



PLUi de l'Albanais Savoyard



PADD



Le contenu du PADD est défini par le code de l'urbanisme, le PADD du PLUI du territoire de de l'Albanais Savoyard correspond à ce contenu de la façon suivante :

Le PADD selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme définit	Chapitres du PADD traitant la thématique
<i>1° 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</i>	Chapitres 1,4, 5,6, 7,8,9
<i>2° 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune</i>	Chapitres 2, 3, 4,5,9
<i>Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</i>	Chapitre 2



Sommaire

1. L'ambition générale : vers un développement accru et qualitatif tenant compte du positionnement attractif du territoire 5

2. Renforcer la production de logements en favorisant la mixité sociale et générationnelle 7

Conforter la croissance démographique dans la recherche d'une diversité générationnelle et sociale..... 7

Une production de logements diversifiée et de qualité..... 7

3. Maîtriser la consommation foncière en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des secteurs 8

Les objectifs chiffrés..... 8

La localisation des développements..... 9

4. Organiser l'armature territoriale et le fonctionnement urbain de façon équilibrée entre les polarités 10

Une armature urbaine tenant compte des mobilités 10

Mais les villages et autres communes déléguées doivent conserver un développement et une animation locale 10

Tendre vers une autre mobilité à l'échelle des centres et des villages 10

5. Poursuivre le renforcement de l'offre en équipements, services et loisirs et favoriser leur évolution 12

6. Soutenir l'attractivité économique et développer l'emploi..... 13

Le secteur de la production : un moteur économique à soutenir 13

Un site structurant pour tout le territoire à renforcer, mais des petites activités sources d'emploi à maintenir dans les espaces plus ruraux 13

Le secteur artisanal et commercial : un rôle de proximité en relai de l'agglomération à conforter 13

Le tourisme et les loisirs : une attractivité à conforter 14

Le développement de filières locales 14

Le secteur agricole : un socle du territoire à préserver..... 14

7. Enrichir la qualité du cadre de vie 15

La valorisation des éléments paysagers identitaires..... 16

La composition d'un paysage renforçant la trame verte 16

La requalification des points de banalisation du paysage 16

8. Le patrimoine naturel : un socle de l'identité du territoire 17

Protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement écologique par : 17

Valoriser la « nature de proximité » par : 17

9. Réduire l'empreinte du développement sur l'environnement 18

Un développement en cohérence avec les contraintes environnementales 18

La participation du territoire à la transition énergétique 18

**Avertissement :**

Pour alléger l'écriture, et faciliter la compréhension du PADD, dans le contexte de recomposition territoriale du schéma de coopération intercommunale, le nom des anciennes communes de Albens, Cessens, Epersy, Saint-Germain La Chambotte, Saint-Girod, Mognard aujourd'hui regroupées au sein de la commune nouvelle de Entrelacs, est maintenu avec la dénomination « commune déléguée ».

Les communes de La Biolle, Saint-Ours sont indiquées avec la dénomination « commune ».



1. L'ambition générale : vers un développement accru et qualitatif tenant compte du positionnement attractif du territoire

Bref rappel du contexte

Le territoire de l'Albanais Savoyard bénéficie d'une position géographique très attractive :

- Traversé par l'A41, desservi par la gare de la commune déléguée d'Albens ;
- Une situation contiguë à la Communauté d'agglomération d'Aix les Bains que le territoire intègre au 1^{er} janvier 2017 et de sa relative proximité d'Annecy, Chambéry et au-delà Genève ;
- La proximité de pôles économiques structurants pourvoyeurs d'emplois des mêmes agglomérations ;
- Un cadre de vie encore en grande partie rural et attirant des populations qui souhaitent quitter les espaces urbains pour un cadre de vie qualitatif, et une situation proche de ces pôles d'emplois.

