



NEYDENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Projet arrêté par délibération en date du : 03 novembre 2016	Projet approuvé par délibération en date du : 28 novembre 2017
---	---

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



UN TERRITOIRE A ENJEUX MULTIPLES

La commune de NEYDENS possède une localisation particulièrement privilégiée, aux portes de GENEVE et de son bassin de vie très dynamique (emplois, services, grands équipements, infrastructures de transport performantes ...).

Le caractère péri-urbain de la commune doit être conjugué avec une agriculture encore dynamique et de réels enjeux environnementaux.

La situation de la commune occasionne certaines tensions qui deviennent perceptibles sur le territoire :

- une pression sur les espaces agricoles, concurrencés par l'urbanisation et les diverses activités,
- une problématique de déplacement,
- un développement du mitage sur certains secteurs.

Par ailleurs, de nombreux enjeux concernent l'amélioration de la qualité de vie quotidienne et les aspects fonctionnels de la commune :

- offrir une diversité d'habitat : nouvelles formes urbaines plus compactes, habitat accessible à tous (résoudre le manque de logements à des prix abordables),
- permettre la mixité des fonctions urbaines en favorisant les activités économiques non nuisantes à l'intérieur des espaces urbains,
- améliorer la gestion des mobilités, notamment en ce qui concerne les mouvements pendulaires (déplacements domicile/travail), les déplacements collectifs, les liaisons piétonnes.
- la mise à niveau des équipements publics pour tenir compte de la croissance démographique.



LES OBJECTIFS DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable de NEYDENS s'articule autour des axes suivants :

► 1 - PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

- CONSERVER UNE AGRICULTURE VIVANTE.
- PRÉSERVER LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE ET PROTEGER LES ESPACES NATURELS.
- VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL.
- DÉVELOPPER UN RÉSEAU DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS.

► 2 - CONSERVER ET MAÎTRISER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

- MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POUR PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES COMMUNAUX.
- LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE A BÂTIR POUR NE PAS DÉGRADER L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET NATUREL.
- DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT POUR PERMETTRE A TOUTES LES GÉNÉRATIONS ET TOUTES LES CATÉGORIES SOCIALES DE POUVOIR HABITER LE VILLAGE.
- SOUTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES COMPATIBLES AVEC LES CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE.
- COMPLETER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS PUBLICS
- GARANTIR UN ACCÈS PERFORMANT AUX TECHNOLOGIES NUMÉRIQUES.
- LUTTER CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES EN FAVORISANT LA TRANSITION ENERGETIQUE.



1 - Préserver un cadre de vie remarquable



CONSERVER UNE AGRICULTURE VIVANTE

La situation :

L'agriculture, au-delà de constituer un territoire paysager à conserver, présente sa propre réalité économique. Elle demeure une activité présente et dynamique à NEYDENS.

