

RÉVISION DU PLU DE VILLAZ

2 - PADD

Projet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

SOMMAIRE

INTRODUCTION : QU'EST CE QU'UN PADD

LE RÔLE ET LA NATURE DU PADD

3**LE PROJET DE VIE POUR VILLAZ****6****AXE N°1 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE****7**

METTRE EN PLACE UN VÉRITABLE PROJET PAYSAGER À L'ÉCHELLE GLOBALE DE LA COMMUNE, COMPATIBLE AVEC L'ÉVOLUTION DES PRATIQUES AGRICOLES ET LE DÉVELOPPEMENT DES CIRCUITS COURTS.

RENFORCER LA LISIBILITÉ PAYSAGÈRE COMME SUPPORT DE COHÉSION URBAINE

ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION EN COHÉRENCE AVEC LA MORPHOLOGIE URBAINE DU TERRITOIRE

ASSURER L'ÉQUILIBRE ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE

RÉDUIRE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

AXE N°2 : ANTICIPER ET RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET FUTURE**16**

MAITRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE, AVEC UN OBJECTIF D'ACCUEIL D'ENVIRON 800 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES À L'HORIZON 2030 ... ET RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES.

MAINTENIR UN DÉVELOPPEMENT CENTRÉ SUR LE CHEF-LIEU ET SECONDAIREMENT SUR LE HAMEAU DES VIGNES

FIXER DES OBJECTIFS POUR LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.

LIMITER LES BESOINS EN DÉPLACEMENTS ET ASSURER « UNE ACCROCHE » AVEC LE RÉSEAU TC ET CYCLES DU GRAND ANNECY

POURSUIVRE LE CONFORTEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS EN LIEN AVEC LE DÉVELOPPEMENT FUTUR.

ÊTRE EN CAPACITÉ À TERME D'ASSURER UN SERVICE TRÈS HAUT DÉBIT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL.

AXE N°3 : ASSURER LA PRÉSENCE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**25**

PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET PÉRENNISER LES EXPLOITATIONS / ENCOURAGER LA DIVERSIFICATION DE L'AGRICULTURE EN FAVEUR DES CIRCUITS COURTS

AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES.

ASSURER DES CONDITIONS FAVORABLES AUX DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS

DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LIÉE AU TOURISME « VERT » DE PROXIMITÉ.

AXE TRANSVERSAL : LE PROJET URBAIN DU CŒUR DU CHEF-LIEU**32**

1. Qu'est-ce qu'un PADD ?



LE RÔLE ET LA NATURE DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une composante à part entière du Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD a pour fonction d'être un outil pour les communes devant leur permettre d'exposer les intentions de la municipalité pour les années à venir et de réunir les différents projets en terme d'aménagement du territoire.

Ce document, qui s'insère entre le rapport de présentation et le règlement, permet de faire du P.L.U. un document de synthèse entre l'urbanisme réglementaire, encadrant l'acte de construire et l'urbanisme de projet qui est fortement mis en avant et qui doit traduire une volonté politique pour l'aménagement du territoire. L'enjeu est d'avoir à disposition un projet de vie global pour l'avenir de la commune faisant le lien vers l'urbanisme opérationnel.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce document est le résultat d'une volonté politique tout en étant partagé avec les habitants. En effet, au cours de l'élaboration du PADD, la concertation doit permettre de faire émerger un consensus autour du projet global pour l'avenir du territoire. Le PADD, avant d'être un document technique, est ainsi destiné à l'ensemble des citoyens : son rôle est de décrire des orientations générales permettant un développement cohérent, équilibré et durable du territoire.

Avec la loi Engagement National pour l'Environnement (Juillet 2010), la loi ALUR (mars 2014) le PADD ne comporte plus que les orientations générales de la commune. Les principes que doit respecter le PADD sont énoncés dans les articles L.101 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

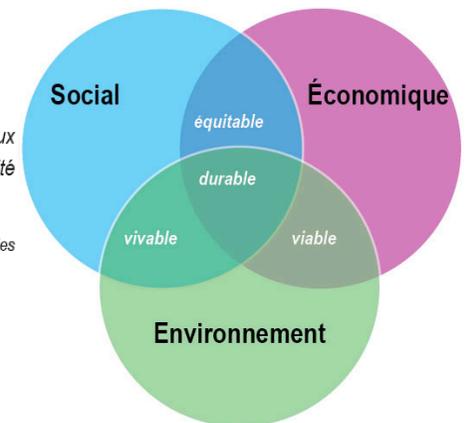
L'élaboration du PADD s'est donc effectuée dans le respect de ces principes de développement cohérent, équilibré et durable du territoire communal. Les différentes dispositions définies dans ce document concernent les orientations générales du projet global pour l'avenir de VILLAZ.

Le PADD s'inspire de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

Le DEVELOPPEMENT DURABLE :

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

Définition retenue en 1992, lors de la conférence mondiale des Nations Unies de RIO)



LA TRADUCTION D'UNE VOLONTÉ DES ÉLUS

Située dans le Bassin Annecien, **la commune de VILLAZ est largement impactée par la forte dynamique que connaît celui-ci, et s'urbanise rapidement.**

À travers la révision du PLU, la collectivité affirme son souhait de voir VILLAZ continuer à **participer à la dynamique globale du bassin de vie, en confortant sa vocation de pôle de développement au sein du GRAND ANNECY**, au service des communes voisines moins structurées.

Ce **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** marque les orientations que la commune a souhaité inscrire dans un **projet de vie, et** qui concilie :

- Un développement urbain adapté et respectueux de l'identité de VILLAZ.
- Le développement économique,
- La préservation et la valorisation du cadre de vie et de l'environnement.

Ainsi, **en prenant en compte les enjeux majeurs issus du diagnostic territorial**, la collectivité a défini les priorités qui ont guidé l'élaboration du projet :

- 1. Une croissance maîtrisée**, notamment en terme d'accueil de population nouvelle.
- 2. Un développement échelonné, respectueux du cadre de vie et de l'identité de la commune**, en particulier de l'activité agricole, des paysages et de l'environnement.
- 3. Une urbanisation structurée**, la plus économe possible en foncier, et s'inscrivant dans une logique de maîtrise des déplacements intracommunaux (promotion des modes doux de déplacements, ...).

4. Le développement de la centralité urbaine du chef-lieu (commerces, services de proximité, espace public, logements).

5. Une densification encadrée prenant en compte les différentes formes urbaines existantes.

6. La réalisation de logements sociaux dans les opérations importantes pour répondre aux besoins.

7. Le confortement des équipements structurants au service de la population (sportifs, culturels, ...).

8. L'optimisation de la Zone d'Activités Artisanales (ZAE) existante pour maintenir le cadre naturel environnant.

9. Améliorer l'accessibilité vers « le Cœur d'agglo »

Ces priorités affichées ont permis d'aboutir, **dans le cadre d'une démarche de concertation avec les habitants, à la définition d'orientations pour un projet commun à l'horizon 2030, orientations complétées ensuite par les élus depuis le débat du premier PADD en décembre 2016.**

2. Le projet de vie pour VILLAZ



AXE CADRE DE VIE - Préserver le cadre de vie

PAYSAGE

Constats

VILLAZ dispose d'atouts paysagers variés, de grande qualité, et qui constituent la silhouette identitaire de son territoire (plages agricoles homogènes, espaces boisés, Parmelan, ...).
À l'échelle urbaine, VILLAZ dispose d'un patrimoine architectural important, avec des points de repères significatifs.

A l'heure actuelle, ce cadre naturel est encore bien préservé mais la croissance rapide de la population et le mitage du territoire risquent, à terme, de remettre en cause cet état de fait.

Orientations générales du PADD

1

Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale de la commune, compatible avec l'évolution des pratiques agricoles et le développement des circuits courts.

Actions

- **Préserver et mettre en scène les espaces et sites paysagers structurants et caractéristiques de VILLAZ**
 - les espaces agricoles, les principaux sites et éléments ponctuels naturels à forte sensibilité paysagère,
 - les fronts bâtis fortement perçus et les lignes de crête,
 - les coupures d'urbanisation significatives entre les hameaux.

