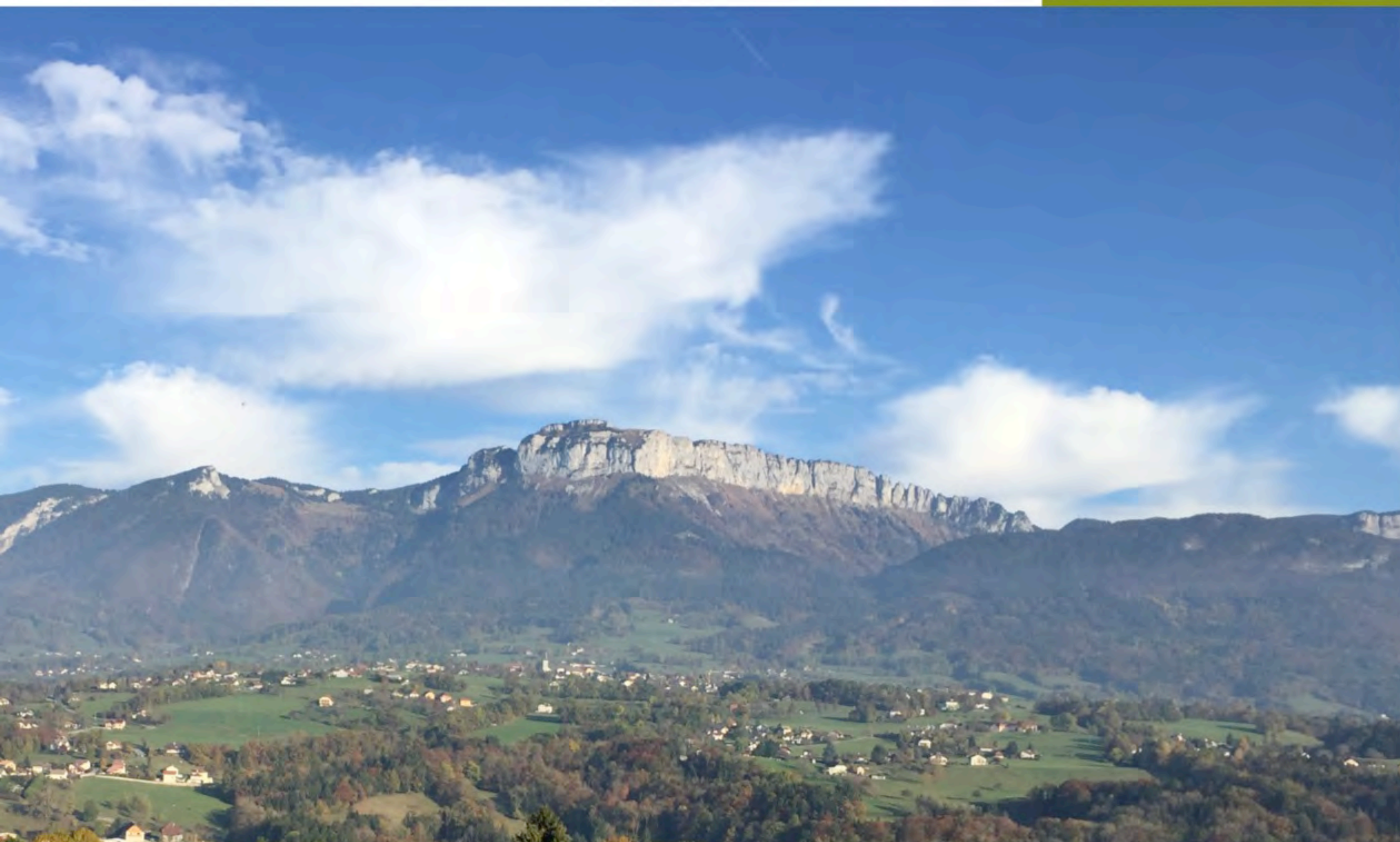
Liens et complémentarités à créer

Améliorer l'accès aux équipements pour tous
(cheminements piétons maillés + poches complémentaires de stationnement à prévoir)

Inscrire la programmation des équipements en lien avec l'organisation globale du centre village (déplacements, stationnements, secteurs de développement de l'habitat et des services)