Ces dynamiques ont créé un fort développement résidentiel et démographique qui, s'il est positif pour l'animation des communes, peut aussi être source de problématiques importantes en termes d'équipements à créer, de déplacements automobiles accrus, de risque de banalisation des paysages par diffusion urbaine et de conflits avec l'activité agricole.

Aussi, tout l'enjeu du projet territorial du territoire de l'albanais Savoyard est de pouvoir maintenir un développement pourvoyeur de richesse tout en préservant les qualités du territoire sources de son développement.

L'ambition du PLUi

Aussi le PLUi a pour ambition de répondre à ces différents enjeux de développement tant sur le plan résidentiel qu'économique dans un équilibre avec le maintien des atouts qui constituent la qualité du cadre de vie de l'Albanais savoyard.

Il s'agit de :

- Positionner le territoire dans la future agglomération comme un territoire de qualité ;
- Conforter le rôle structurant de la commune déléguée d'Albens et de la commune de La Biolle, en travaillant notamment sur le renforcement de la cohérence et de la complémentarité entre leurs différentes fonctions ;
- De poursuivre l'accueil de nouveaux habitants en proportion avec les capacités d'investissement des collectivités en matière d'équipements et de réseaux ;
- D'inciter à une diversification de la production de logements pour répondre aux besoins de la population à maintenir et à accueillir ;
- D'encadrer et d'optimiser les possibilités de développement économique pour maintenir et développer l'emploi en lien avec la croissance démographique ;
- De soutenir l'offre commerciale de proximité et de favoriser les synergies et complémentarités à l'échelle de l'Albanais savoyard ;
- D'accompagner le développement et les besoins des habitants par le maintien, l'adaptation, le renforcement et la structuration de l'offre en équipements et services.



Ce développement renforcé est recherché dans un équilibre avec :

- Le maintien de l'attractivité du territoire en s'appuyant sur la préservation des qualités paysagères fortes qui le caractérisent. Il s'agit de valoriser le cadre de vie, notamment en intégrant la dimension paysagère dans le projet de développement (préservation des trames vertes autour des espaces urbanisés pour préserver des coupures d'urbanisation, valoriser des points de vue, prendre en compte les rapports de co-visibilités, etc.) ;
- La préservation des espaces agricoles et en particulier l'élevage qui constituent sur le territoire un moteur du développement économique et un marqueur du territoire ;
- La préservation des espaces naturels et plus particulièrement les marqueurs écologiques du territoire (trame bleue, sites Natura 2000, grandes trames vertes) ;
- La valorisation du cadre paysager : le traitement du paysage des entrées de ville, la qualité des zones d'activités, la poursuite de la requalification des espaces publics, l'intégration paysagère des nouveaux secteurs de développement ;
- L'organisation d'un fonctionnement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation des communes et des centralités;
- Les capacités d'investissement dans les réseaux, voiries, équipements, les transports en commun.



2. Renforcer la production de logements en favorisant la mixité sociale et générationnelle

Bref rappel du contexte

Le territoire totalise plus de 8500 habitants, avec une croissance démographique d'environ 1,7% / an ces dernières années, traduisant sa forte attractivité.

Le parc de logements du territoire est fortement spécialisé en grands logements individuels de propriétaires occupants. Le développement économique du territoire, les séparations familiales, le vieillissement viennent compléter les traditionnelles demandes de jeunes décohabitants en logements abordables de petite taille.

L'ambition du PLUi

Conforter la croissance démographique dans la recherche d'une diversité générationnelle et sociale

Il s'agit d'accompagner la dynamique de la croissance démographique par un volume de production de logements en conséquence et une adaptation des produits à la demande.

Ainsi la production envisagée est comprise entre 85 logements et 100 logements par an pour répondre aux besoins d'accueil du territoire.