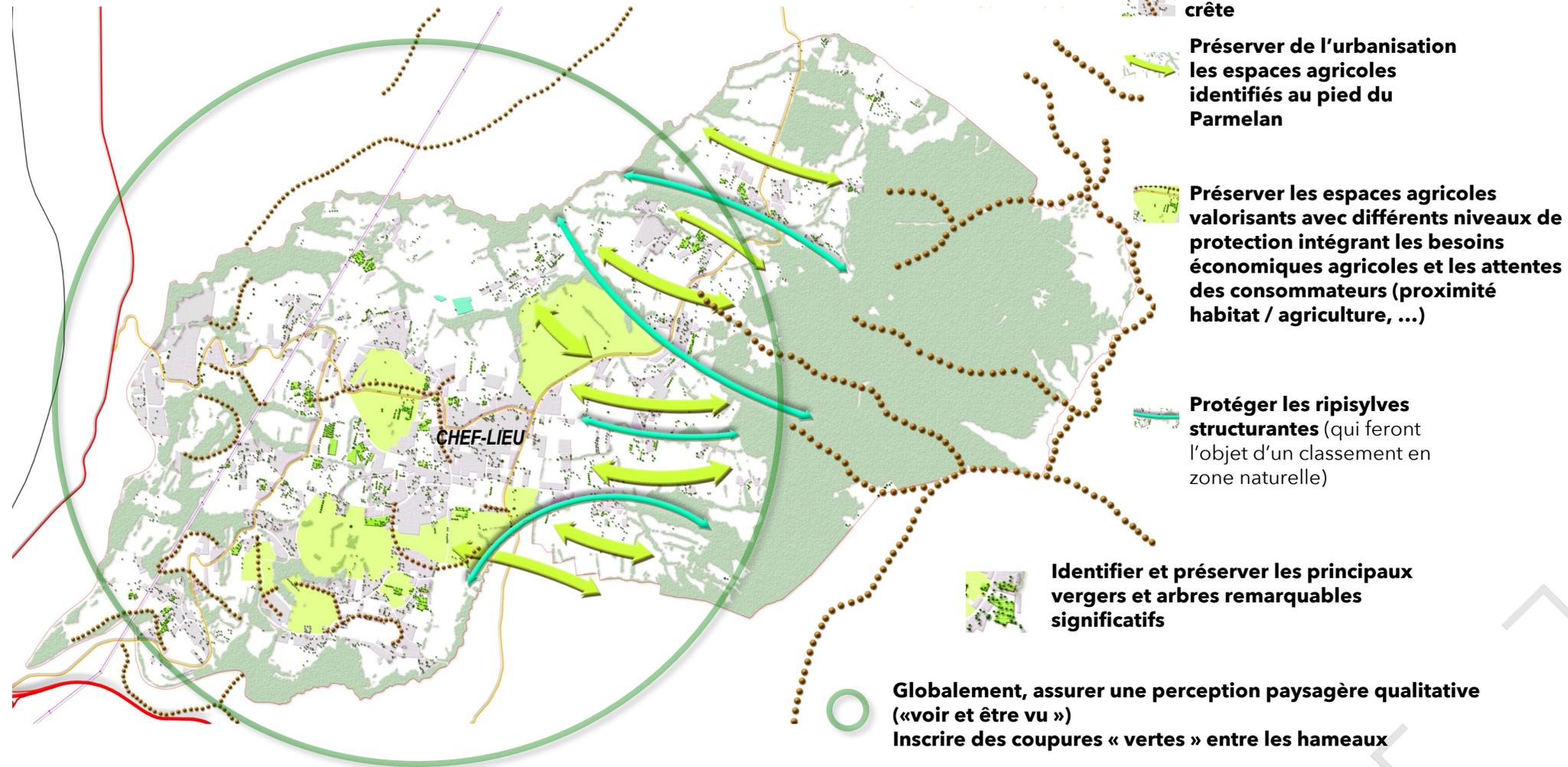
- En interdisant l'urbanisation sur les lignes de crête,
- En préservant les haies, vergers et arbres remarquables,
- En mettant en place des règles spécifiques sur les secteurs agricoles à sensibilité paysagère

- **Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels (lisibilité et qualité paysagère du territoire).**

- En concentrant l'urbanisation extensive sur le Chef-lieu et secondairement sur le hameau des Vignes.
- En stoppant l'urbanisation extensive sur les hameaux périphériques pour préserver leur identité propre : leur confortement restera possible au sein de l'enveloppe urbaine, qui s'appuie principalement :
 - Sur les continuités bâties
 - Sur les coupures créées par les cours d'eau, boisements, espaces agricoles
 - Sur les infrastructures (routes, ...)
 - Sur les espaces anthropisés
 - Sur le relief (rupture de pente, ...).
- Pour les groupements bâtis isolés : priorité aux enjeux agricoles avec arrêt de l'urbanisation linéaire, densification limitée pour limiter les conflits d'usage avec l'agriculture, ...

AXE CADRE DE VIE - Préserver le cadre de vie

PAYSAGE



Apporter une vigilance aux interfaces sensibles (urbanisation - espaces agricoles et naturels)

AXE CADRE DE VIE - Préserver le cadre de vie

PAYSAGE

Constats

La situation propre à chacune des polarités urbaines et des groupements agripastoraux périphériques nécessite des réponses urbaines propres, prenant en compte la topographie.

En effet, la géographie du site, sur les contreforts du Parmelan offre des situations où la silhouette bâtie est fortement perçue depuis de nombreuses vues proches et lointaines.

Orientations générales du PADD

2

Renforcer la lisibilité paysagère comme support de cohésion urbaine.

Actions

• **Être particulièrement attentif** au vocabulaire architectural employé (couleurs, volumes, respect des formes) mais aussi à la palette végétale employée dans les projets (emploi d'espèces endogènes).

• **Travailler l'espace public :**

- Donner plus de place au piéton au cœur du chef-lieu.
- Implanter les futures constructions de part et d'autre de l'avenue de Bonnatrait en conservant des ouvertures depuis le domaine public.

• **Identifier, conserver et protéger les espaces et bâtis paysagers « repères » participant à la qualité du village.**

• *En identifiant les bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial :*

• **Au niveau architectural** : en mettant en place des règles assurant leur mise en valeur dans le cadre des projets de réhabilitation (maintien des volumes, ...).

• **Au niveau volumétrique** : en mettant en valeur certains volumes bâtis existants qui « marquent » le paysage, mais qui pourront évoluer au niveau architectural, sur les façades notamment.

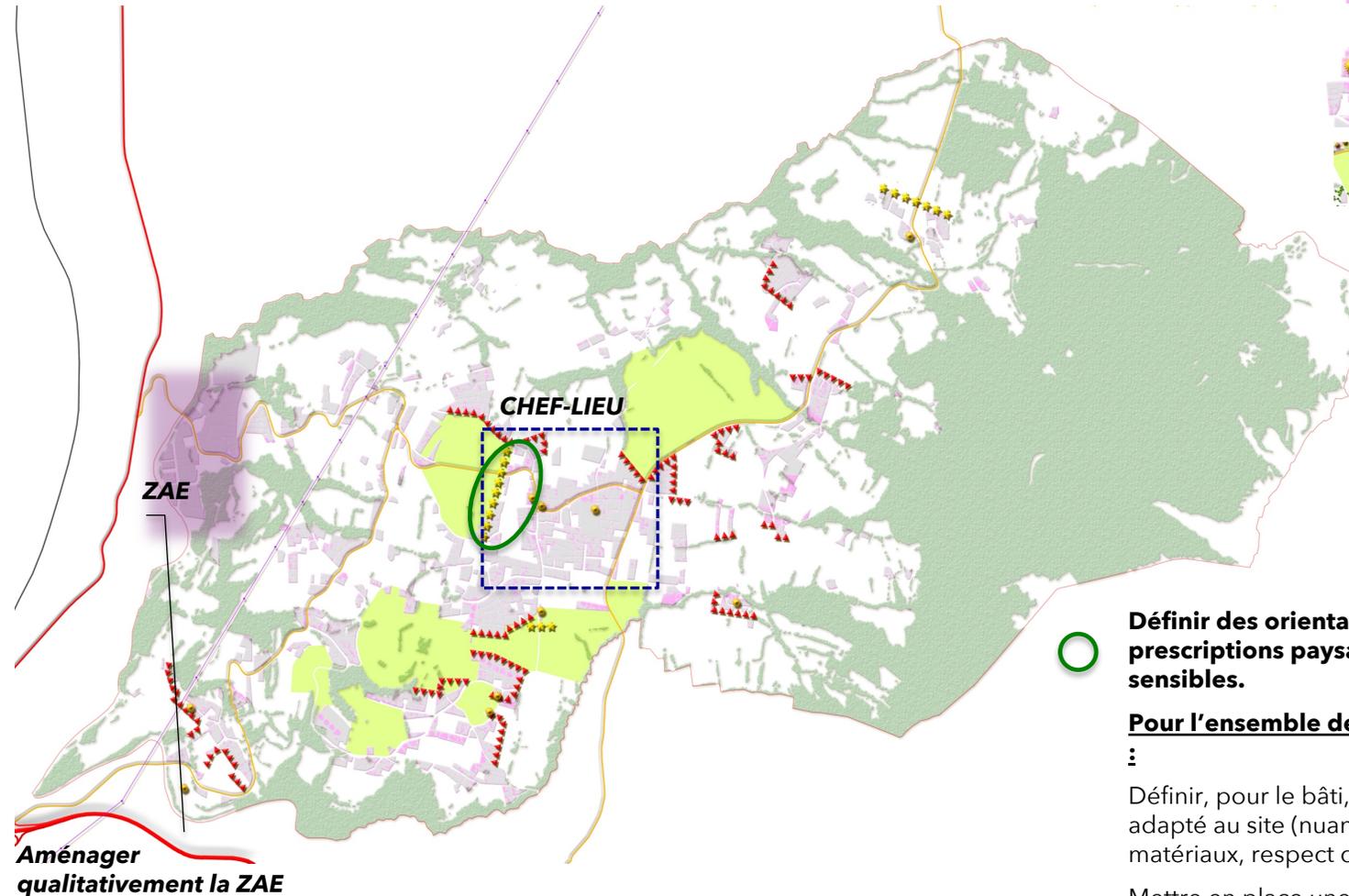
• Des règles incitatives devront être mises en place pour les projets de valorisation.

• *En limitant le nombre de logements réalisés dans les réhabilitations*

• **Maintenir la ZAE dans son enveloppe actuelle et dans son enveloppe urbaine actuelle**

AXE CADRE DE VIE - Préserver le cadre de vie

PAYSAGE



Fixer des limites bâties infranchissables compte tenu des enjeux paysagers

Préserver et protéger les constructions « repères » identitaires et les espaces agricoles valorisants, avec différents niveaux de protection intégrant les besoins économiques agricoles et les attentes des consommateurs (proximité habitat / agriculture, ...)

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.

AXE CADRE DE VIE - Préserver le cadre de vie

MORPHOLOGIE URBAINE

Constats

La densification de l'espace bâti voulue par la loi doit toutefois être maîtrisée. Le développement futur nécessitera à la fois :

- De conserver l'identité morphologique de la commune
- De cadrer l'aménagement des secteurs stratégiques pour assurer leur bonne intégration dans le fonctionnement urbain global (continuités piétonnes, nature des constructions, espaces ouverts au public, ...).
- D'être attentif à la densification des terrains déjà bâtis, notamment pour prendre en compte les problématiques d'intégration, afin d'assurer la réussite de la densification.

