

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE ALLINGES

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°2 – DOCUMENT APPROUVE

3.1 – PADD

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date de ce jour :

Le 12 juillet 2016

Le Maire,
François DEVILLE

PROCEDURES

- Révision n°1 approuvée le 08/10/1999
- Révision n°2 approuvée le 12/07/2016

Urbanistes

Florence LACHAT & Sandra CACHAT

VALORISER ET PÉRENNISER LES ATOUS PAYSAGERS DE ALLINGES

En fixant des limites à l'urbanisation

Pour ne plus diluer l'urbanisation dans les espaces agricoles limitrophes.

Les seuils les plus conséquents sont :

Les Bougeries, frange Nord

La Chavanne, frange Est

Les bords de la RD 903 en aval du chef-lieu :

recul de l'urbanisation par rapport à la route départementale

préservation du secteur de La Fortune Ouest

Le plateau des Chilles en aval de Mésinges

Le plateau de Joigny en continuité du piémont de la colline des châteaux

En pérennisant les motifs paysagers patrimoniaux

Protéger les glacis identitaires

Pour conserver des espaces champêtres ouverts en bord de voie ;

Pour cadrer les vues ou habiller les fronts bâtis ;

Pour mettre en scène les entrées de village.

Il s'agit de préserver les espaces pâturés suivants :

large espace ouvert qui descend jusqu'au Pamphiot en aval du chef-lieu ;

glacis agricole de l'Étroz ;

combe de l'Uche au Beule et pied de colline de MÉSINGES y compris Bettenuche

Protection de l'arbre

Pour conserver les transitions visuelles entre les espaces agricoles ou naturels et le bâti ;

Pour accompagner et mettre en valeur les cheminements piétons, les vues sur le paysage.

Il s'agit de :

identifier les alignements de fruitiers, d'arbres remarquables, ...

En veillant au traitement de l'espace public

Pour mettre en scène, les entrées de village :

Définition d'un traitement paysager pour La ZA de la Genevrière et de ses abords ;

Insertion dans le site des nouveaux espaces publics au Baptioux (aire de stationnement, cheminements piétons, ...).

Pour mettre en scène, les ouvertures visuelles sur les châteaux, sur les massifs du Chablais, ...

Identification de plusieurs vues remarquables sur le territoire d'ALLINGES vers le grand paysage et le paysage communal.

Pour travailler à la valorisation d'espaces publics naturels,

Des boisements particuliers

Le parc de la Châtaigneraie à la Chavanne : identification du parc et de ses abords pour créer un véritable souffle vert sur le plateau de La chavanne.

Le verger communal (site des châteaux) : conservation d'espèces anciennes d'arbres fruitiers

Espaces verts paysagers

Maintien des espaces verts dans le lotissement des Bougeries (parcelles n°484 et 521)

Site de randonnées de la colline des Châteaux

Pérennisation d'une zone naturelle particulière (de tourisme) permettant les aménagements liés aux activités culturelles, patrimoniales et sportives

En conservant le patrimoine rural construit

Préservation des édifices ruraux c'est-à-dire des petites constructions qui ont été consacrées à des usages communs (lavoirs, bassins, croix de mission, murets, grotte, ...)

Identification de bâtiments issus de l'activité agricole et définition d'un corpus de règles adaptées à la réhabilitation de ce bâti pour maintenir les caractères architecturaux de ces corps de fermes traditionnels.

Revitalisation des chemins ruraux pour définir un maillage de promenades vertes internes au quartier et entre les villages.

PRESERVER LES DIFFERENTS ESPACES NATURELS D'ALLINGES ET LA BIODIVERSITE QUI LES COMPOSE

Deux types d'espaces naturels sont distingués ceux destinés aux activités de loisirs et ceux ayant une valeur environnementale.

Les espaces naturels de loisirs

Mise en valeur des berges du Pamphiot et du Mâcheron : développement d'un maillage piéton entre les villages de la commune et vers les territoires limitrophes ;

Développement des points d'accueil pour les promeneurs (site des Châteaux, marais de La Bossenot, ...) ;

Pérennisation et développement des circuits VTT, pédestres et parcours sportifs.

Les espaces naturels de valeur environnementale

Zones humides, ripisylves, ensembles boisés, corridors écologiques, ... chacun de ces éléments s'inscrit dans un ensemble naturel plus vaste avec lequel il interagit et sans lequel il ne pourrait exister.