Au-delà de l'aspect quantitatif, il s'agit de réorienter le marché vers :

- Un objectif de diversification de l'offre de logements pour permettre l'accueil des jeunes ménages et le maintien sur le territoire des ménages ayant besoin d'un plus petit logement, notamment à coût abordable. Il s'agit de renforcer l'offre en accession abordable et en locatif de qualité ;
- Un objectif d'amélioration du parcours résidentiel des personnes vieillissantes en leur permettant de bénéficier de logements adaptés ou adaptables à proximité des services et commerces ;

- Un objectif de développement des produits répondant aux besoins de mixité générationnelle (parents accompagnant les enfants ou petits-enfants dans les mobilités professionnelles par exemple).

Une production de logements diversifiée et de qualité

La réorientation d'une partie de la production de logements est recherchée dans une montée en gamme de l'offre avec les orientations prioritaires suivantes :

- Renforcer la qualité résidentielle, la qualité des espaces de vie (logements de qualité énergétique, présentant des espaces extérieurs collectifs ou privés, des espaces d'intimité attenants au logement...);
- Diversifier les typologies à produire pour apporter une réponse aux besoins non satisfaits : deux produits constituent des axes potentiels de diversification à prioriser : l'habitat intermédiaire et le collectif dont les formes urbaines sont à adapter aux sites qui les accueillent (taille des opérations, volumétries du ou des bâtiments...);
- Maintenir la production de produits individualisés vis à vis de ménages actifs à plus fortes capacités économiques et pour conserver la structure familiale des ménages sur le territoire ;
- Favoriser le développement de l'offre locative et notamment sociale dans la production neuve (environ 25% en moyenne de la production nouvelle pour l'ensemble du territoire du PLUi de l'Albanais savoyard) ;
- Favoriser la réappropriation du parc ancien : le PLUi doit offrir les conditions favorables au renouvellement.

Le projet de PLUi recherche un équilibre entre ces différents types de produits dans la production nouvelle ainsi qu'une adaptation à l'échelle des communes et communes déléguées.



3. Maîtriser la consommation foncière en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des secteurs

Bref rappel du contexte

Le territoire a connu une dynamique d'étalement urbain plutôt importante avec une soixantaine d'hectares de foncier utilisés par l'habitat depuis 10 ans et une densité moyenne globale de 12 logements / ha. Ce phénomène a conduit à excentrer peu à peu le développement des centralités.

L'histoire urbaine du territoire laisse un héritage particulier :

- Un potentiel foncier de terrains constructibles des documents d'urbanisme, surdimensionné par rapport aux besoins et aux capacités d'accueil du territoire ;
- Une partie des disponibilités foncières située plutôt dans des secteurs pavillonnaires excentrés des centralités et qui ne permet pas de répondre aux enjeux identifiés en termes de diversification des typologies et des produits de logements ;
- Des contraintes à la mobilisation du foncier liées aux sensibilités écologiques, à l'absence de maîtrise foncière de la collectivité.

L'ambition du PLUi

Il importe d'engager la réduction de la consommation d'espace lors des aménagements dans les années à venir pour préserver les qualités agricoles, naturelles et paysagères. Les modalités d'application de cet objectif doivent s'adapter aux contextes locaux qui sont différents entre :

- La polarité centrale constituée de la Biolle et de la commune déléguée d'Albens,
- Les autres communes et communes déléguées.

Ainsi les formes d'habitat sur les polarités centrales seront plus denses que celles qui seront mises en œuvre dans les villages, même si une plus forte compacité bâtie est recherchée sur l'ensemble des projets. De plus la mobilisation et la reconquête du bâti existant participeront à cette maîtrise.

Les objectifs chiffrés

Les objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation d'espace sont envisagés dans une approche de la densité de construction. Les objectifs de maîtrise de la consommation foncière recherchent une densité moyenne d'environ 20 logements / ha. Cette densité est à décliner en fonction :

- Des polarités centrales et des anciens villages ;
- Des sites d'accueil : selon leur taille significative ou non, leur proximité des centres, les formes de bâti présentes à leur périphérie, la topographie, etc. ;
- Des types de logements recherchés pour répondre aux besoins de la population à accueillir.