Orientations générales du PADD

3

Accompagner la densification en cohérence avec la morphologie urbaine du territoire

Actions

- Favoriser la réalisation de **petits collectifs** (adaptés au cadre bâti de la commune) et de **logements intermédiaires** (individuels accolé/groupés).
 - *En prescrivant des orientations d'aménagement sur les secteurs de développement stratégiques pour définir la typologie d'habitat souhaitée, les accès, les dessertes, les espaces verts à créer ou protéger, les espaces collectifs d'agrément, ...*

Actions

- *En autorisant des hauteurs bâties supérieures autour de l'avenue de Bonnatrait pour marquer la centralité urbaine, voire ponctuellement sur les secteurs de confortement dont la topographie le permet.*
- *En privilégiant le petit collectif horizontal pour conforter le chef-lieu*
- *En maintenant le cadre d'habitat individuel ou intermédiaire sur les autres secteurs.*
- **Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire.**
 - *En définissant une part d'espaces verts de pleine terre à réaliser pour encourager une végétalisation importante*
 - *En limitant l'emprise au sol du bâti soit pour encourager l'utilisation des règles de hauteur, soit pour limiter la densification des hameaux périphériques.*
 - *En imposant un traitement paysager des interfaces entre habitat collectif et habitat individuel.*
 - *En favorisant une alternance entre « les pleins » et « les vides ».*
 - *En définissant des linéaires maximum de façade à respecter selon les différents environnements urbains. Ces linéaires devront se rapprocher de ceux du bâti traditionnel existant.*
 - *En définissant des règles de retraits qui favorisent une composition urbaine adaptée, prenant en compte l'exposition et les vis-à-vis.*
- **Prendre en compte la densification du bâti existant**
 - *En imposant une mutualisation des accès en cas d'opération de densification du foncier déjà bâti (lorsque cela est possible).*

AXE CADRE DE VIE - Préserver le cadre de vie

TRAME VERTE ET BLEUE

Constats

VILLAZ dispose d'espaces naturels complémentaires (cours d'eau, forêt du Parmelan, zones humides d'intérêt local, espaces agricoles, prairies bocagères, et vergers), participant de manière efficace au maintien de la biodiversité sur le territoire.

De manière générale, le fonctionnement écologique de la commune est encore fortement marqué par la trame agricole, mais cette dernière est de plus en plus fragilisée par le mitage du territoire.

Orientations générales du PADD

4

Assurer l'équilibre environnemental du territoire

La trame verte et bleue d'un territoire s'appuie sur les réseaux écologiques répertoriés sur ce territoire et sa périphérie immédiate. Cette trame comprend les sites de biodiversité remarquable (les espaces naturels d'intérêt majeur) et les espaces complémentaires. Elle met en évidence le rôle de la « nature ordinaire » dans la connectivité des différents habitats naturels.

Actions

- Préserver des pressions urbaines les secteurs de biodiversité et les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques.
 - **Localiser les corridors assurant la circulation des populations animales entre des habitats naturels.**
 - **Maintenir dans leurs vocations actuelles les espaces agricoles et boisés repérés au titre des continuités écologiques terrestres**
 - **Valoriser, voire restaurer, les éléments de nature ordinaire (en particulier les ruisseaux et leurs cordons boisés)** afin de conforter leurs rôles de continuités écologiques entre les grands ensembles naturels.
 - *En maintenant ou en restaurant des espaces de respiration le long des cours d'eau.*
 - *En protégeant les bandes tampons le long des cours d'eau (ripisylves et espaces enherbés)*

Les réservoirs d'intérêt majeur (zones humides, site Natura 2000, ZNIEFF) :

- Espaces protégés par un classement spécifique

Les espaces complémentaires :

- Les cours d'eau.
- Les prairies agricoles.
- Les milieux forestiers.

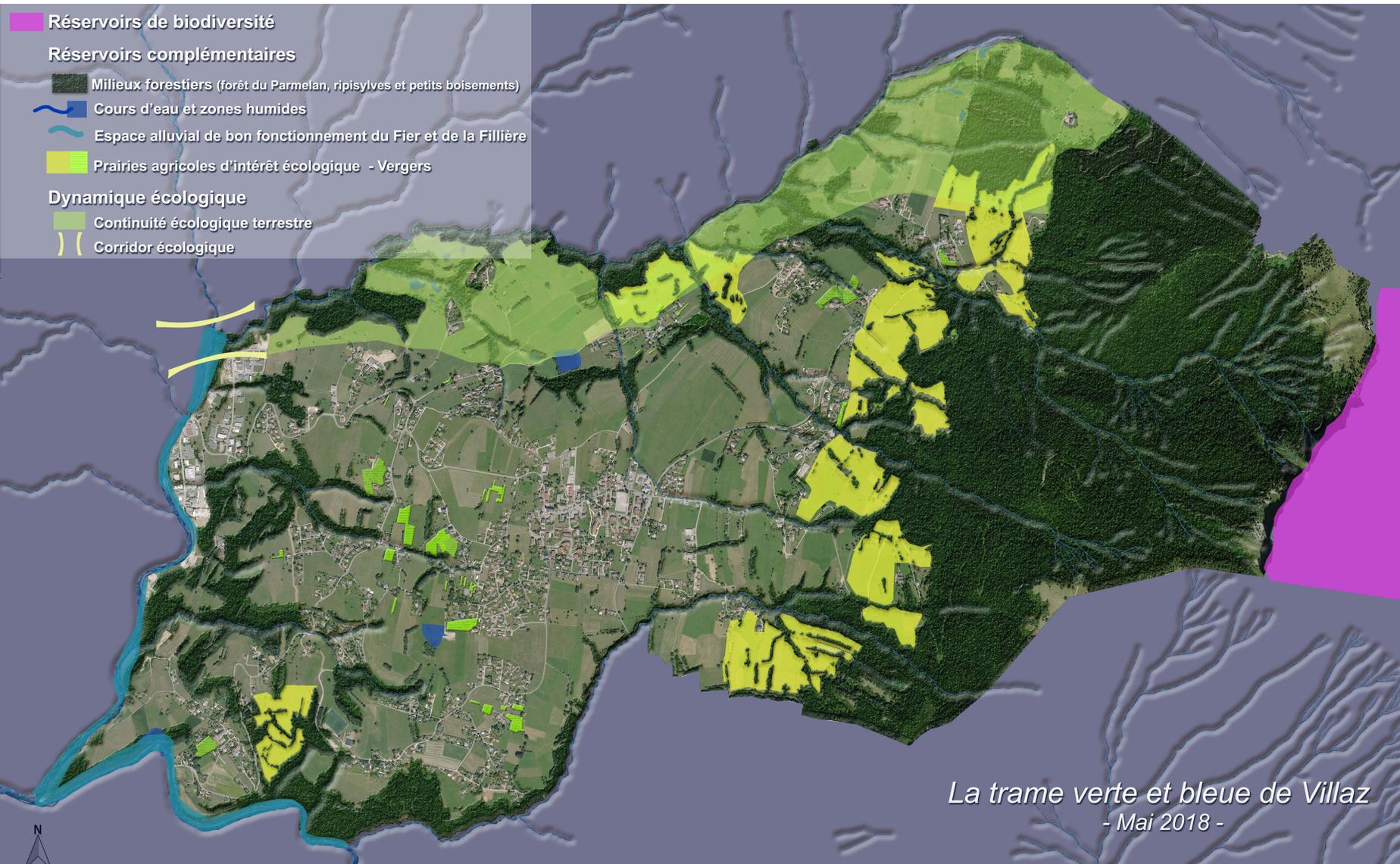
→ Ces espaces participent activement au maintien de la biodiversité sur le territoire.

Les corridors écologiques :

→ Rôle : garantir la connectivité fonctionnelle des populations animales entre des habitats naturels.

AXE CADRE DE VIE - Préserver le cadre de vie

TRAME VERTE ET BLEUE



AXE CADRE DE VIE - Préserver le cadre de vie

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Constats

De manière générale, la limitation des pressions sur les espaces naturels doit être intégrée dans la stratégie de développement urbain.

Deux leviers principaux sont identifiés :

- Les déplacements sont la source de la majorité des consommations énergétiques sur le territoire.
- La consommation foncière représente aussi un enjeu important compte-tenu de son importance pour l'économie agricole, le fonctionnement écologique du territoire et la gestion de l'eau.