Préservation des cours d'eau :

En identifiant les ripisylves ;

En imposant un recul de l'urbanisation par rapport aux boisements d'accompagnement des cours d'eau et aux berges des cours d'eau en l'absence de boisement, pour veiller à la protection des biens et des personnes.

Maintien des boisements particuliers :

Protection des boisements structurants :

Eperon boisé du site des Châteaux,

Frange Est de la forêt de Planbois,

Bois de Lonnaz limite de terrasse entre les plateaux de La Chavanne et des Fleyssets,

Boisements de la Grange Allard qui sont les prolongements des Bois d'Anthy

Protection des autres boisements :

arbres isolés remarquables, vergers, petits ensembles boisés ceinturant les zones humides, alignement boisé ou haies remarquables, ...

Valorisation des espaces naturels particuliers :

Repérage des corridors écologiques pour conserver les interconnexions entre les différents milieux naturels ;

Identification des secteurs humides pour veiller au maintien de leur régime hydrique ainsi qu'à leur intérêt faunistique et floristique ;

Renaturation du Plateau d'Aviet et interdiction à l'avenir de toute extraction ou tout dépôt sur la Plateau de Joigny ;

Préservation des entités agricoles homogènes :

La plaine agricole de la Grange Allard tournée vers le lac ;

Le Plateau de Joigny structuré par les haies et les bois qui lui confèrent un caractère bocager.

OPTIMISER EN PRIORITÉ LES ESPACES DE L'ENVELOPPE URBANISÉE

RÉALISER 30 LOGEMENTS AIDÉS TOUS LES 3 ANS

Mobiliser du foncier communal pour soutenir la production de logements aidés : 3 secteurs privilégiés

Les Bougeries (parcelles n°454 et 455)

Thillier (parcelles n°555, 558 et 117)

Fortune-Est (parcelles n°445 et 443)

Crêt Benet (parcelle n°532)

Rentabiliser la consommation foncière : tendre vers un objectif de 52 logements aidés sur le foncier dont la commune est propriétaire

DEVELOPPEMENT PRIORITAIRE : LE CHEF-LIEU

Structurer et conforter le développement en entrée Nord-Ouest du chef-lieu de part et d'autre de la RD333.

En définissant des séquences à aménager :

Préservation intégrale des glacis verts ceinturant le chef-lieu au regard de leur valeur patrimoniale et culturelle

Insertion de l'urbanisation future dans le site tenant compte (suivant les secteurs) :

des vues remarquables sur le grand paysage ;

des glacis pâturés à préserver ;

de la topographie du site ;

de la desserte existante (mutualiser les voiries en place).

En maintenant le recul de 75 m par rapport à la RD903

Renforcer et densifier l'armature urbaine :

En prévoyant une orientation d'aménagement et de programmation sur le chef-lieu (notamment sous le Presbytère et à la Fortune Est) ;

En impulsant une offre de logements aidés sur du foncier communal et sur les tènements privés pouvant accueillir des typologies nouvelles (petits collectifs et / ou habitat intermédiaire).

Définir un bouclage des chemins piétons (créer les barreaux manquants avec l'existant)

En créant des perméabilités pour irriguer le secteur Nord du chef-lieu ;

En valorisant les cheminements existants.

Fixer un seuil d'urbanisation entre frange Nord du chef-lieu et RD903.

Pour le secteur de Noyer Neuf

Améliorer la fonctionnalité de ce site névralgique

Gérer une aire de stationnement dédiée aux commerces ;

Relier l'aire de stationnement aux commerces de Noyer : prévoir la création d'une passerelle sur le Pamphiot / sécuriser les abords de la RD12 ;

Conserver une coulée verte en rive gauche du Pamphiot.

Améliorer sa qualité urbaine

En valorisant les qualités d'espaces naturels de l'angle Sud/Ouest - le Baptioux :

Conserver la coulée verte à la confluence du Mâcheron et du Pamphiot tout en prévoyant les aménagements nécessaires aux circulation piétonnes ;

Définir un bouclage des chemins piétons :

Créer les barreaux manquants:

Entre la Rue du Manoir et le chemin aménagé en direction du Chef-lieu.

Entre la future aire de stationnement du Baptioux et le centre de Noyer Neuf.

En permettant la reconversion de l'angle Nord/Est.

En permettant la densification de l'angle Nord/Ouest.