Cet objectif s'entend à l'échelle globale du territoire du PLUi et sera modulé en fonction des opérations selon les critères précédents.



La localisation des développements

La maîtrise de l'étalement urbain passe aussi par le recentrage du développement sur les enveloppes urbaines existantes mais en tenant compte des sensibilités paysagères et patrimoniales du territoire.

Aussi il s'agit de :

- Redimensionner et calibrer les disponibilités foncières en lien avec les besoins et les capacités du territoire ;
 - Privilégier le développement urbain au sein des tissus déjà urbanisés afin d'assurer un développement équilibré et prenant en compte les richesses des ressources naturelles, agricoles et paysagères. Toutefois, des secteurs d'extension urbaine pourront être développés pour renforcer les centres avec la production de produits logements qui ne pourraient pas être développés ailleurs.
 - Maîtriser le développement et la surdensification des secteurs isolés et éloignés des centralités en lien avec les problématiques d'accessibilités, de réseaux, de paysage et de sensibilités écologiques ;
 - Mobiliser des capacités foncières pouvant répondre aux objectifs de mixité urbaine (dents creuses pour l'accueil des logements individuels, secteurs stratégiques de taille significative permettant d'organiser l'accueil d'opérations d'ensemble et de logements plus denses).
 - Rechercher une diversification des formes et des typologies de logements, de mixité des fonctions urbaines pour assurer une certaine cohérence urbaine et architecturale avec les constructions existantes ;
 - Assurer dans de bonnes conditions d'intégration paysagère et de fonctionnement urbain, le renouvellement et la densification du tissu urbain ;
- Assurer la prise en compte de la dimension paysagère et environnementale dans les futurs aménagements en préservant les parcs et jardins remarquables ainsi que les coupures vertes d'urbanisation qui constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain et des espaces favorables au fonctionnement écologique.



4. Organiser l'armature territoriale et le fonctionnement urbain de façon équilibrée entre les polarités

Bref rappel du contexte

Le territoire communautaire est actuellement structuré à partir des deux polarités centrales de la commune déléguée d'Albens et de la commune de La Biolle. Toutefois, l'agglomération d'Aix les Bains et les polarités externes proches d'Annecy et de Chambéry, constituent des facteurs d'éclatement des déplacements.

L'expansion urbaine du territoire est peu favorable au développement de transports collectifs et conduit à un allongement des temps de déplacement.

Les difficultés de déplacement peuvent être importantes sur la RD 1201. La gare TER sur la commune déléguée d'Albens constitue un atout majeur contribuant à la maîtrise des déplacements automobiles pendulaires.

L'ambition du PLUi

Une armature urbaine tenant compte des mobilités

Le PLUi reconnaît la centralité de la commune déléguée d'Albens qui, de ce fait, est amenée à renforcer ses fonctions résidentielles, commerciales, économiques et d'équipements en raison de la présence de la gare et d'une armature en services et équipements de proximité bien développée,

La commune de La Biolle est considérée comme la seconde centralité, ce qui doit aussi lui permettre de renforcer les fonctions déjà présentes. Dans cette perspective, une liaison structurante entre La Biolle et la gare d'Albens est à renforcer dans la dynamique d'intégration à la future agglomération de Grand Lac.

Les villages et autres communes déléguées conservent en parallèle un développement et une animation locale

Les communes et communes déléguées ont investi avec la Communauté de communes dans la mise à niveau de l'offre en équipements et services : il apparaît nécessaire de pérenniser cette offre, en accueillant une population et un développement suffisant pour maintenir une animation et éviter le phénomène de villages dortoirs.

Les liaisons (transports en commun, modes alternatifs) entre les communes, les communes déléguées et la centralité confortée à Albens et à La Biolle, devront aussi être renforcées dans le cadre de l'intégration à l'agglomération.