Orientations générales du PADD

5

Réduire l'impact environnemental du développement urbain

Actions

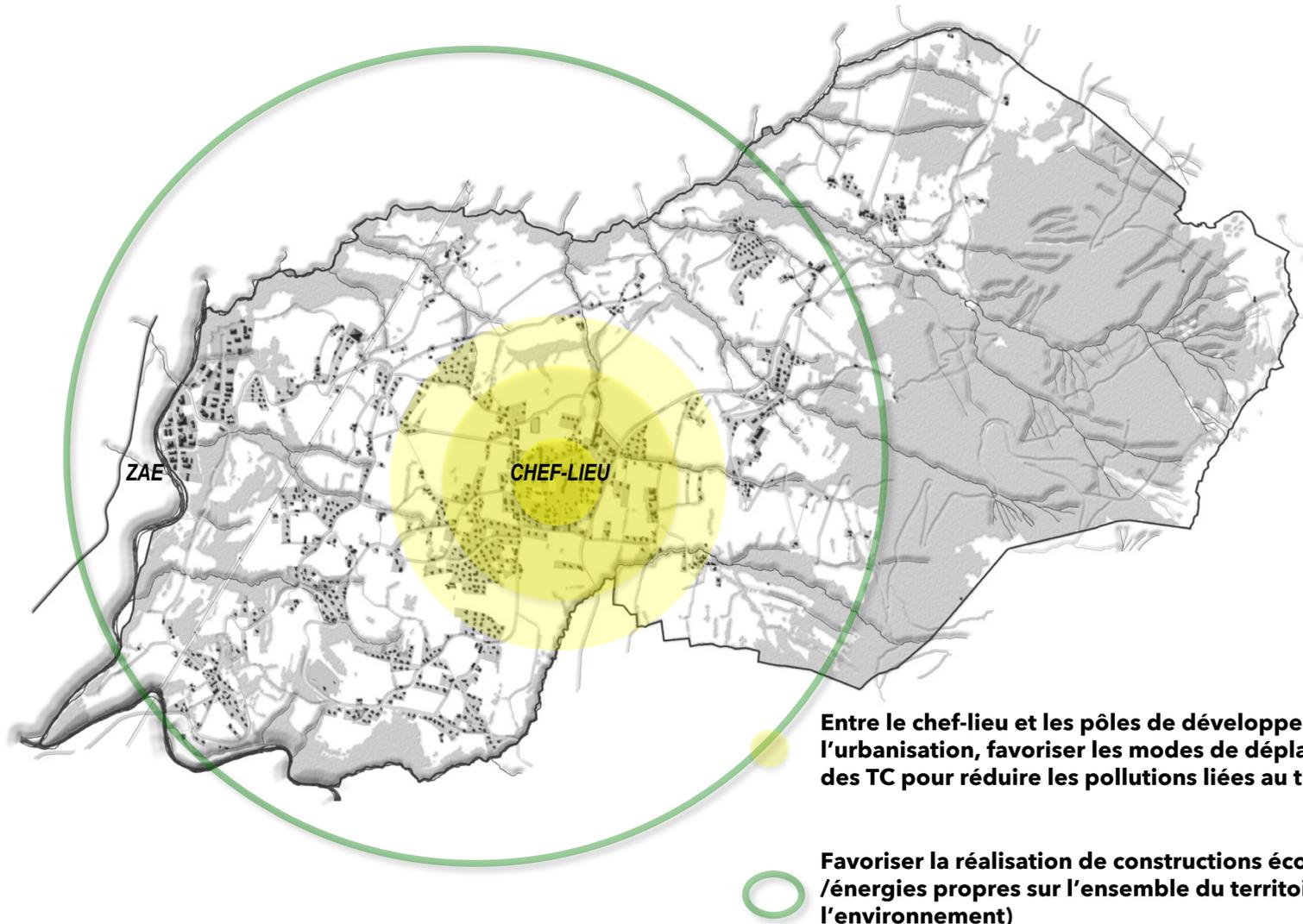
- **Limitier les rejets directs dans les cours d'eau.**
 - *En imposant une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet assurant leur rétention et/ou leur infiltration (perméabilité des sols, ...).*
 - *En maintenant les haies agricoles qui participent au captage d'une partie des eaux pluviales.*
- **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, sauf pour sécurité et fonctionnement des services publics*

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 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**
- **Mettre en place un règlement encadrant et favorisant l'utilisation des énergies 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, ...*
- **Procédés qui seront à adapter notamment aux structures historiques pour conserver ses caractéristiques (toitures, ...)**
- **Limitier fortement l'installation des ICPE dans le tissu urbain mixte.**
- **Prendre en compte les aléas naturels identifiés dans la définition des secteurs constructibles.**
- **Protéger les périmètres de captage d'eau potable.**
- **Développer prioritairement les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif, ou qui disposent d'une programmation de desserte.**

AXE CADRE DE VIE - Préserver le cadre de vie

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE



AXE POPULATION- Répondre aux besoins

LOGEMENTS

Constats

VILLAZ a connu, ces dernières années, une croissance démographique importante, qui se répercute sur son organisation sociale et urbaine. Cette croissance, couplée à la jeunesse de la population, permet d'envisager sereinement le développement communal (poursuite des améliorations des services à la population, économie, ...).

Cependant, cette croissance soutenue implique d'être attentif au développement urbain, afin de préserver l'identité de la commune.

Orientations générales du PADD

1

Maitriser la croissance démographique, avec un objectif d'accueil d'environ 800 habitants à l'horizon 2030

- Pour renforcer les services de proximité
- Pour répondre aux objectifs du SCoT pour les communes de rang C (pôles de proximité)
- Pour intégrer les besoins de production de logement social
- Pour permettre le parcours résidentiel des habitants et notamment des personnes âgées au centre-village
- Tout en restant compatible avec les capacités des équipements publics
- Tout en maintenant une dimension de village

Actions

- **Être en capacité de produire environ 400 logements supplémentaires sur la période 2018-2030, soit un taux de croissance de l'ordre de celui observé ces dernières années.**

Cet objectif de production de logement intègre :

- Les besoins internes liés au maintien de la population actuelle (dessalement des ménages, ...)
- les projets qui ont seulement un permis d'aménager, ainsi que ceux avec des permis de construire validés mais dont les travaux n'ont pas encore commencé à la date du débat sur le PADD en Conseil communautaire.

- **Favoriser l'installation des jeunes ménages et apporter une réponse aux différents parcours résidentiels, y compris les personnes âgées dont on favorisera l'installation au centre-bourg:**
 - En imposant un minimum de 30% de logement locatif social dans les opérations importantes au cœur du Chef-lieu.
 - En imposant un minimum de 25% de logement locatif social dans les opérations importantes dans les secteurs de confortement.
 - En imposant la réalisation de grands logements dans les réhabilitations des anciens corps de ferme.
- **Répartir la production de logement entre les différentes typologies bâties, dans une double logique :**
 - Assurer une offre de logements diversifiée afin de répondre aux différents besoins.

COLLECTIF

65% (250 logts)

INTERMÉDIAIRE
(INDIVIDUEL
GROUPE)

20% (90 logts)

INDIVIDUEL PUR

15% (60 logts)

Répartition de la production future entre les différentes typologie bâties (environ)

AXE POPULATION - Répondre aux besoins

ARMATURE URBAINE

Constats

VILLAZ a recentré son développement sur le Chef-lieu et sur le hameau des Vignes, dans le cadre de la définition des secteurs à urbaniser. Les hameaux périphériques, plus éloignés des centralités et donc générateurs de déplacements motorisés ont un développement plus mesuré au sein des limites de l'enveloppe urbaine.

Ce recentrage est à poursuivre.

Orientations générales du PADD

2

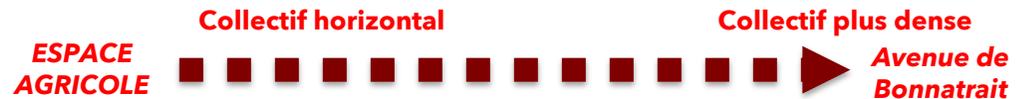
Maintenir un développement centré sur le Chef-lieu et secondairement sur le hameau des Vignes

Actions

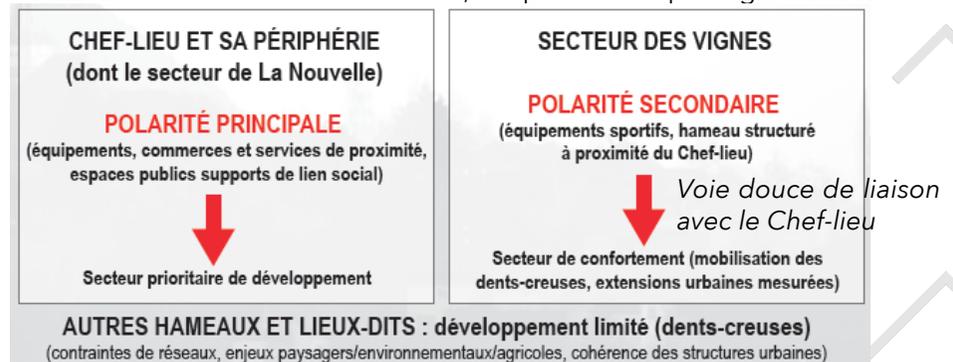
- **Définir une armature urbaine cohérente et structurée, dans le but :**
 - de limiter la consommation spatiale et le mitage de l'urbanisation,
 - d'améliorer la lisibilité et l'accessibilité aux équipements et espaces publics,
 - de préserver les tènements agricoles homogènes et les espaces naturels sensibles,
 - de favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture,
 - de limiter les coûts induits par l'extension des réseaux.

Actions

- **Densifier le Chef-lieu**
 - Optimiser les dents creuses et les sites de renouvellement urbain le long de l'avenue de Bonnatrait par de l'habitat collectif...
 - ... mais tout en assurant un épandage progressif des bâtiments entre les plages agricoles et les cœur du chef-lieu.