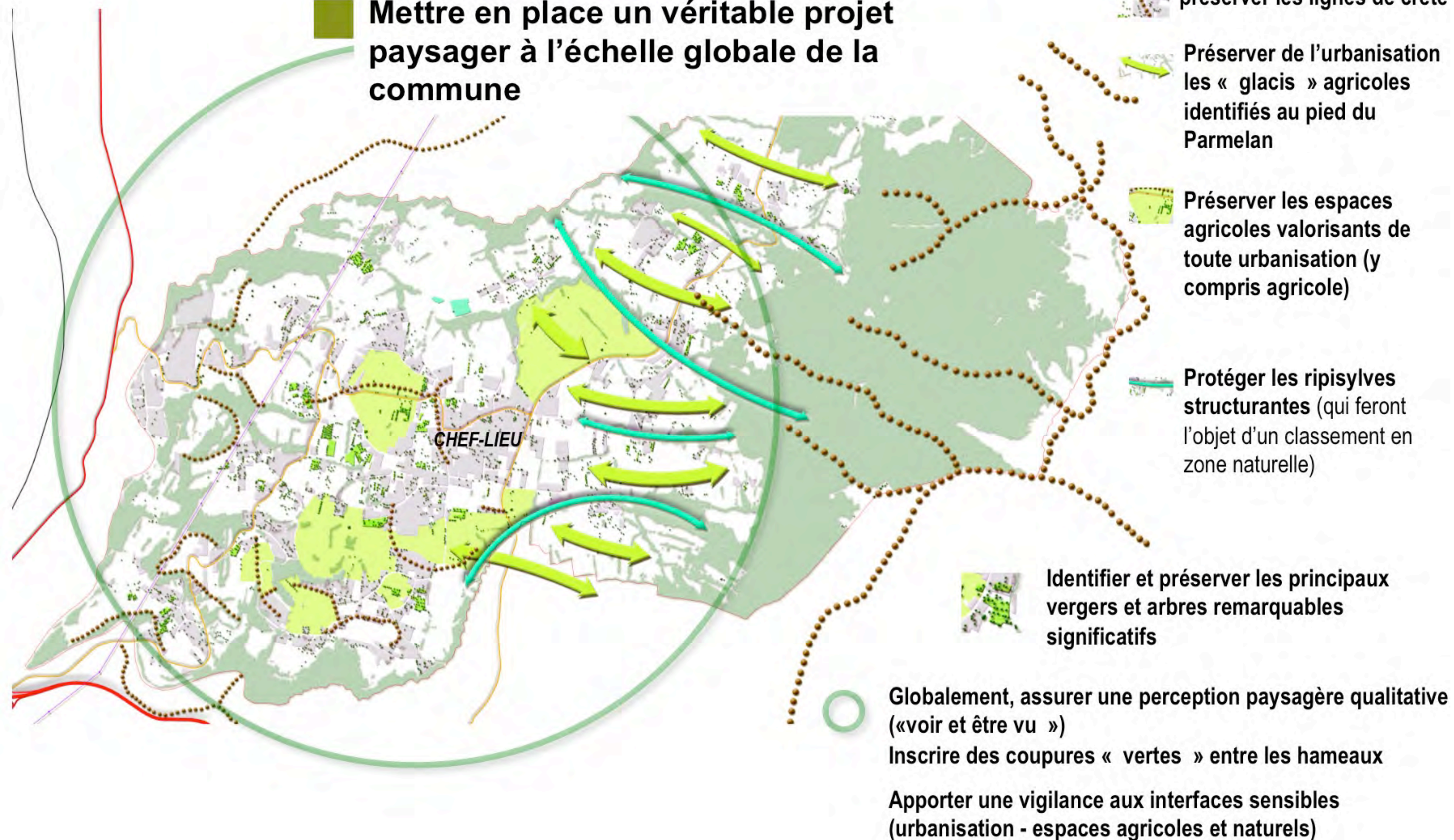


PRÉSERVER LE CADRE DE VIE



Orientation générale du PADD

Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle globale de la commune

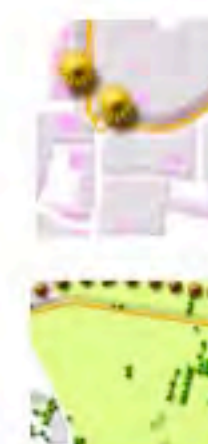


Orientation générale du PADD

Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle urbaine



Fixer des limites bâties infranchissables compte tenu des enjeux paysagers



Préserver et protéger les constructions « repères » identitaires et les espaces agricoles valorisants



Traitement paysager du cœur de chef-lieu (pour les espaces publics et les programmes d'habitat)