Tendre vers une autre mobilité à l'échelle des centres et des villages

Le développement inscrit dans le PLUi doit permettre de valoriser des mobilités alternatives au « tout automobile » :

- En rapprochant les espaces de développement résidentiel et les secteurs de densification urbaine des centres et des pôles d'animation des communes ;
- En intégrant mieux les secteurs de développement au fonctionnement urbain : perméabilité des quartiers par des maillages viaires, notamment de modes doux ;
- En valorisant les liaisons entre zone d'activités, secteurs commerciaux, gare et quartiers résidentiels dans des parcours de modes doux ou actifs lisibles et attractifs ;
- En poursuivant le réaménagement des axes structurants avec un plus grand partage des usages entre véhicules, piétons, cyclistes et en



sécurisant ces parcours pour les modes doux (en particulier les traversées des bourgs et des villages) ;

- En favorisant les mobilités alternatives à « l'autosolisme » en développant des aires de covoiturage, des espaces d'intermodalité autour de la gare en cohérence avec la politique de déplacements de l'agglomération future ;

Il serait aussi nécessaire :

- De poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement des centres de la commune déléguée d'Albens et de la commune de La Biolle, favorisant leur accessibilité et la fréquentation commerciale ;
- D'envisager à terme une requalification de la RD1201 dans la traversée de La Biolle et d'Albens : aménagements urbains et non routiers, sécurisation des traversées, etc. Une déviation peut être envisagée pour faciliter ce réaménagement, notamment en reprenant le tracé des voies existantes.



5. Poursuivre le renforcement de l'offre en équipements, services et loisirs et favoriser leur évolution

Bref rappel du contexte

Globalement le territoire est caractérisé par :

- Une armature en équipements relativement bien développée mais des besoins existants ou à anticiper au regard des évolutions démographiques (vieillesse) ;
- Une bonne répartition des équipements scolaires et une mise à niveau récente ;
- Une mutualisation du périscolaire permettant de répondre aux besoins.

L'ambition du PLUi

Il s'agit globalement de permettre le renforcement, l'évolution ou la relocalisation des équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins de la population et aux différentes fonctions des communes et communes déléguées de l'EPCI.

Plus particulièrement, l'accompagnement du développement démographique par des équipements de proximité présentant une attractivité pour les habitants et répondant à leurs besoins :

- Sportifs ;
- Scolaires, périscolaires et petite enfance ;
- Socio-culturels ;
- Loisirs (locaux associatifs...)
- Etc.

Toutefois, il ne s'agit pas de développer des équipements partout de façon indifférenciée : une répartition géographique permettant d'animer les villages et une mutualisation de l'offre seront recherchées.

Concernant l'armature numérique, les habitations devraient être raccordées à la fibre c'ici 2025 dans le cadre du programme départemental.

Les zones d'activités devraient être desservies prioritairement.



6. Soutenir l'attractivité économique et développer l'emploi

Bref rappel du contexte

Le territoire est caractérisé par :

- Un développement de l'emploi mais il reste déficitaire vis-à-vis des actifs du territoire ;
- Des zones d'activités contraintes en matière de développement et dont la qualité peut être améliorée ;
- Des commerces qui ont pu se maintenir dans les deux pôles centres de la commune déléguée d'Albens et de la commune de La Biolle
- Une forte concurrence des polarités commerciales externes au territoire ;
- Une activité touristique et de loisirs bien présente ;
- Une activité agricole qui marque fortement le territoire : grandes emprises bâties, contraintes sur les réseaux ;
- De nombreux hameaux agricoles ;
- Un accès au foncier agricole difficile dans un contexte de tension foncière ;

L'ambition du PLUi

Le secteur de la production : un moteur économique à soutenir

Le PLUi prévoit de :

- Favoriser l'accueil et le développement des entreprises. Pour cela, les zones d'activités actuelles en fonction de leurs contraintes (accès, risques, réseaux), sont des secteurs d'accueil prioritaires par densification de l'existant et pour des extensions urbaines dans les limites définies par le SCOT. Leur requalification est aussi recherchée : qualité urbaine, paysagère, services aux entreprises, accessibilité ;

- Permettre l'évolution des entreprises locales en facilitant la densification de l'existant ou la relocalisation ;
- Valoriser l'accueil par une montée en gamme de la qualité des ZAE (intégration paysagère et urbaine, accessibilité, liaison avec la Gare d'Albens...).