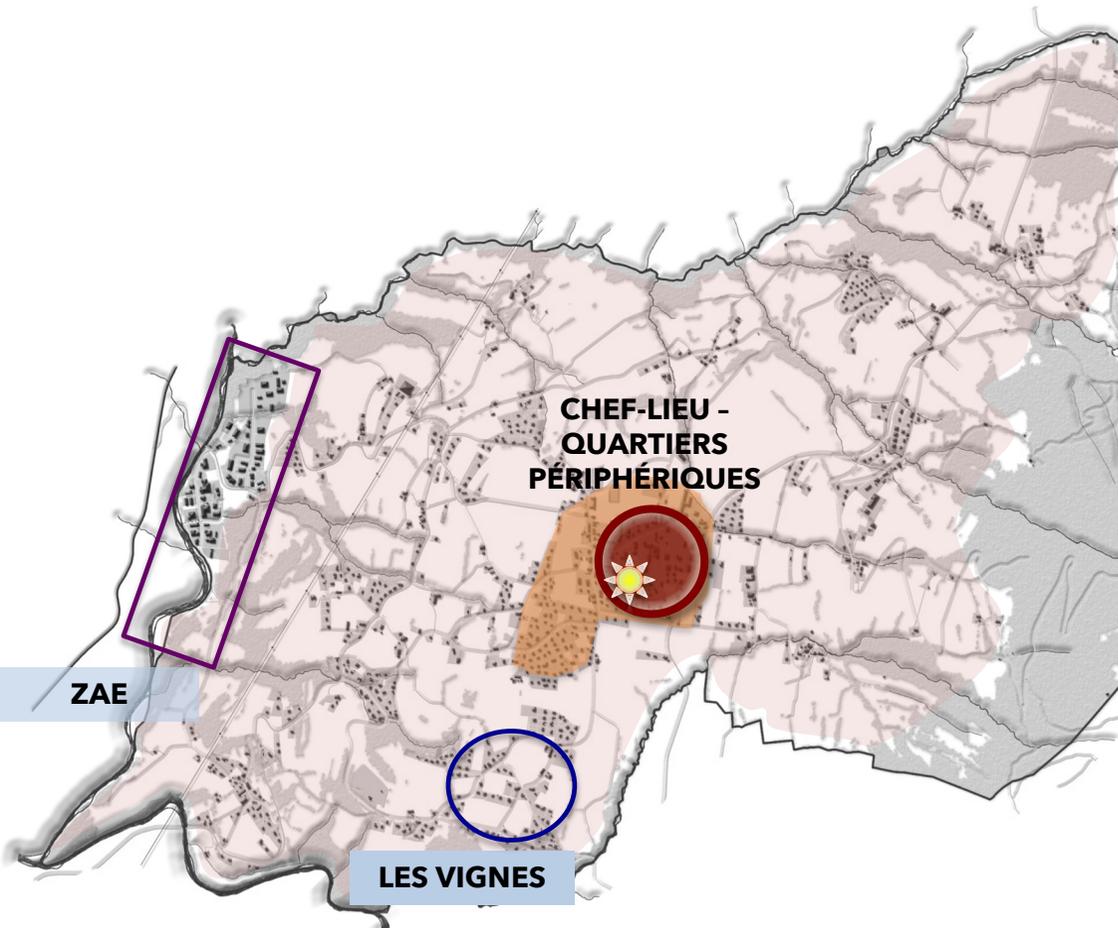


- **Organiser et échelonner le développement autour des centralités urbaines :**
 - En privilégiant le développement à proximité des équipements et services de proximité et des transports en commun.
 - Privilégier le confortement du chef-lieu sur le court-terme.
 - Poursuivre progressivement la structuration du hameau des Vignes, qui a déjà un projet urbain de programmé (environ 35 logements), autour de limites claires d'urbanisation.
- **Mieux optimiser le foncier constructible sur le hameau des Vignes**
 - en autorisant une densification plus importante mais uniquement avec de l'habitat individuel ou intermédiaire, adapté à la morphologie du secteur.



AXE POPULATION - Répondre aux besoins

ARMATURE URBAINE



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

SECTEUR PRIORITAIRE DE DÉVELOPPEMENT



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 OPTIMISÉ

AXE POPULATION - Répondre aux besoins

CONSOMMATION FONCIÈRE

Constats

Environ 20 ha d'espaces agricoles ou naturels ont été consommés pour l'habitat sur la période 2004-2016, pour environ 500 logements produits.

Les espaces non bâtis (dent-creuse, extensif) ont souvent été consommés par des opérations peu denses (habitat individuel ou intermédiaire). Seuls les projets soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont diversifiés la typologie des constructions nouvelles.

Environ 0,40 ha ont été consommés entre 2014 (approbation du SCoT) et 2016. Depuis, plusieurs projets ont été accordés mais seront à comptabiliser dans les objectifs de production de logements.

Orientations générales du PADD

3

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 définissant des règles encadrant la mutation « au coup par coup » du bâti pavillonnaire ancien.
 - En mettant en place des règles encadrant la densification des terrains déjà bâtis (divisions parcellaires, démolitions-reconstructions, ...).
 - En facilitant les réhabilitations (prise en compte des contraintes foncières).

Actions

- Optimiser **l'urbanisation des dents-creuses et des espaces de renouvellement urbain le long de l'avenue de Bonnait**
 - En mettant en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ces secteurs
- Réduire **la consommation foncière** en extensif (espaces agricoles et naturels périphériques).
 - En évitant de venir consommer ces espaces avec de l'habitat individuel.
 - En limitant les classements en zone constructible aux seuls besoins du projet (+ la rétention foncière autorisée au SCoT).
- **Synthèse et objectifs chiffrés :**
 - Viser environ 35% de la production future de logements à proximité de l'avenue de Bonnait, en mutation du tissu bâti déjà existant ou en optimisation des dents-creuses.
 - Limiter la part de logement individuel à environ 15% de la production future, pour répondre aux objectifs législatifs et au SCoT.
 - Rechercher une densité moyenne de l'ordre de 30 logements/ha dans la production future (moyenne à l'échelle globale de la commune historique et non pas opération par opération).
 - De manière générale, limiter la consommation de l'espace en extensif (hors enveloppe urbaine) pour l'habitat à environ 7 ha à l'horizon 2030, hors rétention foncière. Rappel : il est possible de consommer 12ha maximum en extensif sur 2018-2034 (application du SCoT).

AXE POPULATION- Répondre aux besoins

DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS À LA VOITURE

Constats

Les problématiques liées aux déplacements que connaît aujourd'hui VILLAZ (domination de la voiture dans les modes de déplacement), influent sur la consommation spatiale du territoire (mitage progressif, dispersion de l'habitat).

La prise en compte des modes de déplacements dans la structuration urbaine de la commune apparaît comme un des enjeux majeurs du projet communal.

Orientations générales du PADD

4

limiter les besoins en déplacements et assurer « une accroche » avec le réseau TC et cycles du GRAND ANNECY, pour :

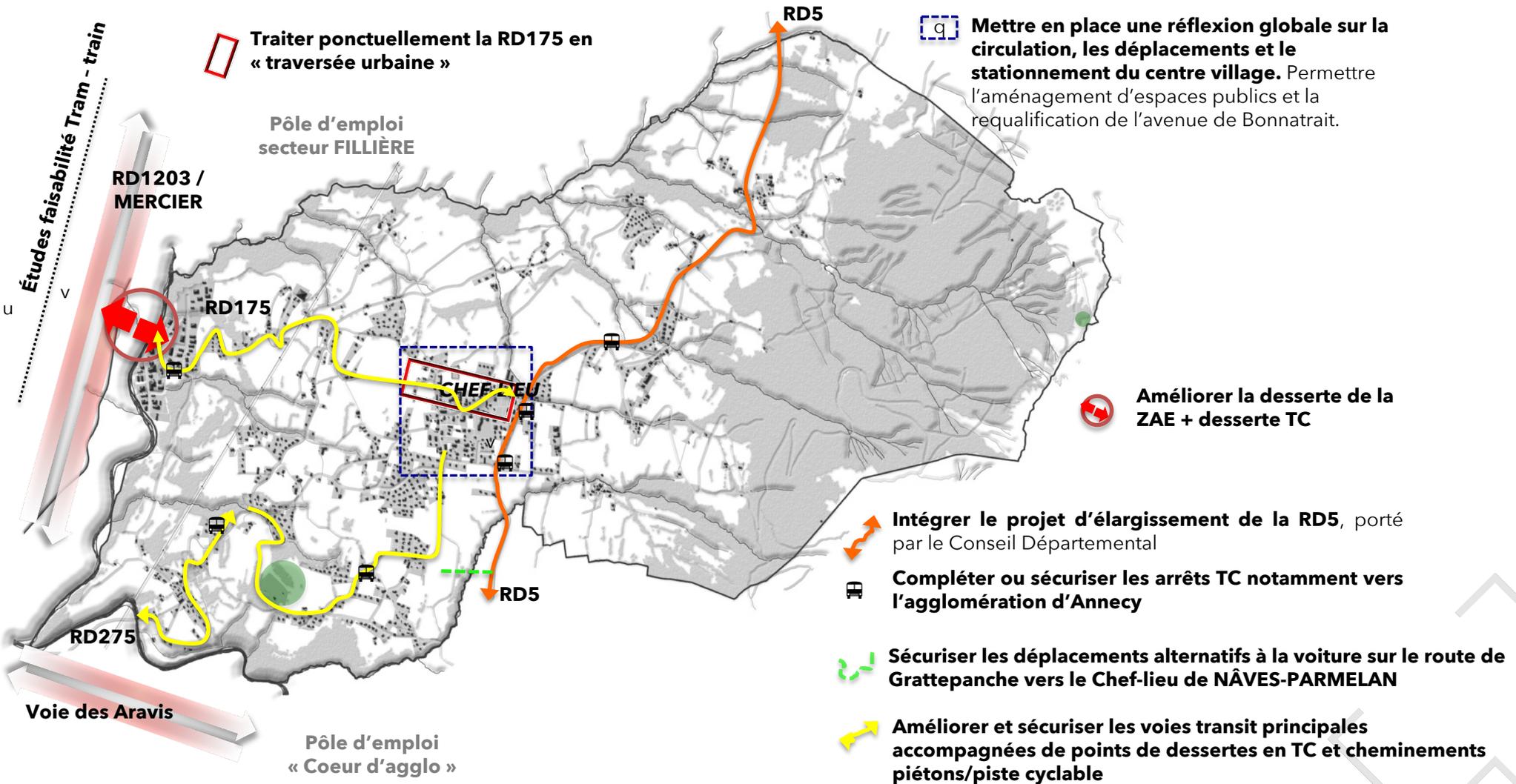
- limiter le «tout voiture» générateur de congestion des voies, source de pollutions environnementales et sonores,
- permettre aux habitants des accès facilités aux commerces, équipements et services proposés sur la commune,
- améliorer les connections avec les communes voisines et l'agglomération annécienne.

