

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de VAULX



## Plan Local d'Urbanisme Elaboration

**arrêt du P.L.U.**  
pris par délibération le 24 mars 2006  
**approbation du P.L.U.**  
prise par délibération le 9 février 2007

# PLU

**P.A.D.D.**  
Projet d'aménagement et de développement durable

Sabine LOUP-MENIGOZ architecte urbaniste  
Caroline BARBOTTE urbaniste juriste



## **PREAMBULE**

L'élaboration du P.L.U. de VAULX est, pour l'équipe municipale, un moment privilégié pour réfléchir sur l'avenir de la commune et pour prendre les décisions qui s'imposent pour influencer sur son devenir.

Le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE présente les orientations et les actions que la commune souhaite mettre en œuvre, pour atteindre les objectifs et les principes énoncés aux articles L 110 et L121-1 du code de l'urbanisme, à savoir :

- l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, et à la préservation des espaces naturels et des paysages
- l'utilisation économe de l'espace et la maîtrise de l'expansion urbaine
- la maîtrise de la circulation automobile et le développement des réseaux piétonniers
- la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti
- la protection de l'environnement (gestion de l'eau, de l'air, du bruit, des déchets ...)
- la prévention des risques naturels
- la diversité de l'offre en logements.

Le P.A.D.D. établi, a également pris en compte :

- la Loi sur l'eau du 03 Janvier 1992
- la Loi du 18 juillet 1976 relative à la protection de la nature
- la Loi « paysage » du 8 janvier 1993
- la Loi d'orientation agricole
- la Loi d'Orientation sur la Ville (LOV)
- la Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain de 2000(SRU)
- la Loi Urbanisme et Habitat de 2003 (UH)
- la Loi Engagement National pour le Logement de 2006 (ENL)
- le S.C.O.T. de l'Albanais

**CINQ ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT PRIORITAIRES DEFINIES POUR LE P.A.D.D. DE VAULX**

- 1. SAUVEGARDER LE CADRE PAYSAGER RURAL DE LA COMMUNE**
- 2. RENFORCER LA CENTRALITE DU CHEF-LIEU**
- 3. PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL**
- 4. ACCUEILLIR ET MAINTENIR UNE POPULATION DIVERSIFIEE SUR LE TERRITOIRE**
- 5. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE PAR UN PROGRAMME D'EQUIPEMENTS ADAPTE**

## 1. SAUVEGARDER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE PAYSAGER RURAL DE LA COMMUNE

### CONSTATS

- un paysage agricole collinaire préservé mais fragile : la moitié des exploitations agricoles sont fragilisées par l'urbanisation

Des points forts :

- de nombreux espaces agricoles homogènes
- un relief relativement tourmenté offrant des vues multiples
- une présence forte du végétal qui qualifie le paysage et la structure (coupures vertes)
- la présence encore affirmée du bâti traditionnel (par ses volumes, leur mode d'implantation, et ses couleurs)
- une végétation arborée et arbustive qui accompagne les constructions et facilite leur intégration
- quelques entrées de hameaux remarquables d'un point de vue paysager

Des points faibles :

- une urbanisation en peigne le long des voies, à maîtriser
- en limite urbaine, des haies séparatives en thuyas assurent mal la transition avec le paysage agricole
- des constructions récentes en rupture avec le tissu urbain traditionnel (au dessus du chef-lieu notamment)
- un paysage de coteau sensible (au-dessus du chef-lieu)

### ACTIONS

#### ◆ Pérenniser les exploitations agricoles, qui jouent un double rôle économique, et d'entretien du paysage

- contenir l'urbanisation autour des pôles existants afin de préserver les plages agricoles et leur cohérence
- en règle générale respecter une distance de 100 m entre les exploitations agricoles et les tiers et un angle d'ouverture de 120°, toutefois si cela ne gêne pas la pratique agricole dans les espaces libres des zones déjà urbanisées, il sera possible de compléter l'urbanisation en respectant un recul minimum de 50 m
- maintenir les possibilités de circulation agricole et les accès aux parcelles agricoles

◆ **Stopper l'urbanisation en peigne le long des voies**

◆ **Préserver la végétation marquant l'identité de la commune**

→ protéger la trame hydrovégétale, les alignements d'arbres le long de la voirie, et les principales haies bocagères :

→ imposer les haies bocagères, lorsqu'elles sont en contact avec l'espace rural

→ préserver les vergers

◆ **Soigner l'intégration des constructions neuves dans le paysage**

→ réglementer l'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions

→ imposer des prescriptions paysagères dans les secteurs de développement : zone AU du coteau (voir OA n°2)

→ mettre en place une consultance architecturale.