Densifier le secteur à l'Ouest de la RD12 (arrière de l'immeuble) : favoriser une typologie plus dense (petit collectif ou habitat groupé) tout en veillant à l'inscription dans le site (paysage, stationnements, ...) ;

Valoriser le bâti ancien / permettre son réinvestissement (travail sur les qualités architecturales et sur une utilisation optimale des volumes existants) ;

Préciser les objectifs d'aménagement du secteur en amont du Pamphiot :

Site de valeur écologique appartenant au coteau de Chantemerle ;

Limitrophe de l'urbanisation de Noyer Neuf ;

Prise en compte de la topographie et des aléas naturels.

Fixer le seuil d'urbanisation Ouest au regard de la valeur écologique du coteau.

Pour le secteur de Noyer Ancien

Organiser la densification de l'urbanisation autour du hameau traditionnel

Densifier en accroche du noyau traditionnel de Noyer tout en respectant les hauteurs et les densités ;

Valoriser le bâti ancien / permettre son réinvestissement (travail sur les qualités architecturales et sur une utilisation optimale des volumes existants) ;

Boucher les espaces interstitiels en proposant des densités de noyau traditionnel ;

Maintenir et aménager les cheminements doux existants ;

Veiller à assurer un stationnement (automobile et cycle) suffisant (proximité des arrêts de TC).

Conserver la poche agricole de Noyer-Sud

Poursuivre les aménagements liés aux déplacements

Valoriser les aménagements routiers de l'intersection avenue de Lonnaz RD12 ;

Prévoir une perméabilité piétonne de Noyer Sud vers la ZA de la Genevrière ;

Conserver les caractères paysagers (couronne boisée) et maintenir les accès aux chemins piétons existants.

Pour La Chavanne Sud

Devenir des espaces publics :

Prévoir l'agrandissement du groupe scolaire et les évolutions des équipements sportifs ;

Poursuivre l'aménagement de la voirie communale (sécuriser l'Avenue de Lonnaz et la Rue du Stade, créer des continuités piétonnes en direction de l'école et des équipements sportifs, améliorer l'offre en stationnements).

Organiser la densification des espaces interstitiels au travers d'orientation d'aménagement

Secteur de délaissé urbain en appui sur la route du stade, le chemin des Marmousets et l'avenue de Lonnaz.

Secteur à l'angle du chemin des Agasses et de l'Avenue de Lonnaz.

Fixer le seuil d'urbanisation sur la frange Est

Valoriser le bâti ancien

DEVELOPPEMENT URBAIN LIMITE A L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

Les Fleysets, Les Bougeries ; La Chavanne Nord ; Plateau de Joigny ; Commelinges ; Mésinges ; Plaine agricole de Lauzenettaz

Les Fleysets

Caler les limites de l'urbanisation à l'existant ;

Travailler sur les dysfonctionnements liés aux déplacements

Les Bougeries

Achever l'urbanisation du parcellaire disponible ;

Valoriser le foncier communal au travers de la réalisation de programme de logements aidés ;

Maintenir les espaces publics verts définis au règlement du lotissement ;

Fixer les limites de l'urbanisation en appui sur les lisières boisées et sur les espaces agricoles limitrophes homogènes.

La Chavanne Nord

Figurer les limites de l'urbanisation pour préserver les espaces naturels limitrophes (boisements, agricoles, ...).

Préserver l'emprise de La Châtaigneraie et les terrains communaux limitrophes.

Plateau de Joigny et coteaux des Châteaux

Préserver le cadre paysager :

- En délimitant une entité paysagère cohérente ;
- En s'appuyant sur les seuils topographiques majeurs ;
- En identifiant les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles.

Conserver les caractères urbains du lieu

- Ne pas poursuivre les extensions urbaines (travailler sur les interstices)
- Définir une action particulière sur la mise en valeur du bâti identitaire

Gérer l'existant dans les limites actuelles des enveloppes urbanisées

- En travaillant sur les interstices
- En prévoyant la gestion du bâti essaimé, Poste électrique de La Proux, ZA de La Proux
- En achevant l'urbanisation du Thillier
 - Identification d'un espace en interstice (foncier communal support à la création de logements aidés) : prévoir une orientation d'aménagement et de programmation
 - Réhabilitation en logements du bâtiment de l'ancienne école