Actions

- **Conforter et mailler** les cheminements piétonniers, et créer des pistes cyclables :
 - **Pour relier le chef-lieu au pôle d'équipements sportif des Vignes** en passant par les habitations du secteur, afin d'assurer une bonne accessibilité piétonne et cycles depuis les principaux secteurs d'habitat vers les pôles générateurs de déplacement (équipements et services).
 - **Pour relier le chef-lieu à la piste cyclable de la voie des Aravis** en passant par le pont d'Onnex pour améliorer l'accessibilité directe (donc compétitive) « cu cœur d'agglomération ».
 - **Pour relier le chef-lieu au pôle de Mercier (commune de FILLIÈRE)** en passant par la route de la Fillière (sens montant).
- **Compléter ce réseau avec les cheminements de loisirs (voir axe 3).**
- **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, équipements, ...).
- **Créer les conditions favorables à une future desserte forte en transports collectifs.**
- **Prévoir la desserte des futures zones d'urbanisation dans un souci d'une gestion organisée des déplacements**
 - En situant les principales zones d'urbanisation future à proximité des principaux axes de circulation et des secteurs voués à une future desserte forte en transports collectifs (centre village).
 - En cherchant à privilégier la mobilité douce dans les orientations d'aménagement.
- **Intégrer le projet d'élargissement de la RD5, porté par le Conseil départemental.**

AXE POPULATION - Répondre aux besoins

DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS À LA VOITURE



AXE POPULATION - Répondre aux besoins

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Constats

La commune dispose d'une offre en équipements publics qui est adaptée à son rôle dans le fonctionnement territorial.

Concernant les équipements scolaires, l'extension prévue du groupe scolaire doit être suffisante pour une population communale d'environ 4000 habitants.

Le développement récent, ainsi que celui qui est projeté nécessite toutefois de faire évoluer ponctuellement cette offre pour répondre aux besoins d'une population en augmentation et aux comportements de plus en plus urbains (équipements sportifs, ...). L'offre en stationnement public est suffisante et pourra intégrer les projets de confortement des équipements.

Orientations générales du PADD

5

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

Actions

- **Anticiper les besoins et prévoir la création de nouveaux équipements publics**, à proximité des équipements existants et **principalement dans le chef-lieu** pour favoriser leur accessibilité.
 - *En confortant le secteur au Nord du chef-lieu pour la réalisation/extension d'équipements, et en l'intégrant dans la dynamique globale de confortement du chef-lieu.*
 - *En favorisant leur accessibilité par des liaisons piétonnes maillées.*
- Améliorer le cadre de vie urbain par la poursuite d'aménagements qualitatifs, supports de lien social (notamment dans le cadre de l'aménagement du centre village).
- **Relier le pôle sportif des Vignes au chef-lieu par des liaisons douces et compléter l'offre en équipements sportifs du secteur des Vignes.**
 - *En prenant en compte les besoins des associations sportives locales*
- *Aménager des bornes de recharge pour véhicules électriques*



AXE POPULATION - Répondre aux besoins

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

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)

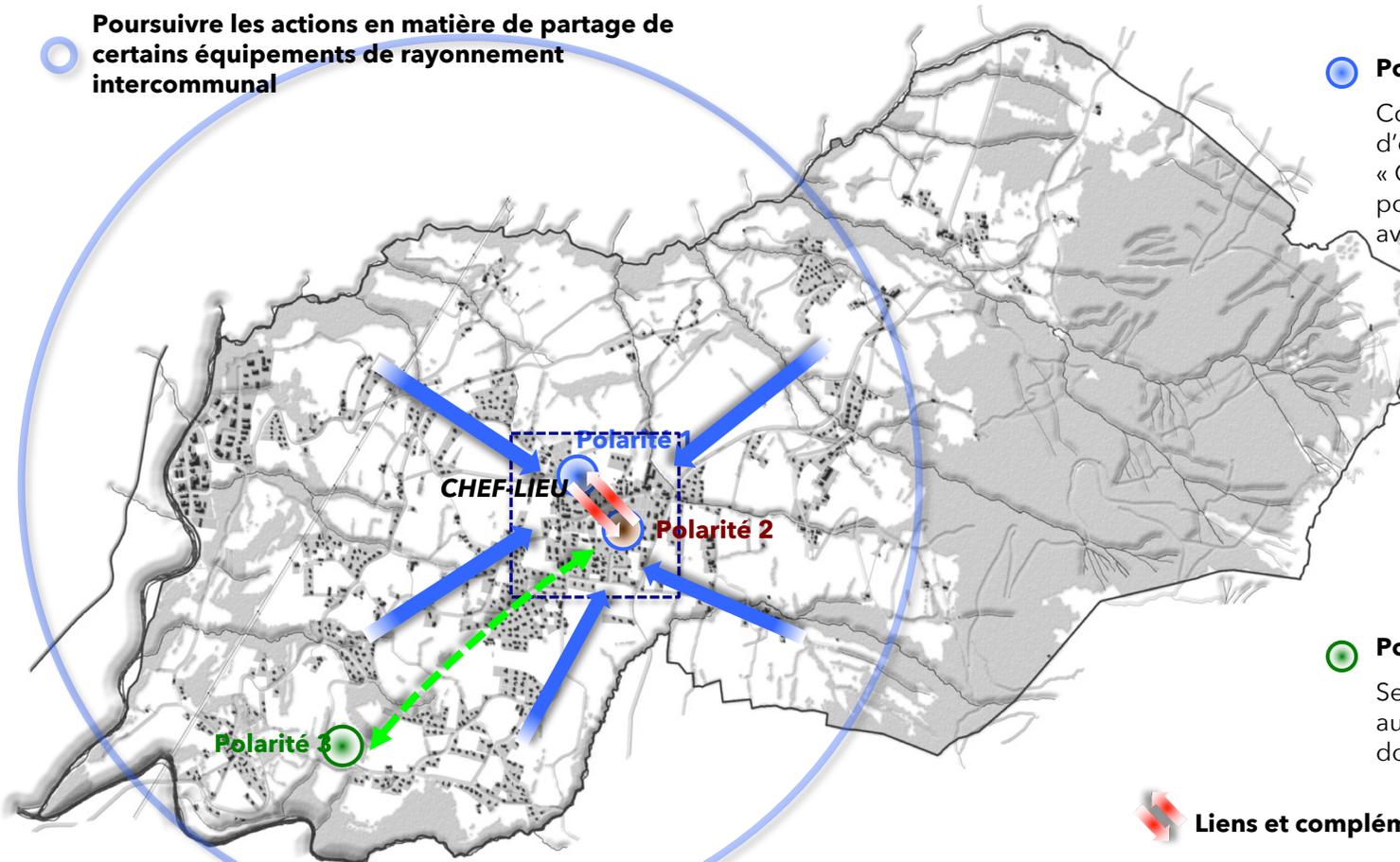
Polarité 3

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)



AXE POPULATION- Répondre aux besoins

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Constats

Le développement des réseaux de communication numériques est un des enjeux portés par le législateur.

Cette dimension est importante notamment dans les agglomérations, dont fait partie la commune : demande forte des habitants, ... De plus la commune souhaite accompagner la dynamique économique sur son territoire : le numérique est ici un outil non négligeable.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) vise à accompagner cette couverture.

La commune souhaite donc créer les conditions favorables à la mise en place d'un réseau « Haut et Très Haut Débit » structuré et performant, afin de faire bénéficier ses habitants et ses usagers d'une offre numérique de qualité dans les années à venir.

Toutefois, la portée du PLU est ici limitée aux prescriptions à donner pour la viabilisation de nouveaux secteurs d'urbanisation.

Orientations générales du PADD

6

Être en capacité d'assurer un service très haut débit sur l'ensemble du territoire communal.

Actions

- **Participer à la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).**
 - Imposer la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux de réserve) de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit, adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir.



AXE ÉCONOMIE - Assurer la présence des activités

AGRICULTURE

Constats

Commune périurbaine, VILLAZ conserve toutefois un caractère rural affirmé en périphérie, avec une activité agricole encore bien présente sur son territoire, notamment grâce à la présence de grands espaces homogènes.

Les exploitations agricoles sont globalement pérennes sur la durée du PLU. À noter toutefois la présence d'une exploitation au centre du Chef-lieu qui contraint le confortement de ce dernier, alors même qu'il participe au maintien de espaces agricoles périphériques.

De manière générale : outre sa vocation économique, le maintien de l'agriculture sur le territoire rejoint les enjeux d'entretien de l'espace et des paysages, et ceux du maintien de la biodiversité.

Orientations générales du PADD

1

**Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations
Encourager la diversification de
l'agriculture en faveur des circuits courts**

Actions

- **Protéger de l'urbanisation les principales terres agricoles.**
 - En stoppant l'urbanisation linéaire et en recherchant des limites claires à l'urbanisation (lutte contre le mitage).
 - En préservant les exploitations agricoles de l'urbanisation pour permettre des évolutions et assurer la pérennité des parcelles de proximité.
- **Préserver des accès aisés aux terrains d'usage.**

Actions

- **Tenir compte de la valeur paysagère de certains espaces.**
 - En définissant des règles spécifiques pour protéger durablement les espaces agricoles paysagers.
 - Tout en autorisant les implantations sur ces espaces de constructions présentant des volumétries bien intégrée, pour encourager une agriculture périurbaine de proximité (circuits-courts).