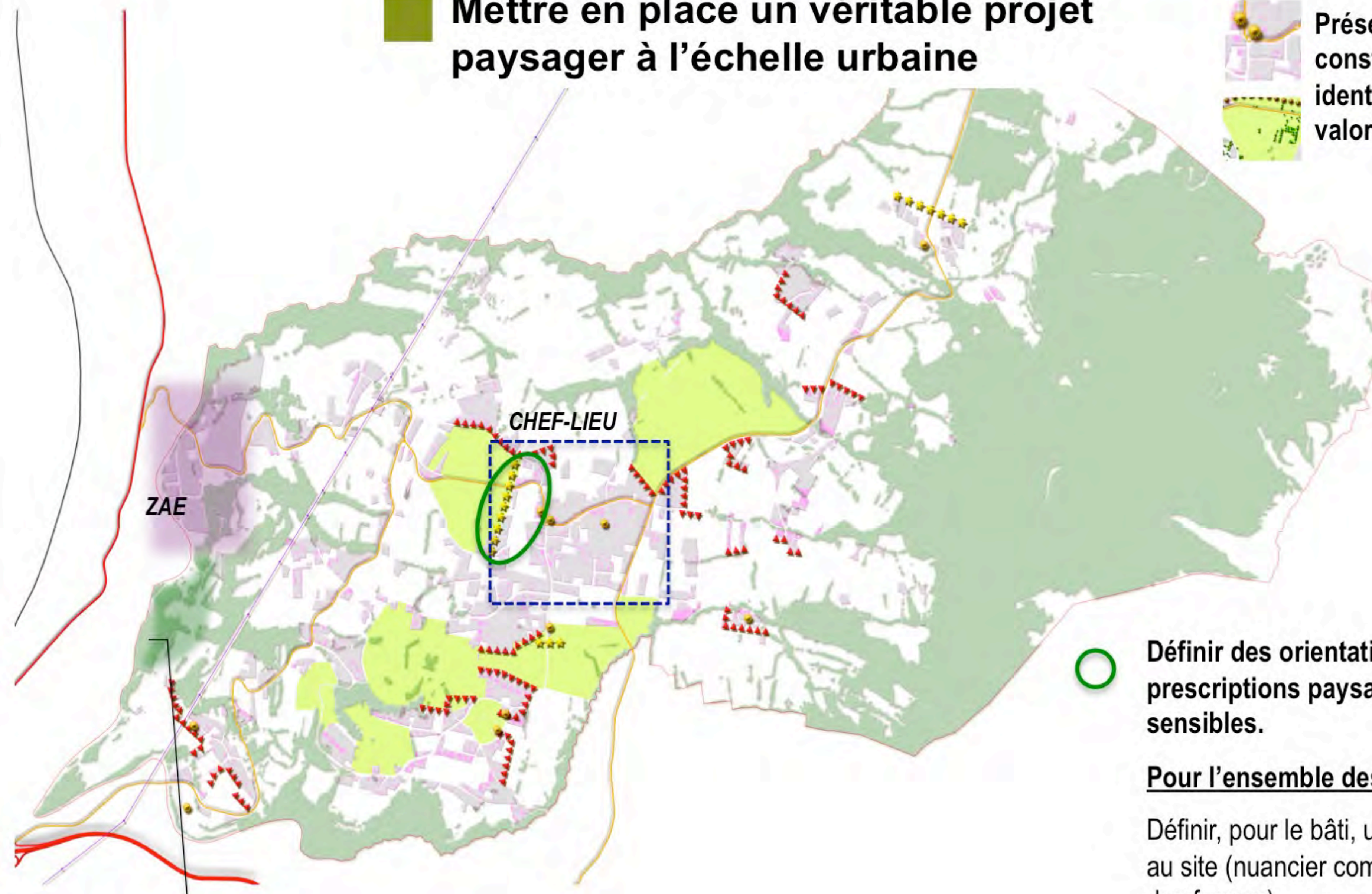


Définir des orientations d'aménagement avec des prescriptions paysagères pour gérer les espaces sensibles.

Pour l'ensemble des secteurs urbains ou à urbaniser :

Définir, pour le bâti, un vocabulaire architectural adapté au site (nuancier communal, volumes, matériaux, respect des formes).

Mettre en place une palette végétale (favorisant le développement d'espèces endogènes) annexée au règlement.



Aménager qualitativement la ZAE et son extension (intégration de prescriptions paysagères)

Orientation générale du PADD

Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue du territoire

Intégrer la trame agri - environnementale

Protéger la trame agricole traditionnelle et notamment les prés bocagers

Maintenir les corridors écologiques fonctionnels

Préserver / voire restaurer, les corridors écologiques perturbés par un classement fort de protection

Préserver, entretenir et valoriser les milieux forestiers

(forêt du Parmelan, ripisylves, petits boisements)

Protéger les zones humides locales

Protéger les ripisylves structurantes

Protéger les périmètres de captage d'eau potable

Réduire l'impact environnemental de l'urbanisation

Entre le chef-lieu et les pôles de développement prévus à l'urbanisation, favoriser les modes de déplacements doux et l'usage des TC pour réduire les pollutions liées au trafic automobile.