Commelinges

- Achever l'urbanisation sur les espaces interstitiels
- Veiller au maintien des espaces naturels limitrophes en protégeant les entités naturelles structurantes.
- Préserver intégralement l'espace agricole de la Fortune Ouest
- Valoriser la Combe naturelle en entrée sud de la commune (amont de la RD903 à la hauteur de Mésinges), secteur de l'Etroz :
 - Maintenir les entités agricoles homogènes
 - Identifier et préserver les motifs paysagers particuliers (alignement de chênes)
- Définir une action particulière sur la mise en valeur du patrimoine bâti identitaire :
 - identification des constructions de valeur identitaire
 - prescriptions réglementaires particulières pour conserver les caractères architecturaux identitaires

Mésinges

- Définir un seuil d'urbanisation avec le plateau agricole au-delà de la route des Chilles et sur le secteur Nord
- Urbaniser les secteurs en interstices
- Valoriser la Combe naturelle en entrée sud de la commune
- Définir une action particulière sur la mise en valeur du bâti identitaire
- Organiser le développement urbain de la Frange Sud
- Définir l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage

Plaine agricole de Lauzenettaz

Ne pas renforcer le poids urbain du bâti présent sur ce secteur

Définir une action particulière sur la mise en valeur du bâti identitaire

Préserver le cadre paysager en délimitant une entité paysagère cohérente

Conserver l'usage agricole du terroir

ACCOMPAGNER LES ÉVOLUTIONS DU TISSU ÉCONOMIQUE ET PERMETTRE SON DÉVELOPPEMENT

EN SOUTENANT L'IMPLANTATION ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DE SERVICES AU CHEF-LIEU ET SUR LES HAMEAUX

Maintenir la création d'activités d'artisanat, non nuisantes et compatibles avec la vie quotidienne des habitants, de commerces et de services dans les zones urbaines existantes.

Gérer et créer des équipements publics ou d'intérêt collectif, de portée communale ou intercommunale, nécessaires à la vie quotidienne des habitants.

Gérer des activités touristiques et de loisirs existantes.

Plus finement,

Améliorer la fonctionnalité du site névralgique «centre de Noyer Neuf» :

en aménageant une aire de stationnement dédiée aux commerces ;

en reliant l'aire de stationnement aux commerces de Noyer Neuf par la création d'une passerelle sur la Pamphiot et / ou l'aménagement en bord de RD12 en direction du pôle commercial.

Intégrer la politique intercommunale en faveur de la mise en valeur du site des Châteaux ;

Entretenir et développer le maillage des chemins d'usage et de promenade ;

Soutenir les évolutions des centres médicalisés.

EN PERENNISANT L'AGRICULTURE

Protéger l'outil de production (terres exploitées, sièges d'exploitation agricole, ...) ;

Veiller au principe de recul réciproque entre activité agricole et urbanisation ;

Autoriser une diversification de l'activité (développement des circuits courts de transformation et de commercialisation ; hébergement touristique).

Plus finement,

Identifier les sièges d'exploitation pour leur permettre de se maintenir et d'évoluer là où ils sont implantés.

Orienter le développement urbain pour éviter la concurrence entre urbanisation et agriculture, notamment lors de la mise en oeuvre des principes de recul et de réciprocité.

Préserver les terres indispensables à l'activité agricole.

EN AYANT UNE POLITIQUE DE VALORISATION DES ZONES URBAINES SPÉCIALISÉES À Vocation Économique

Permettre la réalisation du projet de la ZA intercommunale de Planbois

Achever l'urbanisation de la ZA de La Combe

Prévoir un traitement de l'entrée d'ALLINGES par la RD233 au travers de la qualification de la ZA de La Genevrière

Amorcer la reconversion de la zone urbaine de la ZA de La Proux

ZA intercommunale de Planbois

Gérer les entreprises existantes

Permettre les implantations dans les espaces interstitiels

Veiller à l'intégration des constructions dans le site

Prendre en compte l'intérêt environnemental du site

Achever l'urbanisation de la ZA de La Combe

Mailler les cheminements piétons /cycles en accroche au réseau communal

Assurer une transition harmonieuse entre l'urbanisation du noyau ancien de Mésinges et la zone urbaine multifonctionnelle qui s'est amorcée :

en travaillant sur le respect des volumétries en place

en respectant l'insertion dans la pente

Conserver une zone d'ouverture visuelle en bas de la colline en fixant un seuil à l'urbanisation en continuité des plages agricoles homogènes inscrites de part et d'autre de la RD903 en entrée sud d'ALLINGES

Achever la requalification de l'urbanisation de la Z.A de Mésinges.

Préserver intégralement le pied de colline et de la combe de Mésinges (entrée Sud de ALLINGES) au regard des intérêts paysagers, environnementaux et agricoles.