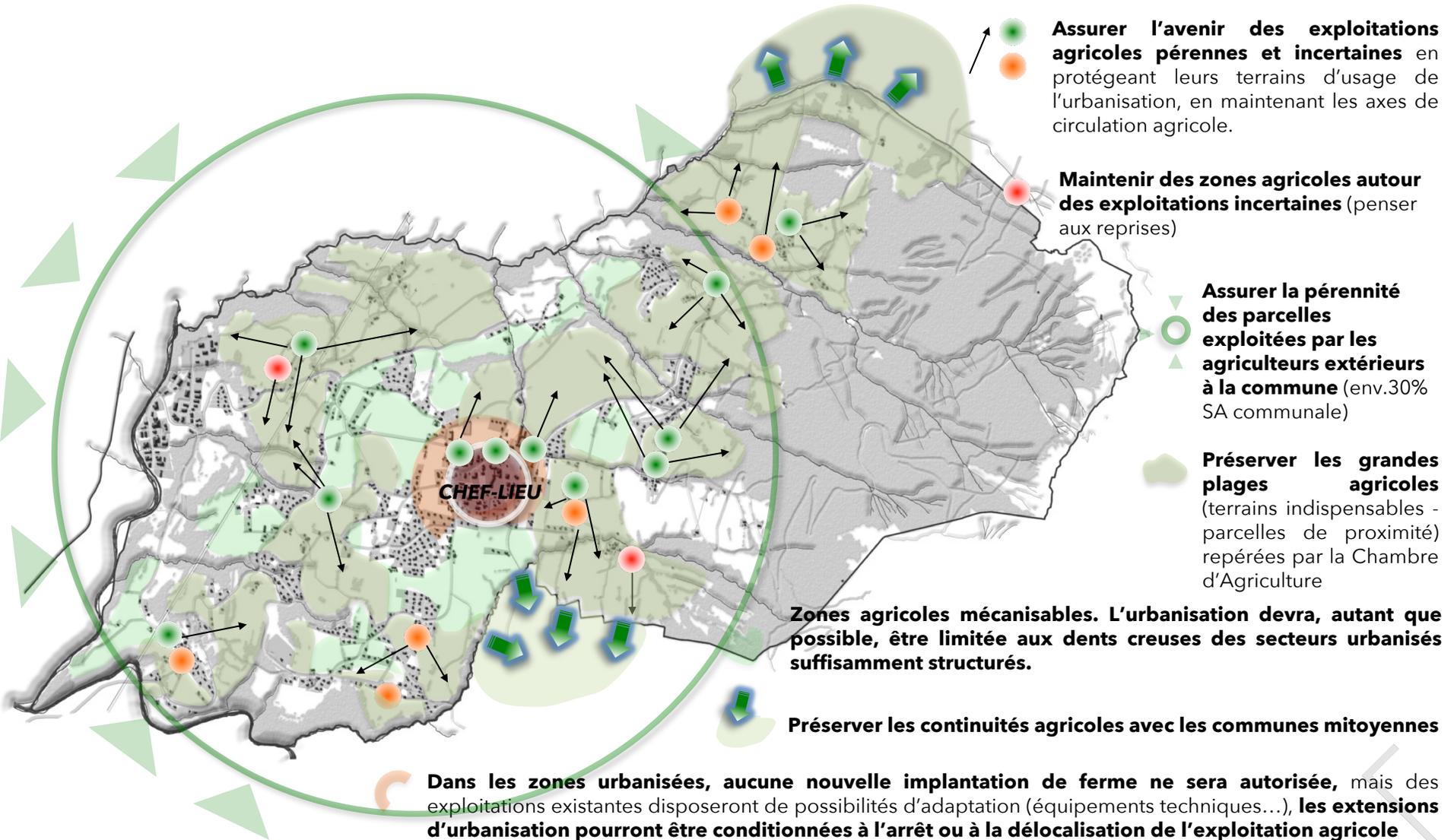
Extrait du DOO du SCoT du Bassin annécien

Le SCoT soutient également la diversification et le développement des circuits courts afin de s'adapter aux changements économiques, énergétiques et climatiques et répondre à une forte demande sociale : limitation des transports, lien social producteurs-consommateurs, agriculture biologique

- **Encourager la diversification des pratiques agricoles, y compris sur des petits terrains :**
 - **Pour sécuriser l'agriculture**
 - **Pour développer les circuits courts.**
 - En permettant le développement des activités de maraichage, des autres activités agricoles, des points de vente direct, ainsi que des hébergements touristiques
 - Encourager les pratiques agricoles
 - En donnant les moyens à l'agriculture de s'adapter à l'évolution des circuits de consommation
 - En intégrant la réimplantation de vignes sur le territoire
- **Maintenir des coupures agricoles entre les hameaux.**

AXE ÉCONOMIE - Assurer la présence des activités

AGRICULTURE



AXE ÉCONOMIE - Assurer la présence des activités

ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Constats

VILLAZ dispose de deux Zones d'Activités Économiques (ZAE), au rôle essentiel dans l'économie locale.

De manière générale, les entreprises présentes dans les ZAE sont bien intégrées dans leur environnement (interfaces avec les autres activités, habitat, ...). Les activités pratiquées par ces entreprises ne sont pas nuisantes. En effet, aucune de ces entreprises n'est soumise à Autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Toutefois, ces ZAE sont aujourd'hui quasiment toutes remplies. Leur extension a été étudiée, mais n'apparaît pas opportune au regard des enjeux environnementaux présents. Il sera nécessaire de travailler sur l'optimisation du foncier déjà bâti. En effet, l'agglomération manque de foncier d'activités.

Maintenir des emplois diversifiés sur le territoire est un enjeu majeur : cela participe à l'animation de la commune et limite les besoins en déplacements (proximité habitat / travail).

Orientations générales du PADD

2

Améliorer le fonctionnement des zones d'activités économiques existantes

Actions

- **Requalifier** et valoriser ce secteur pour permettre son évolution à terme (renouvellement urbain, rationalisation foncière).
 - *En recentrant l'approche de la densification sur l'intégration paysagère des projets (végétalisation).*
 - *En encourageant la réalisation de stationnements en ouvrage.*
- **Privilégier l'implantation d'activités artisanales, de bureaux et autres activités liées adaptées à ce voisinage** (limitation des nuisances, ...).



AXE ÉCONOMIE - Assurer la présence des activités

MIXITÉ FONCTIONNELLE

Constats

Outre les ZAE, les zones urbaines abritent un tissu économique essentiellement porté vers le commerce et les activités de services et l'artisanat. A cela s'ajoute un phénomène plus récent de créations d'auto-entreprises.

Il convient de soutenir ce tissu économique de proximité et de créer les conditions favorables au développement des services et des commerces de proximité, pour répondre aux besoins des habitants et « animer » le territoire.

Orientations générales du PADD

3

Assurer des conditions favorables au développement des activités

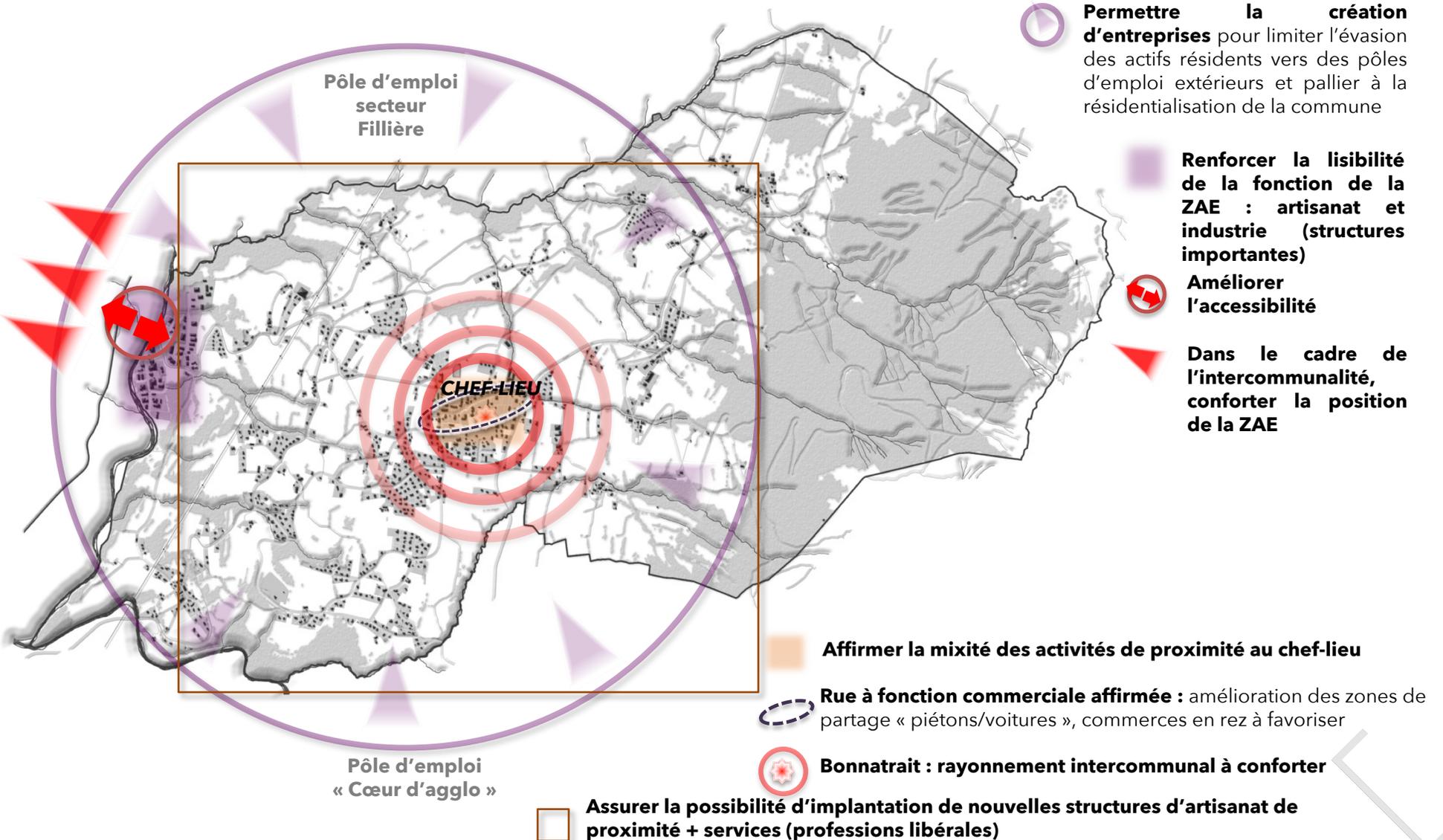
Actions

- **Assurer le maintien d'une dynamique artisanale, notamment dans les hameaux.**
 - *En permettant le développement d'une dynamique artisanale : en autorisant les activités de services et de petit artisanat non nuisant au sein des zones urbaines à dominante d'habitat.*
- **Assurer l'animation urbaine en privilégiant l'implantation des commerces le long de l'avenue de Bonnatrait et en assurant le maintien de leur destination** (rez-de-chaussée commerciaux).
- Prévoir des secteurs où sont autorisés les remblais liés au stockage et à la transformation des matériaux de recyclage.
- Encadrer l'activité de l'entreprise de casse automobile et de recyclage.