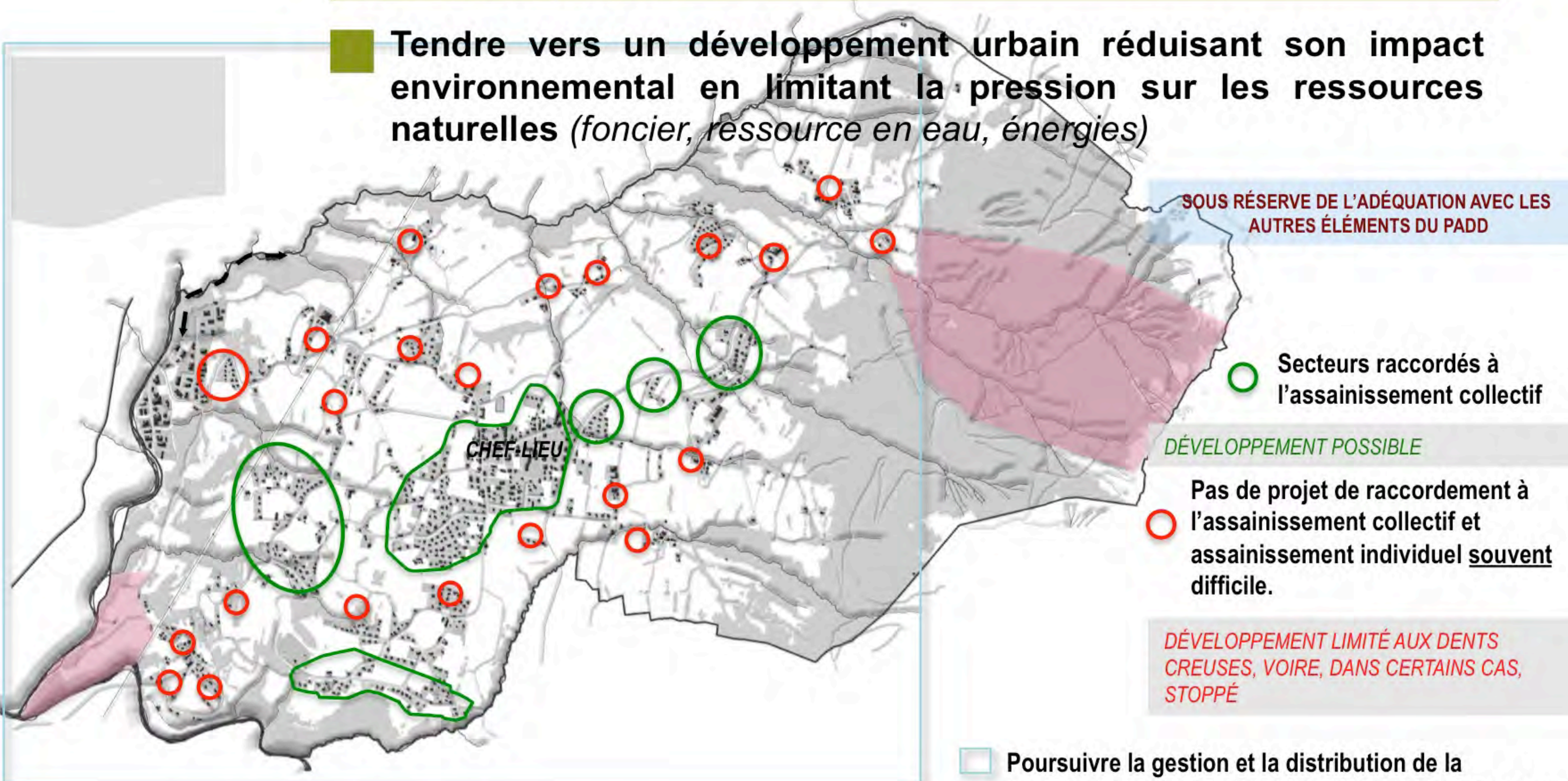
Favoriser la réalisation de constructions économes en énergies / énergies propres sur l'ensemble du territoire (Grenelle de l'environnement)

Aménager qualitativement la ZAE et son extension (intégration de prescriptions environnementales)

Tenir compte du raccordement aux réseaux et mettre en place un schéma de gestion des eaux pluviales

Orientation générale du PADD

Tendre vers un développement urbain réduisant son impact environnemental en limitant la pression sur les ressources naturelles (foncier, ressource en eau, énergies)



Protéger les périmètres de captage d'eau potable et proscrire toute urbanisation dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés.

