



# RÉVISION DU PLU DE NONGLARD

## 2 - PADD

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



### ARRÊT PROJET

*Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération d'arrêt du Conseil municipal, le*

*Le Maire,*

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION : QU'EST CE QU'UN PADD

LE RÔLE ET LA NATURE DU PADD

## LE PROJET DE VIE POUR NONGLARD

### AXE n°1 : ANTICIPER ET RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET FUTURE

11

ORIENTER ET MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE À L'HORIZON 2030 POUR PERMETTRE À NONGLARD DE MAINTENIR SA VIE DE VILLAGE ET DE POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DES SERVICES À LA POPULATION

MAÎTRISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR PERMETTRE À NONGLARD D'ACCUEILLIR LA POPULATION FUTURE ET DE MAINTENIR CELLE D'AUJOURD'HUI

ENCOURAGER LA DIVERSIFICATION DES FORMES URBAINES ET DÉVELOPPER DES DENSITÉS PLUS IMPORTANTES AFIN DE PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET OFFRIR UN ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS.

ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS D'ÉCHELLE LOCALE POUR ACCOMPAGNER LES BESOINS LIÉS À LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE URBAIN EN ASSURANT L'AMÉNAGEMENT D'ESPACES PUBLICS (OU OUVERTS AU PUBLIC) QUALITATIFS

CONSTRUIRE UN PROJET À L'ÉCHELLE DES DÉPLACEMENTS PIÉTONS/CYCLES ET DÉVELOPPER DE NOUVELLES FORMES DE MOBILITÉ.

### AXE n°3 : ASSURER LA PRÉSENCE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

16

ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DE L'EMPLOI LOCAL EN PERMETTANT LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET FAVORISER L'IMPLANTATION D'ENTREPRISES ARTISANALES DANS DES CONDITIONS RESPECTUEUSES DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

DÉVELOPPER LES COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ AUTOUR DES POLARITÉS URBAINES, ET PLUS GÉNÉRALEMENT AU SEIN DU TISSU BÂTI EXISTANT.

DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ LIÉE AU TOURISME VERT ET SPORTIF

PRÉSERVER ET PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE EXISTANTE DANS SA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE, SOCIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### AXE n°1 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

6

ORDINAIRE DANS LA RÉFLEXION DE DÉVELOPPEMENT

MAÎTRISER ET RÉDUIRE LES SOURCES DE POLLUTION.

TENDRE VERS UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉDUISANT SON IMPACT ENVIRONNEMENTAL EN LIMITANT LA PRESSION SUR LES RESSOURCES NATURELLES (FONCIER, RESSOURCE EN EAU, ÉNERGIES)

METTRE EN PLACE UN VÉRITABLE PROJET PAYSAGER À L'ÉCHELLE GLOBALE DE LA COMMUNE.

ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION EN MAINTENANT UNE AMBIANCE DE VILLAGE

# 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.

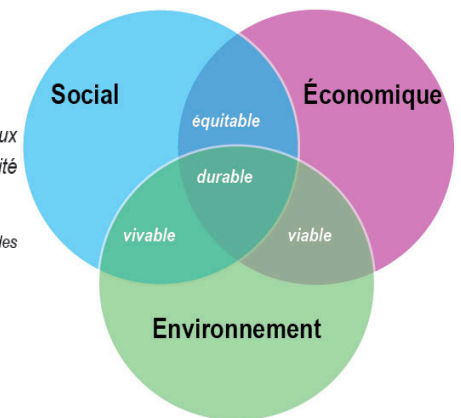
L'élaboration du PADD s'est donc effectuée dans le respect de ces principes de développement cohérent, équilibré et durable du territoire communal. Les différentes dispositions définies dans ce document concernent les orientations générales du projet global pour l'avenir de NONGLARD.

**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)*





## 2. Le projet de vie pour NONGLARD

---



# AXE POPULATION- Répondre aux besoins

## DEMOGRAPHIE

### Constats

Territoire attractif, compte tenu de son positionnement dans le bassin d'emploi d'Annecy, aux portes du Grand Annecy et limitrophe à l'Albanais, la commune a connu une forte croissance ces dernières années.

Les récents projets urbains diversifiant les typologies de logements ont participé au maintien des jeunes sur la commune, indispensable au fonctionnement des équipements publics

Cette croissance démographique doit être encadrée pour permettre au territoire communal d'accompagner le développement tout en poursuivant la diversification de l'offre en logements et notamment la démarche de mixité sociale, doit permettre à tous de se loger sur Nonglard.