Maintenir le marais de Bettenuche pour son intérêt environnemental

AMELIORER LES DEPLACEMENTS

LA RD903, UN AXE STRUCTURANT A L'ECHELLE DU CHABLAIS

Le rôle d'itinéraire structurant de la RD903 sur le territoire d'ALLINGES est affirmé.

Il s'agit :

- d'intégrer cette coupure physique dans le fonctionnement général du territoire et de l'intégrer dans le paysage en traversée de la commune (Voir projet d'urbanisation).
- de prévoir la création de l'échangeur vers la voie de contournement MACHILLY-THONON (projet Planbois).
- de prévoir la contre-allée desservant la ZA intercommunale de Planbois et son raccordement à la RD903

RENFORCER LA DIVERSITÉ DES MODES DE DÉPLACEMENTS

Développer les transports en commun

En réduisant les circulations pendulaires en développant les transports en commun (politique intercommunale) sur les secteurs urbains stratégiques (pôles de développement prioritaire : chef-lieu et pôle urbain multifonctionnel : Noyer et Chavanne Sud) et autres hameaux de développement urbain limité, en direction des équipements publics communaux et de Thonon :

- accroissement des itinéraires et de la fréquence de ramassage des bus inter-urbain ;
- poursuite de l'offre en transports en commun à la demande ;
- soutien au transport en commun en direction des navettes fluviales de la CGN.

En permettant l'aménagement de la halte ferroviaire de Mésinges (Valorisation de la ligne RER Annemasse – Thonon-les-Bains – Evian-les-Bains dans le cadre du projet Cornavin-Eaux Vives-Annemasse).

Disposer de stationnements en lien avec les déplacements doux

En assurant le regroupement du stationnement des véhicules sur des sites stratégiques : proximité des lieux de visites, des arrêts de bus, de la halte ferroviaire, ...

En créant des aires de stationnement spécifiques au vélo à proximité des arrêts de bus, des équipements publics, ...

En prévoyant l'aménagement de nouvelles aires de stationnement : Le Baptioux, équipements sportifs, école, ...

Traiter les points noirs

En prévoyant la mise en oeuvre des projets d'aménagement de voirie en cours et en traduisant ces besoins en emplacements réservés : La Chavanne, Mâcheron, Les Fleysets, ...

En intégrant les futurs aménagements routiers liés à la fermeture du passage sur voie ferrée à Mésinges.

En sécurisant les chemins piétons

GÉRER LE STATIONNEMENT PRIVÉ

Cette thématique est avant tout réglementaire ; elle fera l'objet de prescriptions à l'article 12 des zones concernées (imposer un nombre de places stationnement par type de destination des constructions / hors espace public / stationnement vélo, ...)

FAVORISER LES MODES DOUX PAR DES AMÉNAGEMENTS ADAPTÉS

Proposer une articulation du maillage des liaisons douces, cheminements piétonniers et/ou cyclables, inter quartier, avec les équipements, ... pour un usage quotidien et avec les sites touristiques ou de loisirs pour un usage plus ponctuel.

Sécuriser les cheminements piétons pour les déplacements quotidiens

En poursuivant la mise en place de dispositifs visant à ralentir la circulation (cf La Chavanne)

En matérialisant les entrées de bourg par un traitement paysager :

Traitement de la RD903 en traversée (rejoint le point n°1 ci-dessus)

Traitement de l'entrée de Noyer Neuf (à hauteur de La Praux ; rejoint le volet économie)

Traitement de l'entrée du chef-lieu depuis RD903 (rejoint le projet d'urbanisation «Chef-lieu Nord-Ouest proposition du 08 juin 2010 page 3/11)

En réservant des emprises pour le stationnement à proximité des commerces, des services ou des équipements comme à Noyer neuf, vers l'école, ...

En intégrant les préconisations du plan accessibilité et voirie des espaces publics

Irriguer par des liaisons douces le territoire d'ALLINGES

En maillant l'ensemble des cheminements existants ou à créer

En mettant en réseau les espaces paysagers remarquables, les espaces environnementaux majeurs, les sites historiques, ...

En prévoyant des aménagements agréables et sécurisés en traversée des principales voies routières

En accompagnant ces cheminements de plantations de diverses natures selon les tronçons (alignements, arbustes, haie bocagère, ...).

Avoir une action spécifique sur des liaisons piétonnes à aménager :

Noyer Sud / ZA La genevrière

Mâcheron / Noyer Neuf