Un site structurant pour tout le territoire à renforcer, mais des petites activités sources d'emploi à maintenir dans les espaces plus ruraux

La ZAE d'entre deux lacs constitue le site de développement économique le plus structurant du territoire à développer, en raison de sa proximité immédiate avec la gare. Sa vocation actuelle orientée principalement vers des activités de production et artisanales, pourra se diversifier vers les services et commerces, en particulier dans le cadre de son extension (les commerces peuvent être accueillis dans les conditions du SCOT, soit avec des tailles supérieures à 300 m² de surface de plancher).

Le renforcement limité de la ZAE du Sauvage doit permettre d'accueillir des entreprises de production ou artisanales. Les activités commerciales non liées à la production des activités de production du site ne sont pas admises.

Les évolutions des activités présentes dans l'espace rural, sont prises en compte par le PLUi, (extensions, nouveaux bâtiments d'activités sont possibles) : il s'agit de maintenir des emplois dans l'espace rural pour un territoire vivant.

Le secteur artisanal et commercial : un rôle de proximité en relai de l'agglomération à conforter

Il s'agit de soutenir les activités de proximité pour leur caractère de service à la population, leur rôle d'animation et de structuration des bourgs et de renforcement de l'emploi local.



Pour cela le PLUi privilégie les axes suivants :

- Favoriser l'implantation d'activités tertiaires, de services et de petit artisanat dans les bourgs ou à proximité,
- Valoriser et soutenir l'armature commerciale dans une logique de complémentarité entre les deux principales centralités du territoire de la commune déléguée d'Albens et de La Biolle, en favorisant la densité commerciale au cœur des bourgs et en évitant leur étalement le long des axes circulants. Mais il s'agit en complément de rendre lisible les cœurs commerçants depuis la voie départementale : valoriser et préserver les linéaires commerciaux depuis la voie départementale vers les cœurs de centre (aménagement des espaces publics pour améliorer la chalandise, rotation des stationnements, sécurisation des carrefours et des traversées de la voie départementale);
- Accompagner les mutations commerciales en favorisant les évolutions des commerces (relocalisation d'Intermarché sur la commune déléguée d'Albens) et l'installation de nouvelles enseignes pour les maillons manquants dans les conditions définies par le SCOT.

Le tourisme et les loisirs : une attractivité à conforter

Il s'agit de :

- Valoriser le territoire : ses productions agricoles, ses paysages, ses espaces naturels, son patrimoine bâti, dans la proximité des espaces du PNR du massif des Bauges ;
- Permettre l'évolution et le développement d'activités de plein air : escalade, centres équestres, randonnées tous modes etc. Le territoire peut constituer à terme un secteur de loisirs de proximité bénéficiant aux habitants d'un territoire plus large dans le cadre de l'intégration à la Communauté d'agglomération ;
- Favoriser le développement de nouveaux hébergements touristiques et notamment l'accueil en gîtes, en chambres d'hôtes ou en hôtellerie. En particulier, le bâti ancien des espaces ruraux peut constituer un support de renforcement d'une offre qualitative ;

- Valoriser les secteurs de découverte, les points de vue : valorisation des sites de belvédère ;
- Poursuivre la mise en réseau des points d'appui touristiques et le renforcement des circuits de découverte ;
- Favoriser la découverte du lac : confortement et valorisation des parcours d'accès au lac.

Le développement de filières locales

Les filières locales, en particulier agricoles, sont sources d'attrait touristique. Le PLUi ouvre la possibilité de renforcer leur valorisation : autour de points de vente (existants comme les fruitières) ou nouveaux (points de vente collectifs).

