

PEILLONNEX

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Projet arrêté
par délibération
en date du :

17 juillet 2018

Projet approuvé
par délibération
en date du:

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



Table des matières

PRÉAMBULE

LA PROJET POLITIQUE DE LA COMMUNE

LE PADD PAR THÈMES

1. Démographie, urbanisation et objectifs de modération de la consommation d'espace
2. Habitat, logement et mixité sociale
3. Équipements publics
4. Déplacement, stationnement et transport
5. Ressources, continuités écologiques, patrimoine et paysage
6. Activités économiques

- **L'élaboration du PLU** (Plan Local d'Urbanisme) est l'occasion pour la commune de formuler dans un document unique l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement sur son territoire pour les années à venir.
- **Le PADD s'appuie sur le diagnostic** de la commune établi à l'occasion de la révision du PLU et duquel découlent les enjeux à venir pour la commune. Le PADD relève ces enjeux et traduit une série de volontés pour PEILLONNEX.

LE PROJET POLITIQUE : TROIS GRANDES ORIENTATIONS

1/ **Préserver le cadre de vie rural de la commune.**

- Le PLU prend des dispositions pour **garantir la pérennité de l'économie agricole**.
- Le PLU affiche une volonté de renforcer **la centralité du coeur de village**.
- Le projet concentre le développement **autour des équipements et d'espaces publics** aménagés favorisant les rencontres et l'installation de commerces, de services et de logements adaptés à l'accueil d'une population diversifiée.

2/ **Offrir une diversité de l'habitat pour garder les jeunes au village et limiter le taux de vieillissement de la population.**

3/ **Engager la commune dans une démarche de développement durable** respectueuse du site et des paysages, des milieux naturels et de son patrimoine bâti.

- Le PLU **protège et valorise les sites** à valeur écologique et patrimoniale.

1 Démographie, urbanisation et objectifs de modération de la consommation d'espace

Constat:

- Peillonex: une commune rurale caractérisée par une urbanisation qui a tendance à se développer « en tache d'huile » autour du chef-lieu, des principaux hameaux mais également dans des secteurs relativement diffus.

- Une croissance démographique très dynamique entre 1982 et 2004 (+78%) qui depuis a tendance à ralentir, voir stagner (1 372 habitants en 2014).

- Un développement majoritairement sous forme d'habitat individuel (2/3 du parc des logements neufs construits au cours des 10 dernières années) avec une consommation d'espace modérée :

- environ 2,6 ha au cours de la dernière décennie.
- densité moyenne constatée = 19 logements à l'hectare.



Objectifs :

- **Contenir la croissance démographique autour de 1,3 à 1,5 % par an**, soit à l'horizon 10 ans environ 200 habitants supplémentaires.

- **Renforcer l'attractivité du centre-bourg**, qui doit s'affirmer en tant que lieu de vie et d'échanges (commerces, services, espaces et équipements publics).

- **Freiner la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain** en fixant un objectif de densité moyenne minimum de 22 logements/ha et en limitant les surfaces constructibles pour l'habitat aux environs de 7 ha (besoins estimés à environ 4,5 ha auxquels on applique un coefficient de rétention foncière de 1,5)

Moyens :

● **Organiser prioritairement le développement urbain au niveau du centre-bourg et dans les dents creuses des enveloppes urbaines.**

● **Affirmer la centralité du centre-bourg et renforcer ainsi l'attractivité de Peillonex.** La redynamisation du centre-bourg est stratégique pour le devenir communal. Pour cela, la commune souhaite mobiliser les outils du PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation, obligation de mixité ...).

● **Définir les besoins de surface constructibles sur les bases du SCoT, selon une répartition : 35% logements individuels / 45% logements intermédiaires / 20% logements collectifs .**

2 Habitat, logement et mixité sociale

Constat:

- Développement résidentiel majoritairement conçu sous forme d'habitat individuel isolé qui ne permet pas d'accompagner le parcours résidentiel des familles en leur proposant des solutions de logements diversifiées.
- Manque petits logements abordables pour les jeunes primo-accédants.
- Une part de logements locatifs sociaux insuffisante par rapport aux besoins et aux objectifs du SCOT (8% de logements aidés dans le parc de logements).