Poursuivre l'amélioration des réseaux

Mettre en place un schéma de gestion des eaux pluviales pour gérer les secteurs sensibles aux écoulements

Orientation générale du PADD

Tendre vers un développement urbain réduisant son impact environnemental en limitant la pression sur les ressources naturelles (*foncier, ressource en eau, énergies*)

Actions

- **Maîtriser les besoins énergétiques en limitant l'étalement urbain sur les secteurs éloignés des polarités et qui sont générateurs de déplacements individuels motorisés.**
- **Permettre la réalisation de formes urbaines plus denses, économes en énergie (mitoyenneté, retraits, volumes, orientation) ... tout en restant adaptées à la morphologie communale.**
- **Traiter systématiquement la question de l'accessibilité piétonne dans les opérations importantes.**
- **Étudier la possibilité d'imposer des espaces de jardinage ou des arbres fruitiers dans les opérations d'habitat collectif.**
- **Mettre en place un règlement encadrant l'utilisation renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction de performance environnementale :**
 - *Intégration des panneaux solaires*
 - *Hauteur différenciée en cas de toiture terrasse végétalisée,*
 - *Prise en compte de l'ensoleillement dans les opérations d'ensemble, ...*
- **Mais des procédés à adapter notamment aux hameaux historiques pour conserver ses caractéristiques (toitures, ...)**
- **Étudier la possibilité d'imposer des objectifs d'économie d'énergie dans certaines opérations.**

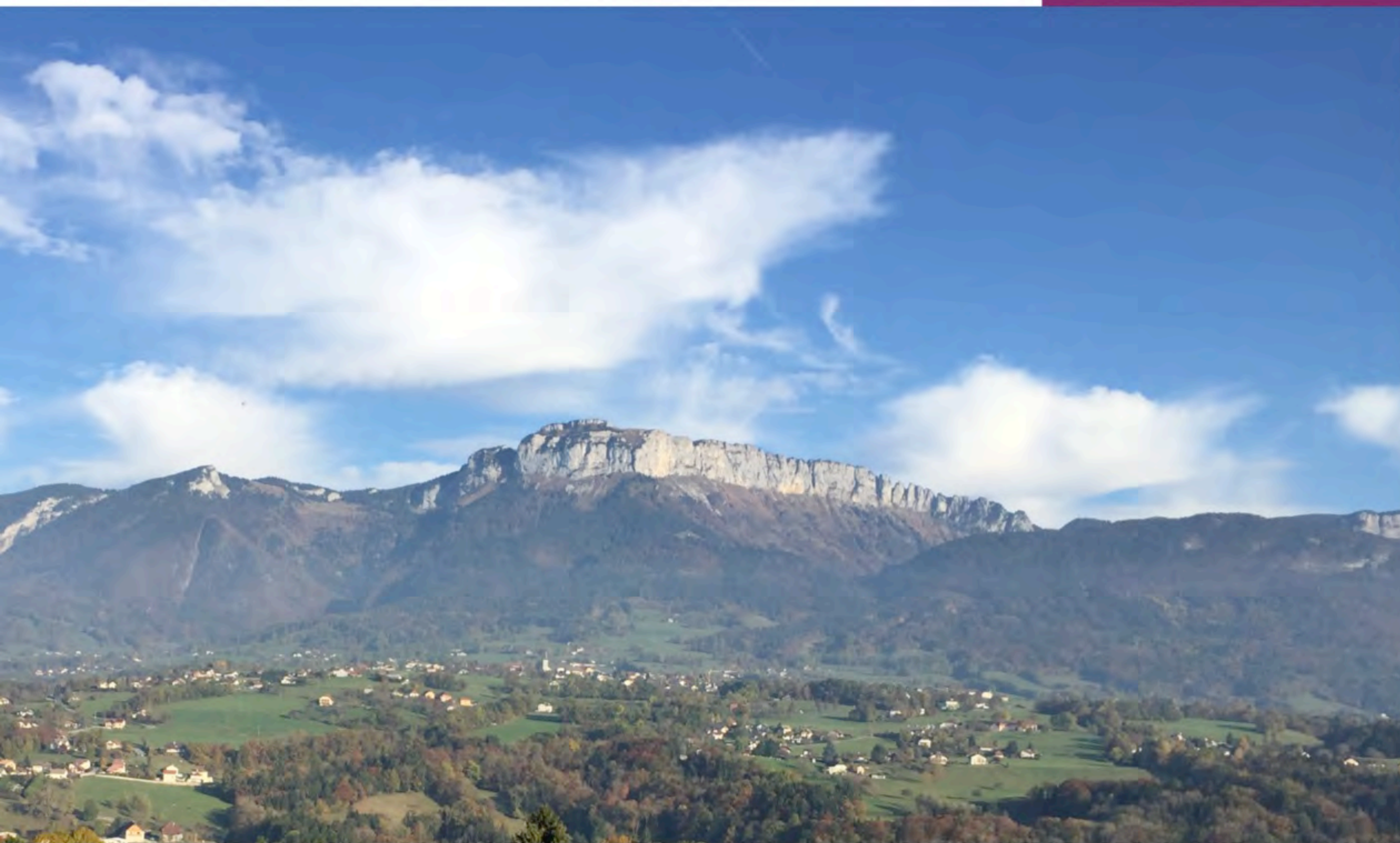
Orientation générale du PADD

Maitriser et réduire les sources de pollution et les risques naturels.