Le secteur agricole : un socle du territoire à préserver

Le PLUi considère l'agriculture comme une composante économique importante du territoire ; Il s'agit de créer des conditions favorables à son maintien par les axes suivants :

- Favoriser la reconnaissance des espaces agricoles en tant qu'espaces de production en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques... Si les espaces agricoles sont bien des espaces destinés à la production dans une approche économique (en lien avec les Zones Agricoles Protégées), il ne s'agit pas de permettre un développement des constructions agricoles dans le déni des qualités paysagères et naturelles du territoire (Le PLUi détermine des espaces agricoles inconstructibles pour l'activité agricole);
- Pérenniser les terres agricoles stratégiques hors des enveloppes urbaines (parcelles de proximité, cultures), et éviter le mitage ou l'étalement urbain dans ces sites ;



- Rechercher l'équilibre avec le développement des bourgs et villages, en particulier par la maîtrise de l'avancée des fronts bâtis sur les espaces agricoles, mais aussi en maintenant autour des enveloppes urbaines des bourgs des espaces tampons (par une inconstructibilité visant à éloigner les activités des espaces résidentiels et réduire les sources de conflit) ;
- Valoriser les productions locales en favorisant les synergies avec les structures commerciales et touristiques existantes (Cf. chapitre précédent) ;
- Favoriser la diversification économique et les compléments de ressources (agro-tourisme, hébergement, énergies renouvelables...), qui peuvent aider les activités agricoles à pérenniser leur activité.

7. Enrichir la qualité du cadre de vie

Bref rappel du contexte

- Un territoire qui connaît une forte évolution paysagère en lien avec une périurbanisation importante ;
- Des secteurs de grande qualité paysagère traditionnelle très préservée aux atouts indéniables (bocage, crêts boisés, paysage de l'eau) ;
- Un paysage fragile car possédant de nombreuses co-vision rendant tout changement impactant ;
- Des pressions locales liées aux infrastructures et aux activités et une tendance à la banalisation par le développement d'un habitat pavillonnaire porteur d'architectures étrangères à la région.



L'ambition du PLUi

La valorisation des éléments paysagers identitaires

Aux échelles urbaines et villageoises :

- Préserver le patrimoine bâti traditionnel : qualité des restaurations du bâti rural, préservation des formes urbaines des bourgs ;
- Favoriser l'implantation du bâti et une morphologie en adéquation avec le contexte urbain ;
- Favoriser la qualité des transitions entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles situés à proximité ;

A l'échelle du grand paysage :

- Valoriser les points de vue depuis les axes (belvédères...) ;
- Maintenir des espaces non-bâties entre les bourgs et hameaux pour limiter la « dilution » du paysage ;
- Préserver les structures végétales majeures du paysage : boisements structurants, ripisylves, paysages bocagers.

La composition d'un paysage renforçant la trame verte

- Concilier la densification urbaine et le maintien d'espaces plantés dans les quartiers résidentiels existants (en particulier les jardins constituent un caractère de qualité dans les secteurs pavillonnaires). Il s'agit de préserver le caractère paysager verdoyant de ces quartiers ;
- Promouvoir une végétalisation des espaces résidentiels qui seront produits dans un objectif de qualité du cadre de vie du quotidien mais aussi dans un objectif de limitation des imperméabilisations ;

- Prendre appui sur la trame verte et bleue intra-urbaine de manière à structurer l'urbanisation à venir. La valorisation du caractère urbain par l'aménagement des espaces collectifs, récréatifs de proximité dans les quartiers résidentiels (aires de jeux, espaces récréatifs, aménagements arborés, promenades, jardins privatifs et collectifs, ...) ;
- L'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages urbains ou naturels qui bordent les secteurs de développement ;
- Toutefois le paysage est aussi considéré dans le PLUi, comme un vecteur d'usages (loisirs par exemple). Ainsi la préservation et la valorisation des éléments paysagers sont compatibles avec des aménagements (parcours modes doux, aires de loisirs et de sports, etc.).