Objectifs :

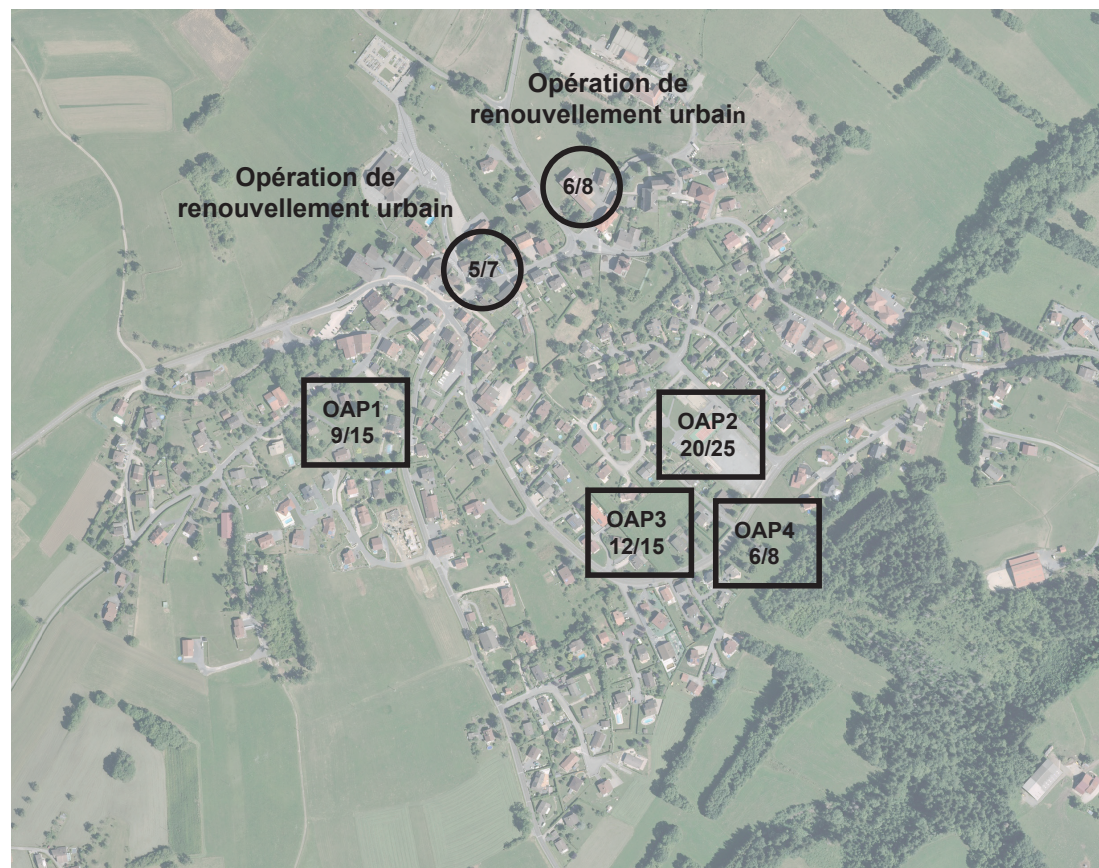
- **Retenir un programme global de construction aux environs de 100 logements** pour les dix prochaines années, en cohérence avec la prospective démographique.
- **Inclure dans ce programme une offre complémentaire de 8 logements sociaux (8% de la production neuves).**

Moyens :

- **Développer de nouvelles formes d'habitat** moins consommatrices d'espace et qui permettent de faciliter le parcours résidentiel.

Les 2/3 environ des logements à produire seront réalisés dans des opérations de densification (Cf carte page suivante). Le solde sera réalisé dans les dents creuses ponctuelles, dans les divisions parcellaires et dans quelques bâtiments mutables.

- **Adapter les prescriptions architecturales** pour concilier harmonie du village et innovation dans un bâti « durable » (toitures végétalisées, utilisation du bois, des énergies renouvelables, gestion de l'eau).
- **Favoriser la densification du bourg** en autorisant de construire à une hauteur supérieure à celle des hameaux.



Localisation des opérations potentielles de logements collectifs et/ou intermédiaires au chef-lieu (indication du nombre de logements estimés).

3 Equipements publics

Constat:

- Une offre de services publics communaux diversifiée et globalement adaptée aux besoins de la population.
- Une nécessaire adaptation de certains équipements publics aux besoins actuels : nouvelle école, salle des fêtes, ancienne école ...

Objectifs :

- **Poursuivre l'aménagement du centre** autour de ses équipements et rendre les espaces de vie et de rencontre conviviaux afin de **renforcer le coeur de village**.
- **Permettre la requalification des équipements publics** : à terme, l'îlot constitué par l'ancienne école et la salle des fêtes pourrait être requalifié en logements avec des commerces et/ou des services en rez-de-chaussée.

Un nouveau pôle d'équipements publics (de type salle des fêtes ...) pourrait être développé entre l'école et le cimetière. Ces nouveaux équipements, plus fonctionnels, bénéficieraient d'une meilleure gestion des nuisances sonores et de la présence des parkings existants.

Le Champ de Foire a vocation à rester un espace de loisirs et d'animations de plein air.