### Actions

- **Fixer un objectif de croissance démographique pour les 10 prochaines années**
- **Déterminer les besoins en logements en cohérence avec la perspective d'accueil souhaitée**

### Orientations générales du PADD

1

**Orienter et maîtriser la croissance démographique à l'horizon 2030 pour permettre à NONGLARD de maintenir sa vie de village et de poursuivre l'amélioration des services à la population**

# AXE POPULATION- Répondre aux besoins

## LOGEMENTS

### Constats

Avec son positionnement en première couronne du bassin annécien, avec une desserte routière, la commune a connu un fort développement.

Le PLU de 2008 offre des disponibilités conséquentes en extensif que le SCoT du bassin Annécien et le contexte législatif ne permettent pas de maintenir.

L'armature urbaine se compose d'un chef-lieu, d'un pôle secondaire (vers la ville) et de quelques hameaux. Le développement récent a entraîné une perte de lisibilité de cette structure.

### Orientations générales du PADD

2

**Maîtriser la production de logements pour permettre à NONGLARD d'accueillir la population future et de maintenir celle d'aujourd'hui**

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

### Actions

- **Produire 80 logements à l'horizon 2030 pour accueillir la population future et maintenir celle actuelle en cohérence avec la croissance retenue.**
- **Permettre l'accès au logement pour tous notamment en cohérence avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat.**
- **Recentrer le développement des futurs logements autour des différents pôles identifiés (Chef-lieu, La Ville), au cœur des espaces attractifs, à proximité des équipements pour une cohérence et une préservation du cadre paysager, environnemental et agricole.**
- **Synthèse et objectifs chiffrés :**
  - Limiter la part de logement individuel à environ 20% de la production future, pour répondre aux objectifs législatifs et au SCoT.
  - Rechercher une densité moyenne de l'ordre de 20 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 4 ha maximum à l'horizon 2030, soit une consommation foncière limitée par rapport à la période 2008-2018.**

# AXE POPULATION- Répondre aux besoins

## FORMES URBAINES

### Constats

Territoire rural, Nonglard dispose d'une armature urbaine de qualité qu'il convient de préserver.

Les récents projets urbains diversifiant les typologies de logements ont permis une densification mais cette dernière n'a pas fait l'objet d'une réflexion globale (du fait de la suppression du COS), entraînant ainsi une perte de la qualité du cadre de vie.

Seuls des projets soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) vont permettre d'apporter un projet urbain cohérent.

### Actions

- Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable
- Optimiser l'urbanisation des dents creuses
- Réduire la consommation foncière en extensif
- Encourager les réhabilitations ou mutations du bâti traditionnel
- Encadrer la construction individuelle au profit d'un habitat plus dense et moins consommateur d'espace.
- Développer un habitat intermédiaire afin de permettre l'accès au logement à tous en maintenant une qualité de vie optimale

### Orientations générales du PADD

3

**Encourager la diversification des formes urbaines et développer des densités plus importantes afin de préserver le cadre de vie et offrir un accès au logement pour tous.**



# AXE POPULATION- Répondre aux besoins

## EQUIPEMENTS PUBLICS

### Constats

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

Concernant les équipements scolaires, l'extension du groupe scolaire a une capacité suffisante pour l'accueil de la population nouvelle.

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

Une réflexion est à engager au niveau de l'organisation du chef-lieu.

### Actions

- **Anticiper les besoins futurs et prévoir des réserves foncières** stratégiquement positionnées, notamment au chef-lieu, à proximité des équipements existants et des nouveaux secteurs voués au développement de l'habitat, avec des projets à court, moyen et long terme
- **Favoriser l'accessibilité des équipements / espaces publics** pour assurer leur usage par tous par le **développement d'un maillage doux**.
- **Mettre en place des mesures assurant la prise en compte du lien social** dans le cadre des futures opérations d'habitat (lien avec l'espace public, création de lieux de rencontre....)
- Prendre en compte les projets de **développement des communications numériques** et notamment de la fibre optique

### Orientations générales du PADD

4

**Adapter les équipements publics d'échelle locale pour accompagner les besoins liés à la croissance démographique**

**Améliorer le cadre de vie urbain en assurant l'aménagement d'espaces publics (ou ouverts au public) qualitatifs**

# AXE POPULATION- Répondre aux besoins

## DÉPLACEMENTS

### Constats

Nonglard est un territoire traversé par deux infrastructures desservant d'autres polarités voisines.