Actions

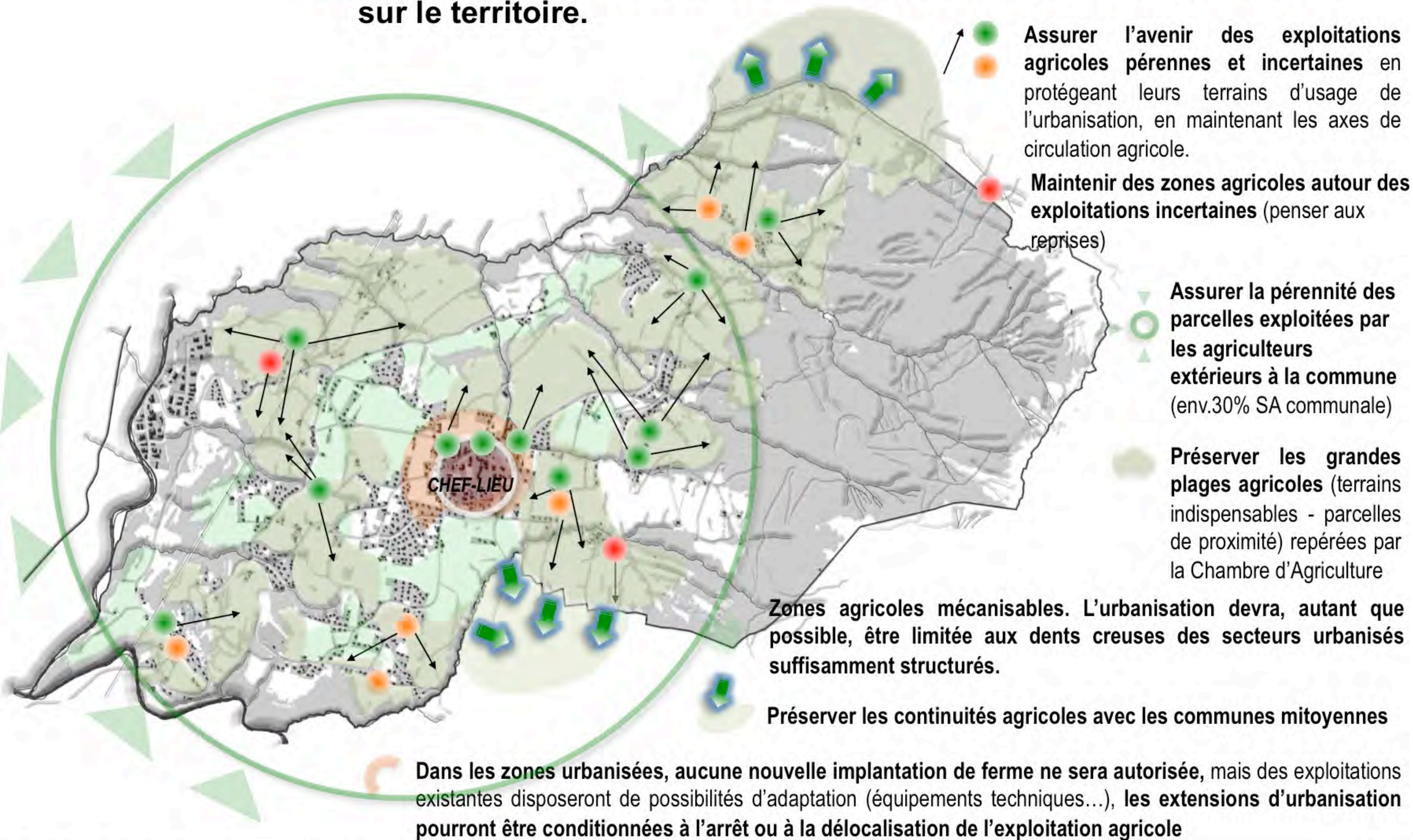
- **Limiter les rejets directs dans les cours d'eau.**
 - *En imposant une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet assurant leur rétention et/ou leur infiltration (perméabilité des sols, ...).*
 - *En maintenant les haies agricoles qui participent au captage d'une partie des eaux pluviales.*
- **Poursuivre la politique visant le bon état écologique de la Fillière, du Fier et de leur affluents.**
 - *En maintenant ou en restaurant des espaces de respiration le long des cours d'eau.*
 - *En protégeant les ripisylves.*
- **Maintenir le libre écoulement des eaux pluviales dans les secteurs urbains.**
 - *En limitant les obstacles aux ruissellements.*
 - *En maintenant les fossés et les noues existantes.*