## 2. RENFORCER LA CENTRALITE DU CHEF-LIEU

### CONSTATS

- une urbanisation linéaire, avec des équipements publics éloignés les uns des autres, et sans véritable centre de vie
- une dynamique associative importante, mais l'absence de lieu de manifestation
- une traversée de bourg non aménagée, où le piéton ne trouve pas sa place
- quelques commerces et services implantés le long de la RD 3, ne disposant pas de parking.

### ACTIONS

#### ◆ Donner la priorité au chef-lieu en matière de développement urbain

- renforcement de sa fonction d'accueil, par la délimitation de plusieurs zones à urbaniser (voir OA n°1 et OA n°2)
- Le Biolley : pôle de développement secondaire
- il n'est pas prévu d'extension importante dans les autres hameaux.

#### ◆ Aménager le chef-lieu

- stopper l'urbanisation linéaire du chef-lieu
- créer une place trait d'union avec une future salle polyvalente (voir OA n°1)
- renforcer les liens piétons entre les différents équipements (voir OA n°1)
- aménager quelques places de stationnement pour faciliter l'accès aux commerces et aux services (voir OA n°1)
- renforcer les alignements bâtis (voir OA n°1).

### 3. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET NATUREL

#### CONSTATS

- un territoire fragile, soumis à de fortes contraintes en matière d'assainissement
- des rivières fragiles
- un patrimoine bâti vernaculaire, historique et religieux
- un patrimoine naturel remarquable et varié

#### ACTIONS

##### ◆ Développer l'urbanisation d'une manière raisonnée

- limiter les extensions urbaines :
  - les secteurs non construits des zones U et les zones AU ne devront pas totaliser plus de 9 à 12 ha, correspondant à une population de 1000 habitants à l'horizon 2015
  - limiter l'urbanisation dans les secteurs non raccordés à l'assainissement collectif et dont l'aptitude des sols est défavorable

##### ◆ Economiser l'espace

- en favorisant un habitat plus dense sur le territoire par le biais des OA n°1 et 2 et par le règlement

##### ◆ Préserver les zones naturelles remarquables

- Par un zonage adapté

##### ◆ Protéger le patrimoine architectural

- instauration d'un permis de démolir en vue de contrôler le devenir du patrimoine répertorié dans le diagnostic
- dégagement des cônes de vues autour des éléments patrimoniaux identifiés.

## 4 . ACCUEILLIR ET MAINTENIR UNE POPULATION DIVERSIFIEE SUR LE TERRITOIRE

### CONSTATS

- 95 % de maisons individuelles, donc domination des grands logements ; or desserrement des ménages et rajeunissement de la population
- la pression foncière favorise l'augmentation du prix du foncier, et l'accès à la propriété devient impossible pour une frange de la population ; or peu de logements locatifs et absence de logements sociaux

### ACTION

#### ◆ Poursuivre la diversification de l'habitat

- via la réhabilitation du patrimoine bâti existant :
  - Instauration du DPU sur l'ensemble des zones U
- via la construction de logements neufs :
  - imposer la mixité sociale par le biais de l'article L.123-2-d du code de l'urbanisme.

## 5 . ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

### **EAU POTABLE**

protection du captage de Nonglard

### **RISQUES NATURELS**

- pas de construction sur les secteurs inondables :
  - respect du recul préconisé de part et d'autre du ruisseau traversant Le Biolley
- protection contre les eaux de ruissellement :
  - urbanisation du coteau du chef-lieu après la sécurisation du chef-lieu (3 bassins tampons)
  - imposer des bassins de rétention dans le règlement

### **EQUIPEMENTS**

- amélioration de l'offre en stationnements.