Les problématiques liées aux flux pendulaires influent sur le fonctionnement territorial.

La sécurisation des déplacements piétons réalisée le long de la rue de Sillingy, participe à l'amélioration des déplacements.

Ce maillage est à compléter : les hameaux périphériques sont à une distance éligible à pieds ou à vélo pour relier le Chef-lieu.

Des projets de vélo route sont en cours.

Une réflexion est à engager au niveau de l'organisation du chef-lieu, compte tenu des projets de développement et de la desserte des équipements scolaires à améliorer.

### Orientations générales du PADD

5

**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 les secteurs majeurs du territoire:**
  - *Le cœur du Chef-lieu et La Ville.*
  - *Le Chef-lieu et le terrain de sports.*
  - *Le Chef-lieu et les hameaux.*
- **Compléter ce réseau avec les cheminements de loisirs**
  - *En mobilisant les chemins ruraux en lien avec les communes voisines*
- **Faciliter la pratique du vélo.**
  - *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*



# AXE ÉCONOMIE- Assurer la présence des activités

## ARTISANAT ET INDUSTRIE

### Constats

Le tissu économique de NONGLARD abrite plusieurs activités artisanales, en plus de l'agriculture, réparties principalement sur deux zones (Juilliards et Chez Dupraz).

A cela s'ajoute un phénomène plus récent de créations d'auto entreprises (ces dernières années).

Il convient de soutenir ce tissu économique, tout en créant les conditions favorables au développement dans le respect des sites, puisque les zones d'activités sont limitrophes de zones d'habitat.

### Actions

- **Délimiter les espaces d'activité principaux existants en cohérence avec les enjeux de desserte, de visibilité mais également les enjeux agricoles, paysagers et environnementaux**
- **Permettre les projets de développement (Aux Julliards) en cohérence avec les enjeux de déplacement et d'accessibilité**
- **Identifier les secteurs d'activités et circonscrire tout développement (Chez Dupraz)**

### Orientations générales du PADD

1

**Assurer le développement de l'emploi local en permettant le maintien et le développement des activités économiques**

**Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales dans des conditions respectueuses du site et de l'environnement**

# AXE ÉCONOMIE- Assurer la présence des activités

## COMMERCES DE PROXIMITÉ

### Constats

À l'heure actuelle, la commune ne dispose pas de commerces et de services. Cette situation nécessite des déplacements vers les communes voisines.

L'apport de nouvelles populations, l'installation de jeunes ménages doivent permettre d'engager des réflexions sur la nécessité de développer ce type d'activités.

La commune est traversée par des routes dont les flux pendulaires sont importants, pouvant ainsi représenter de potentiels clients. Des potentiels fonciers existent, et sont stratégiquement positionnés.

### Actions

- **Encourager la création des commerces/services sur le secteur le mieux desservi afin de générer une attractivité économique locale.**
- **Engager une réflexion sur le devenir des bâtiments stratégiquement positionnés au carrefour (route de Lovagny / route du juillard) dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble**
- **Faciliter l'accès des commerces (engager une politique de stationnement adaptée et favoriser la création de cheminements doux, permettre leur visibilité)**
- **Renforcer l'aire de chalandise par la réalisation d'opérations d'habitat collectif / intermédiaire**

### Orientations générales du PADD

2

**Développer les commerces et services de proximité autour des polarités urbaines, et plus généralement au sein du tissu bâti existant.**



# AXE ÉCONOMIE- Assurer la présence des activités

## TOURISME

### Constats

La commune se situe à proximité de sites touristiques remarquables. Elle présente toutes les qualités pour développer un tourisme « vert » destiné à une clientèle recherchant calme et nature.

À ce titre, les espaces naturels sont un atout majeur pour la commune, avec de nombreux chemins de randonnée.