La requalification des points de banalisation du paysage

Le PLUi incite à :

- La qualité des espaces d'accueil économique (traitement architectural, végétalisation des parcelles privatives, maîtrise des enseignes, aménagement de transitions paysagères par le renforcement des plantations en limite de zone, requalification des abords des voiries) ;
- La qualité des entrées de ville et de territoire : réaménagement des entrées de bourgs, du quartier de la gare d'entrelacs.



8. Le patrimoine naturel : un socle de l'identité du territoire

Bref rappel du contexte

- Une grande richesse écologique ;
- Un fonctionnement écologique rattaché à des territoires naturels plus vastes ;
- Un fractionnement des fonctionnalités écologiques par les infrastructures routières.
- Le territoire n'est pas un secteur d'exploitation forestière. Les boisements présentent surtout un intérêt écologique et sont une ressource à préserver. Le développement de l'exploitation forestière est envisageable dans le respect des qualités écologiques et paysagères des sites.

L'ambition du PLUi

Protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement écologique par :

- La préservation des grandes entités naturelles et sites à enjeu écologique du territoire : versant Ouest de la montagne de La Biolle et de Cessens, collines à l'Ouest d'Albens, Vallée du Sierroz ;
- La protection des espaces reconnus pour leur valeur écologique et le maintien des fonctionnalités des corridors écologiques avérés ;
- L'intégration des espaces « sanctuarisés » (zones humides avérées, sites Natura 2000) comme espaces à préserver. Lorsque ces milieux sont confrontés à des enjeux d'urbanisation en confortement des bourgs et des espaces économiques, leur intégration dans l'aménagement sera privilégiée quand cela est possible, comme support de qualité urbaine (tout en maintenant les fonctionnalités écologiques).

Les corridors écologiques Est/Ouest sont interrompus par l'autoroute, la voie ferrée, les voies départementales : leur restauration engage des acteurs autres que les communes ou l'intercommunalité. Le PLUi préserve ces corridors de part et d'autre de ces axes.

Valoriser la « nature de proximité » par :

- L'enrichissement d'un réseau de proximité permettant de rapprocher la nature de la ville : des cheminements, des aires de loisirs, des jardins, les noues, etc. propices à la « nature ordinaire » ... En particulier les secteurs de requalification urbaine et de développement des opérations de taille significative intégreront des espaces plantés ;
- La valorisation des espaces naturels comme les abords des cours d'eau, les boisements : parcours de découverte des espaces naturels, belvédères, parcours de santé, promenades, etc. ;



9. Réduire l'empreinte du développement sur l'environnement

Bref rappel du contexte

Le territoire est confronté à diverses sensibilités environnementales qui peuvent impacter le développement (bruit, problématique de la ressource en eau, etc.).

L'ambition du PLUi

Un développement en cohérence avec les contraintes environnementales

Il s'agit d'intégrer la dimension des risques et des nuisances dans les modes de développement :

- Adapter les espaces de développement et en particulier des secteurs résidentiels aux contraintes environnementales : risques d'inondation, limitation des imperméabilisations en maintenant des espaces de pleine terre végétalisée ;
- Tendre vers une réduction de l'impact du bruit dans les modes d'aménagement par exemple par des espaces et des usages de transition entre les sources de bruit (A41, voie ferrée, RD 1201) et les habitations.

La participation du territoire à la transition énergétique

Il s'agit à l'avenir, de favoriser la qualité environnementale et énergétique dans les secteurs résidentiels et économiques. Le PLUi intègre la possibilité de développer des constructions bioclimatiques, des constructions « écoresponsables, des constructions productrices d'énergies renouvelables, dans le respect de la qualité du patrimoine bâti historique ;

Les zones d'activités dans le cadre des requalifications et des développements à venir pourront utilement intégrer des dispositifs de production d'énergie.



Schéma à valeur illustrative des orientations du PADD