ASSURER LA PRÉSENCE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



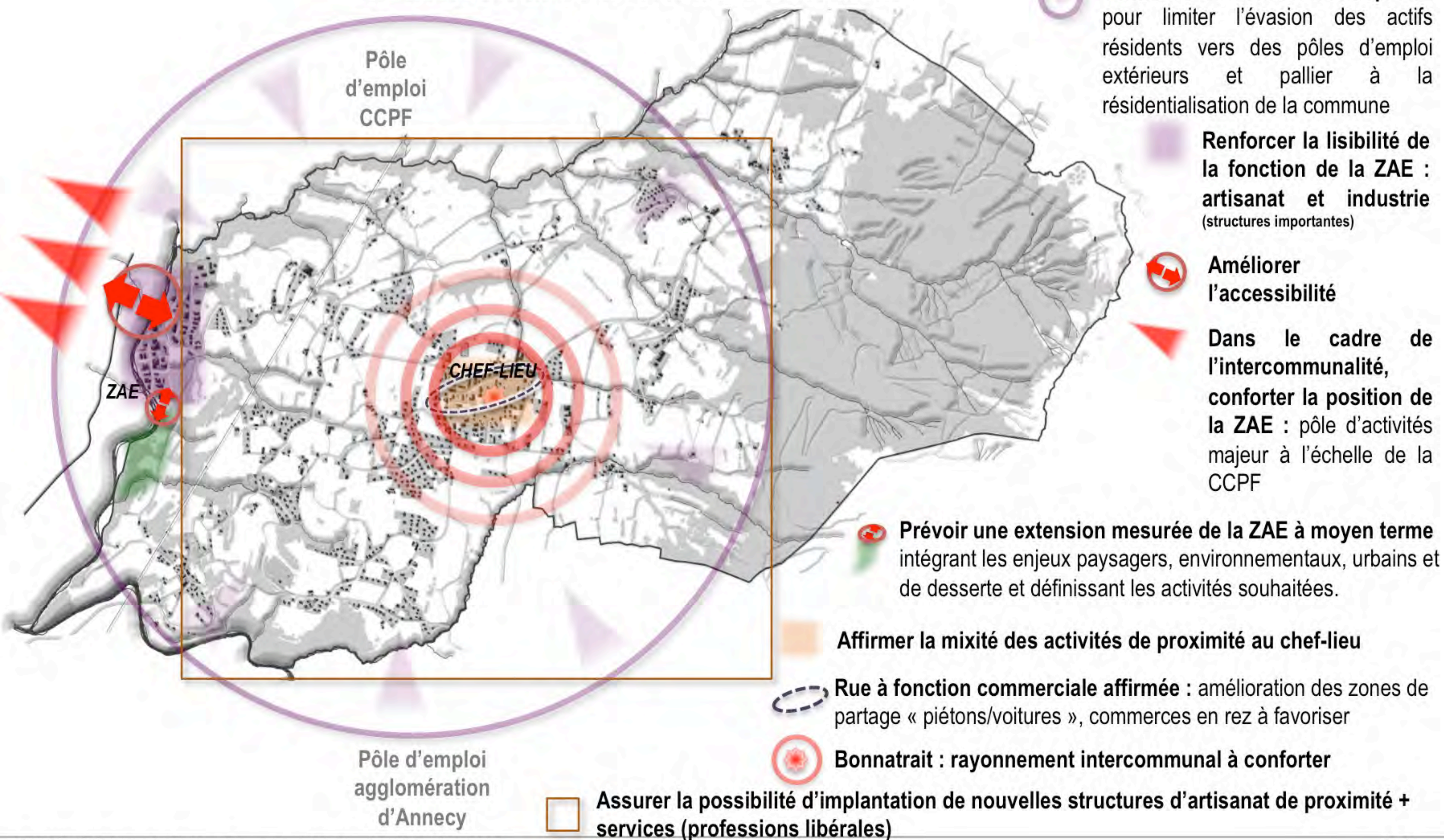
Orientation générale du PADD

Pérenniser et conforter l'activité agricole, qui reste dynamique sur le territoire.