### Orientations générales du PADD

3

**Développer l'activité liée au tourisme vert et sportif**



### Actions

- **Développer un tourisme « vert » de proximité reposant sur le patrimoine naturel et urbain existant**
- **Compléter et mailler les sentiers et chemins piétons de découverte et les connecter aux chemins d'usage**
- **Permettre le développement de petites structures d'accueil y compris en zone agricole (gîtes).**
- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine de NONGLARD (urbain, architectural, paysager)**
- **Aménager les espaces naturels et poursuivre l'accessibilité vers ces espaces**
- **Tirer parti du rayonnement des pôles d'attrait touristique périphériques pour permettre le développement du « petit » hébergement (gîtes, hôtels, restaurants...).**

# AXE ÉCONOMIE- Assurer la présence des activités

## AGRICULTURE

### Constats

Commune au caractère rural, Nonglard bénéficie d'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. Un siège d'exploitation s'est récemment développé au Nord du territoire

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

4

**Préserver et pérenniser l'activité agricole existante dans sa dynamique économique, sociale, environnementale et paysagère**

### Actions

- **Protéger de l'urbanisation les terres agricoles indispensables à l'activité, situées en dehors de l'enveloppe bâtie**
- **Limiter l'urbanisation aux abords des exploitations pérennes pour leur assurer une pérennité et un développement futur** (en dehors des espaces à enjeux urbains majeurs).
- **Préserver des accès aisés aux terrains d'usage**
- **Tenir compte de la valeur paysagère de certains espaces, en interdisant l'implantation de bâtiments tout** en autorisant les constructions liées au maraîchage.
- **Maintenir des coupures agricoles entre les hameaux**
  - *En stoppant l'urbanisation linéaire*
  - *En développant des formes urbaines plus économes en foncier*
- **Diversifier l'activité agricole en favorisant les filières courtes** (ventes à la ferme)

# AXE CADRE DE VIE – Préserver le cadre de vie

## ENVIRONNEMENT

### Constats

La commune dispose d'un patrimoine naturel de grande qualité, avec notamment la présence de zones humides, de la ZNIEFF de la Montagne d'Age et d'un corridor écologique à l'Ouest du territoire communal.

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.

Il convient de rester attentif à ne pas fragiliser, à terme, ce cadre naturel.

### Orientations générales du PADD

**1**

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

**Intégrer les espaces de nature ordinaire dans la réflexion de développement**

### Actions

- **Etablir un projet de développement s'appuyant sur la trame verte et bleue :**
  - assurer la protection des réservoirs de biodiversité (zones humides, ZNIEFF type1)
  - garantir le maintien des prairies agricoles d'intérêt écologique, dont le rôle est stratégique pour la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire
  - identifier les espaces de nature ordinaire, situés en extension des réservoirs de biodiversité
  - garantir le maintien des ouvertures visuelles aux abords des voies (fenêtres sur le paysage au sein du tissu bâti).
  - garantir le maintien d'espaces agricoles ouverts suffisamment étendus pour incarner un espace de transition lisible entre les pôles bâtis
  - prendre en compte les corridors écologiques et les axes de déplacement de la faune (SRCE)
- **Recentrer l'urbanisation sur les pôles identifiés et développer des hameaux limités dans l'enveloppe déjà bâtie : l'habitat diffus pénalise les fonctionnalités écologiques (obstacles ponctuels supplémentaires).**

# AXE CADRE DE VIE – Préserver le cadre de vie

## ENVIRONNEMENT

### Constats

Le territoire est traversé par plusieurs cours d'eau.

Préserver leur bon état écologique est un enjeu au regard de leur rôle dans le fonctionnement de la trame verte et bleue.

De plus, la commune est concernée par des zones humides dont l'intérêt environnemental doit être protégé.

La densification de certains secteurs nécessite une réflexion globale.

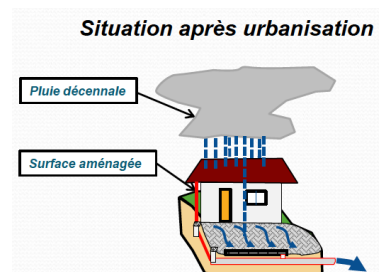
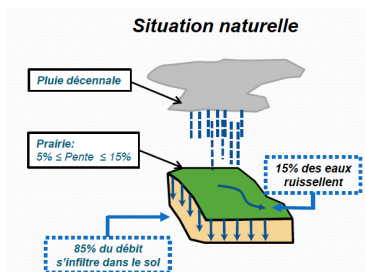
### Orientations générales du PADD

2

### Maitriser et réduire les sources de pollution.

### 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 des ruisseaux**
  - 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.