L'ancienne école



Equipements publics actuels



Renforcement et extension du pôle d'équipements publics

4

Déplacements, stationnement et transports

Constat:

- La commune est traversée par plusieurs routes départementales dont deux axes de transit d'enjeu local : la RD 12 et la RD9.
- Le recours presque systématique à la voiture individuelle s'explique par la dépendance du territoire vis-à-vis des pôles extérieurs voisins.
- Une offre de transports en commun réduite (transport à la demande + LISHA)
- Une offre de stationnements publics assez satisfaisante autour des différents pôles d'équipements (centre-bourg, salle polyvalente ...).

Objectifs :

- **Mailler les réseaux de déplacement doux entre eux**, afin de :
 - valoriser les chemins existants.
 - associer les pratiques de déplacement doux quotidiennes avec celles des loisirs et/ou touristiques.
- **Création d'un parking public complémentaire à la sortie ouest du chef-lieu et vers le Prieuré.**
- **Promouvoir la pratique du cyclotourisme.** La commune de Peillonex est concernée par l'itinéraire n°25 : tour du Môle.

Constat:

- Peillonex bénéficie d'un réseau écologique majoritairement préservé.
- Une occupation du sol dominée par l'agriculture.
- Une richesse historique et culturelle.
- Un territoire modérément exposé aux risques naturels.

Objectifs :

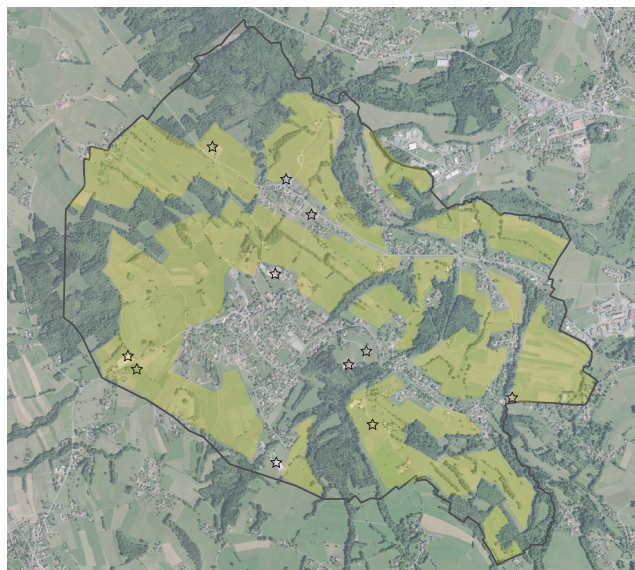
- **Préserver et valoriser l'ensemble du patrimoine naturel et bâti** pour conserver un cadre de vie rural, élément fort de l'identité communale.
- **Conserver les qualités paysagères** liées à l'équilibre entre les secteurs bâtis des hameaux et les séquences naturelles et agricoles.
- **Protéger les continuités écologiques** en reconnaissant le maillage fonctionnel des espaces naturels.
- **Maintenir une trame verte à l'intérieur des espaces urbanisés** afin de conserver les parcs et jardins significatifs.
- **Préserver les continuités de haies** et plus largement la diversité paysagère des surfaces agricoles.
- **Valoriser les ressources d'énergies renouvelables.**



■ AGRICULTURE

Constat:

- une activité agricole présente et dynamique
: une dizaine de sièges d'exploitations professionnelles.



carte des espaces agricoles majeurs

Objectifs :

- **Assurer la pérennité du développement agricole** dans les meilleures conditions possibles.

Moyens :

- **Consolider l'activité agricole** en garantissant la destination des terres, en protégeant les sièges d'exploitation de tout risque d'enclavement, en prenant en compte les projets de développement des exploitants à court et moyen terme.
- **Mise en place de limites claires entre les parties urbanisées et les zones agricoles** s'appuyant le plus possible sur des éléments physiques du paysage (routes, chemins, haies, boisements, cours d'eau).
- **Préservation des accès et des circulations agricoles**, permettant de garantir la fonctionnalité de l'activité agricole.

■ ENTREPRISES, COMMERCE ET TOURISME

Constat:

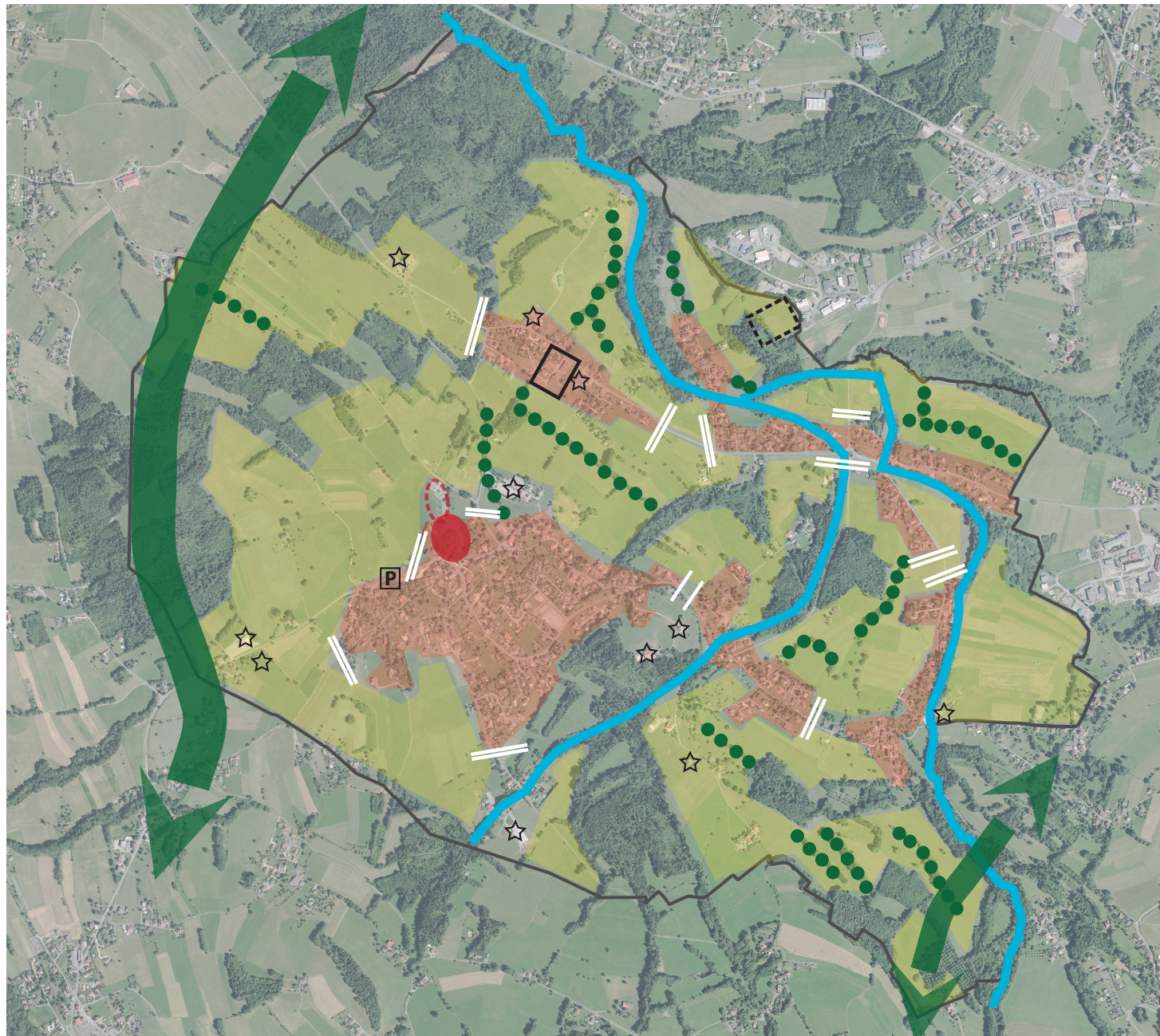
- une modeste activité commerciale de proximité au cœur du chef-lieu.
- Un site industriel assez important à Biolluz (une centaine d'emplois) enclavé dans le tissu urbain.

Objectifs :

- **Renforcer l'économie locale** : activités de production, services et commerces de proximité.
- **Favoriser la mixité des fonctions urbaines** : autoriser dans les secteurs urbains les activités non nuisantes et compatibles avec l'habitat.
- **Valoriser le potentiel touristique**, promouvoir le tourisme vert, le cyclotourisme, le tourisme équestre, le tourisme patrimonial.

Moyens :

- **Développement d'un pôle de centralité** au cœur du village permettant l'accueil de commerces de proximité, de services, de logements autour d'espaces publics de qualité.
- **Protection et valorisation des éléments du patrimoine** naturel et bâti, pour la promotion d'un tourisme de proximité.
- **Intégrer le projet d'extension de la zone d'activités de Viuz (les Tattes) sur le territoire de Peillonex.**



LEGENDE :

- "trame bleue"
- corridor écologique
- // coupure d'urbanisation à préserver
- haies remarquables à protéger
- espaces agricoles majeurs
- espaces urbanisés à densifier
- zone d'activités existante
- zone d'activités en projet
- pôle d'équipements publics
- renforcement et extension du pôle d'équipements publics
- secteur de loisirs de plein air
- P création d'un parking public
- itinéraire cyclotouristique départemental n°25 : tour du Môle