AXE ÉCONOMIE - Assurer la présence des activités

MIXITÉ FONCTIONNELLE



AXE ÉCONOMIE - Assurer la présence des activités

PROMOTION DU TERRITOIRE

Constats

Les activités de loisirs de plein air sont présentes et offrent un potentiel non négligeable. Le territoire dispose aussi d'un patrimoine historique et naturel à valoriser.

Orientations générales du PADD

4

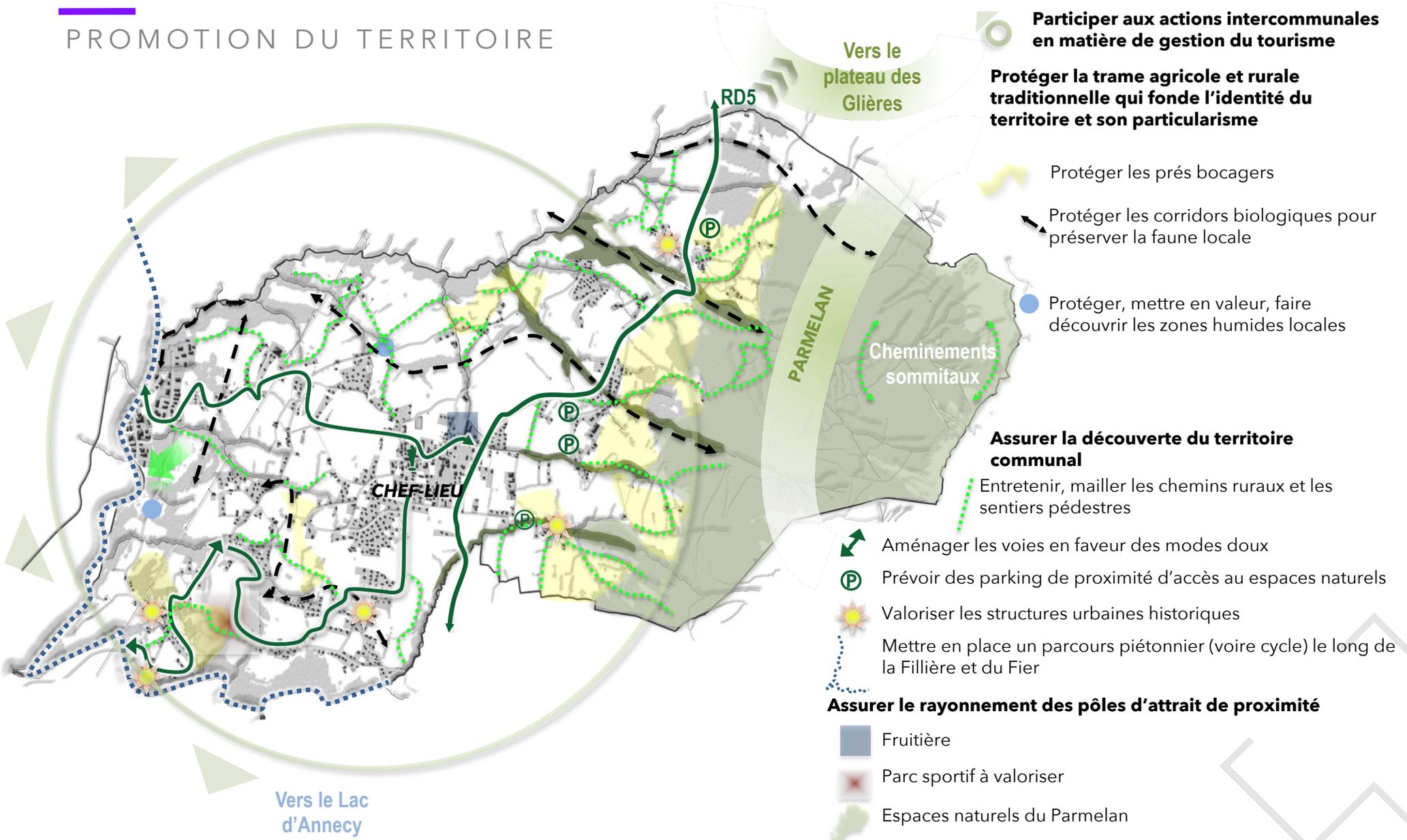
Développer l'économie liée au tourisme « vert » de proximité

Actions

- **Participer au développement touristique intercommunal et ainsi satisfaire les besoins d'une clientèle de proximité (clientèle citadine de l'agglomération).**
 - *En favorisant la découverte des bords de Fillière (aménagement ludique et de loisirs)*
 - *En améliorant l'accessibilité aux sentiers de randonnées vers le Parmelan (parkings de proximité, ...)*
 - *En assurant la visibilité et l'accessibilité des principaux pôles d'attrait de proximité (équipements sportifs sur le secteur des Vignes, Parmelan, vente de produits locaux).*
- **Mettre en valeur l'image agri-pastorale du territoire**
 - *En protégeant la trame agricole et rurale traditionnelle qui fonde l'identité et le particularisme de Villaz.*
 - *En assurant la protection et la restauration du patrimoine bâti.*
 - *En veillant à développer les secteurs urbains dans un souci d'insertion paysagère architecturale.*
 - *En favorisant le développement de petites structures d'accueil (gîtes) ainsi que la diversification des exploitations agricoles (camping à la ferme, vente de produits locaux, ...).*
- **De manière générale, compléter, mailler les sentiers et chemins piétons de « découverte » et les connecter aux chemins « d'usage ».**

AXE ÉCONOMIE - Assurer la présence des activités

PROMOTION DU TERRITOIRE

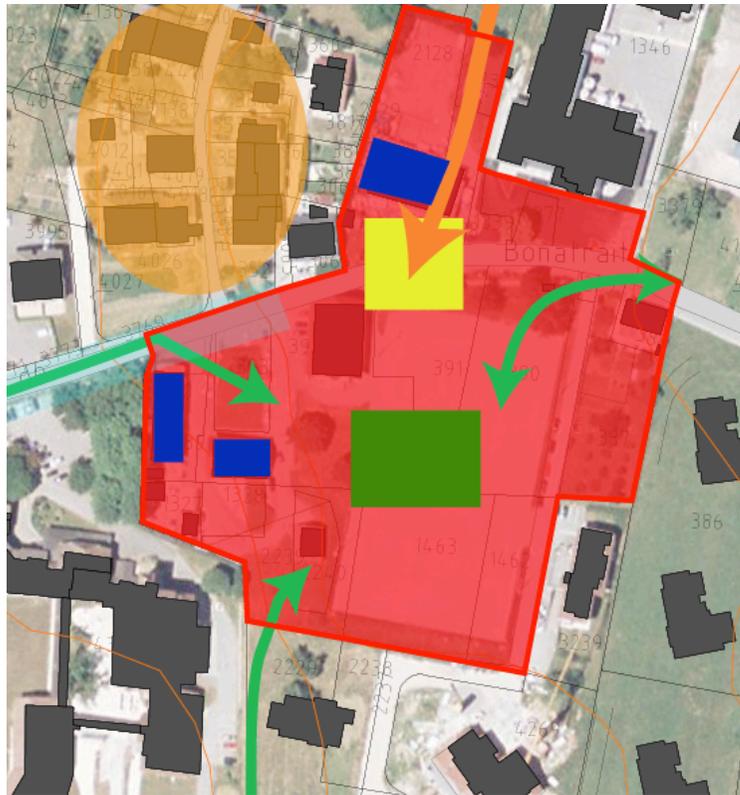


AXE TRANSVERSAL- Le projet urbain du cœur du Chef-lieu

Orientations générales du PADD

1

Renforcer la centralité à travers un projet urbain fédérateur



Actions

- **Densifier le secteur avec 60 à 80 nouveaux logements collectifs environ**
 - *En imposant des volumes de type R+2+C*
- **Conforter l'offre en stationnement public**
- **Aménager les espaces libres en faveur des piétons** (voies dédiées, sécurisation et partage des voies carrossables)
- **Assurer la mixité urbaine**
 - *En imposant au minimum 30% de logements locatifs sociaux*
 - *En veillant à la mixité intergénérationnelle*
 - *En maintenant des locaux commerciaux pour les activités déjà présentes, voire des nouvelles*
 - *En valorisant et en réhabilitant la salle des fêtes au cœur de l'espace public*
- **Revoir le maillage viaire pour mieux répartir le trafic automobile du centre-village ?**
- **Assurer une bonne accessibilité depuis la périphérie du chef-lieu**
- **Aménager un espace public fédérateur et support des manifestations communales**
- **Traiter les espaces publics majeurs de la traversée urbaine de l'avenue de Bonnatrait**



SYNTHÈSE DU PADD

Environnement et 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.

Limiter les volumes bâtis à R+2+C maximum

Permettre l'évolution du patrimoine bâti.

Social

Maîtriser et infléchir la croissance démographique.

Produire environ 400 logements essentiellement sur le Chef-lieu et les Vignes

Densifier/diversifier les formes urbaines.

Limiter la consommation de l'espace en extensif (7ha maximum)

Favoriser les modes de déplacements doux

Conforter et développer les équipements publics.

Améliorer l'accessibilité du territoire

Assurer une desserte très haut débit

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

Le projet urbain du cœur du Chef-lieu