**95% des eaux ruissellent**



# AXE CADRE DE VIE – Préserver le cadre de vie

## ENVIRONNEMENT

### 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

3

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

### Actions

- **Permettre la réalisation de formes urbaines plus denses**, économes en énergie (mitoyenneté, retraits, volumes, orientation) ... **tout en restant adaptées à la morphologie communale.**
- **Imposer la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle.**
- **Traiter systématiquement la question de l'accessibilité piétonne dans les opérations importantes**
- **Encadrer l'usage des 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, ...*
  - *Dérogation pour la bâti ancien.*

# AXE CADRE DE VIE - Préserver le cadre de vie

## PAYSAGE

### Constats

Nonglard possède un patrimoine paysager de qualité, avec des limites d'urbanisation globalement claires, garantes de la cohérence et de la lisibilité paysagère conditionnant la valeur de nos représentations.

Dans ce contexte, le choix des futurs espaces à urbaniser et leurs limites devra être fixé en tenant compte de plusieurs critères si l'on veut tenter de maintenir une certaine cohérence paysagère.

### Orientations générales du PADD

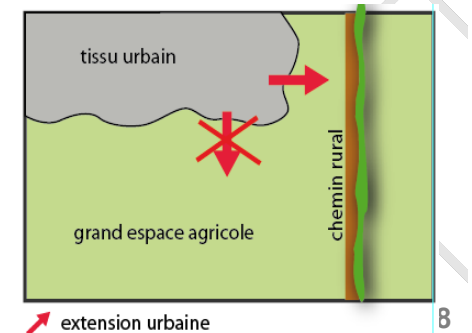
4

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

*Protéger des pressions urbaines les éléments du patrimoine naturel et culturel et mettre en scène les espaces et sites paysagers.*

### Actions

- Préserver:
  - les espaces agricoles, les principaux sites et éléments ponctuels naturels à forte sensibilité paysagère (platanes, vergers, ...),
  - aux fronts bâtis fortement perçus et les lignes de crête,
  - Aux cônes de vue.
- Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels
  - En limitant l'urbanisation extensive des secteurs bâtis principaux (Chef-lieu, Aux Julliards, Vers La Ville, Monthoux) : les extensions périphériques devront constituer des limites claires d'urbanisation, permettant de conserver des vastes terrains agricoles pérennes.
  - En stoppant l'urbanisation extensive des autres hameaux : leur confortement restera possible au sein des limites actuelles de l'enveloppe urbaine, sur le relief
  - En marquant clairement la prédominance des enjeux agricoles autour des groupements bâtis périphériques : arrêt de l'urbanisation linéaire, densification limitée pour limiter les conflits d'usage avec l'agriculture, ...
  - En ajustant les emprises constructibles en fonction des usages des terrains (jardins liés à une habitation, espace agricole, ...).



# AXE CADRE DE VIE – Préserver le cadre de vie

## PAYSAGE

### Constats

De manière générale, le caractère rural est encore marqué et une richesse patrimoniale bâtie et naturelle contribuent à l'attractivité du territoire communal, notamment résidentielle ...

En effet, la silhouette de village est caractéristique et encore « lisible », de par sa situation en promontoire, le pôle de Vers la Ville dispose d'une densité intéressante avec une ambiance de village. (bâtiment implanté en limite, avec jardin d'agrément)

Cependant, des développements récents de l'urbanisation sont « en rupture » avec les caractéristiques traditionnelles d'origine du village, notamment le long de la route de Sillingy.

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
- D'être attentif à la densification des terrains déjà bâtis, notamment pour prendre en compte des vues depuis les espaces publics mais aussi privés.

### Orientations générales du PADD

5

#### Accompagner la densification en maintenant une ambiance de village :

- Des espaces paysagers supports de lien social.
- L'accompagnement des cheminements
- Des ouvertures sur le Grand paysage.
- La prise en compte des vis-à-vis

### Actions

- **Imposer une part d'espaces verts collectifs dans les opérations importantes.**
- **Favoriser une densification adaptée selon les secteurs de développement (R+2 maximum)**
- **Encadrer la densification du tissu pavillonnaire existant**
  - En définissant des règles adaptées allant de la densification horizontale (maisons jumelées, ...) en passant par les volumes d'habitat collectifs plus traditionnels de type « gros corps de ferme »
  - En définissant des règles de retraits entre les bâtiments principaux qui favorisent une composition urbaine adaptée, prenant en compte l'exposition et les vis-à-vis.
- **Imposer un traitement paysager des projets**
  - En encourageant l'emploi d'espèces végétales endogènes dans les opérations privées.
  - En imposant une mutualisation des accès en cas d'opération de densification du foncier déjà bâti (lorsque cela est possible).