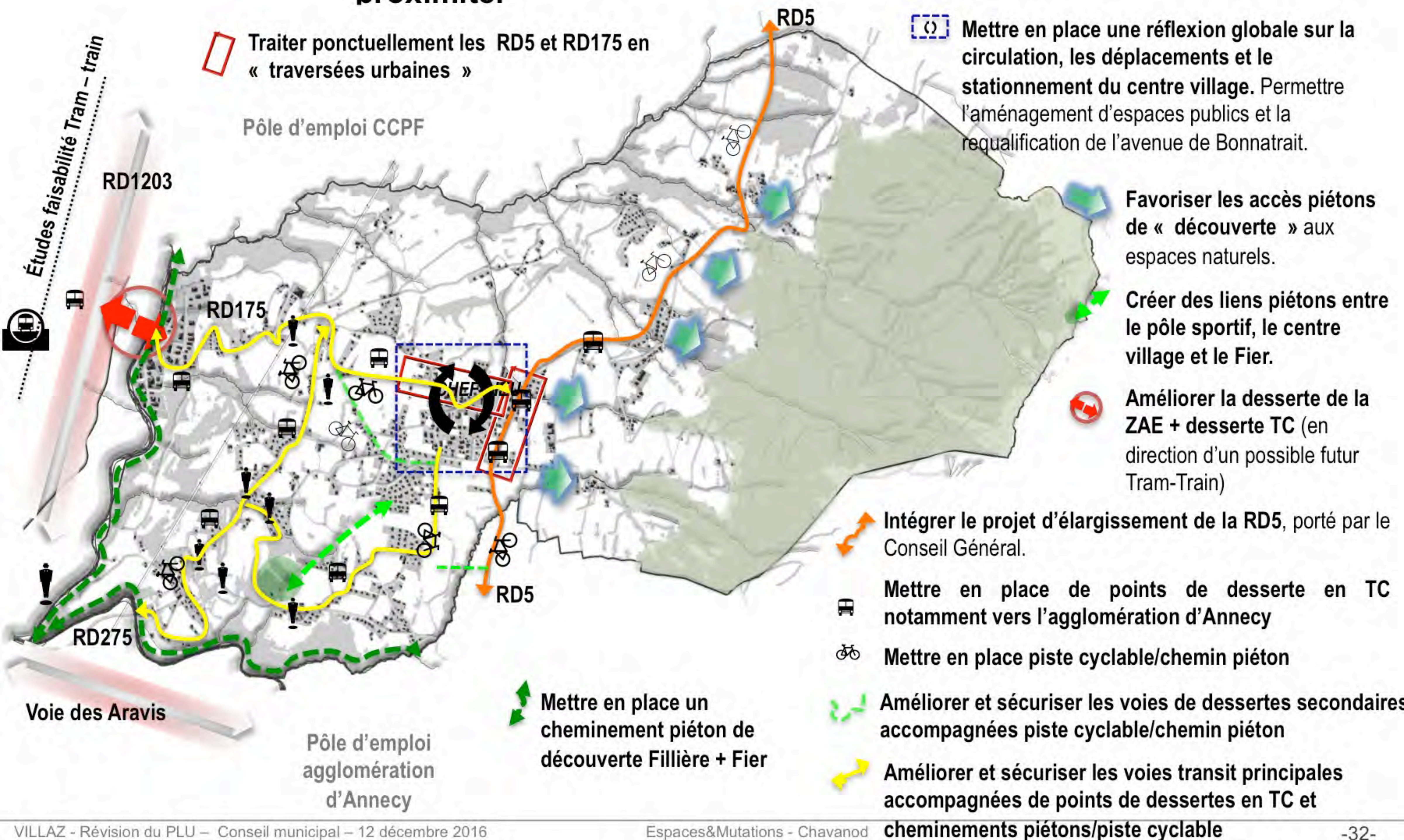
Orientation générale du PADD

Assurer des conditions favorables aux développement des activités sur le territoire communal



Orientation générale du PADD

Développer l'économie liée au tourisme « vert » et culturel de proximité.





paysage

Protéger, mettre en scène les espaces et sites paysagers.

Assurer la prise en compte des paysages à l'échelle du développement urbain.

Préserver la biodiversité et réduire l'impact environnemental de l'urbanisation.

Gérer l'urbanisation en cohérence avec les réseaux existants et programmés.

Économique

Pérenniser / conforter l'agriculture

Assurer le développement économique du chef-lieu et de la ZAE

Développer les points d'appui du tourisme « vert » de proximité

Social

Maîtriser et infléchir la croissance démographique.

Recentrer l'urbanisation.

Densifier/diversifier les formes urbaines.

Permettre l'évolution du patrimoine bâti.

Favoriser les modes de déplacements doux

Conforter et développer les équipements publics.