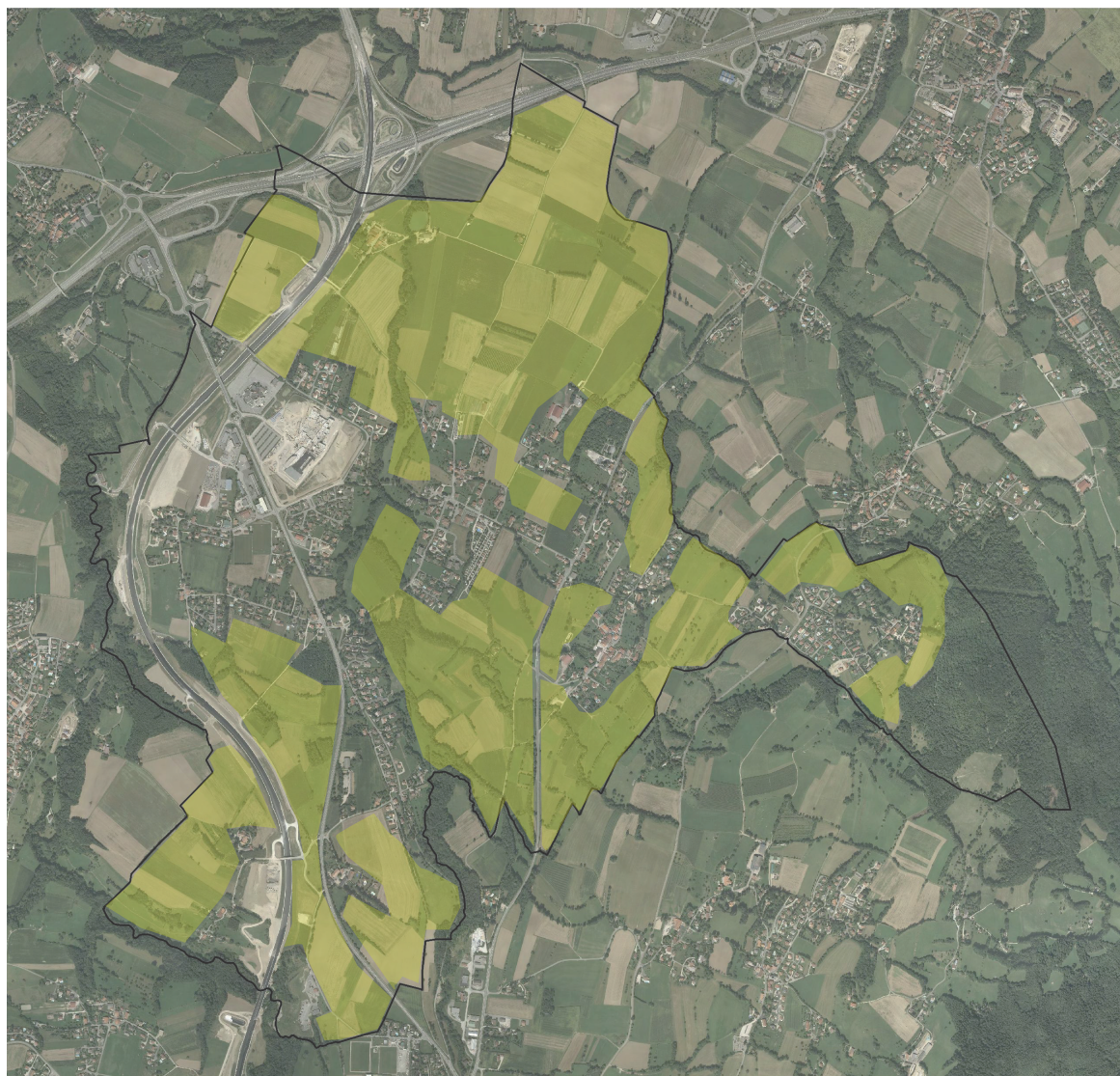
L'espace agricole devient donc un territoire à préserver, face à l'urbanisation.

L'objectif :

Consciente du potentiel que représente le secteur agricole tant d'un point de vue économique que paysager, la commune souhaite soutenir une agriculture respectueuse de l'environnement et valoriser les productions locales :

- ▶ Protéger les terrains agricoles d'un développement trop important et non cohérent de l'urbanisation.
- ▶ Maintenir la vocation agricole des terrains actuellement exploités et classer en zone A «stricte» les secteurs présentant un potentiel agricole à préserver.
- ▶ Préserver le potentiel agricole en :
 - Limitant les emprises foncières, notamment sur les terrains mécanisables et à proximité des bâtiments d'élevage.
 - Protégeant les sièges d'exploitation de manière à préserver leur capacité de fonctionnement et de développement.
 - Intégrant la notion de réciprocité.
 - Réservant la construction de bâtiments à des activités agricoles professionnelles, telles que définies par la Chambre d'Agriculture.
- ▶ Garantir la cohérence du foncier agricole : accessibilité, continuité (éviter le morcellement...).
- ▶ Maintenir l'existence des chemins ruraux nécessaires à l'exercice de l'activité agricole.
- ▶ Veiller à une bonne intégration notamment architecturale des bâtiments, agricoles dans la zone rurale.
- ▶ Encadrer strictement la reconversion et le changement de destination des bâtiments agricoles délaissés dans leurs fonctions premières, pour éventuellement les affecter à du logement.





Carte des secteurs à enjeux agricoles



PRÉSERVER LES ELEMENTS CARACTÉRISTIQUES DU PAYSAGE ET PROTÉGER LES ESPACES NATURELS

La situation :

La commune de NEYDENS bénéficie d'un environnement naturel constitué par plusieurs entités composant le grand paysage : les plaines agricoles, les versants boisés et une empreinte bâtie dispersée sur plusieurs secteurs du territoire communal.

Au-delà d'une image de qualité, le territoire est concerné par un certain nombre de mesures visant à protéger l'environnement, telles que NATURA 2000, la Directive Paysagère du Salève, les zones humides ...

L'objectif :

Afin de maintenir un cadre de vie et un environnement de qualité, la commune souhaite :

- Classer en zone N les espaces naturels structurants du territoire.
- Eviter toute forme de mitage du territoire.
- Valoriser le couvert végétal forestier existant.
- Affirmer des limites franches entre zones urbanisées et zones agricoles afin de réussir la transition entre ces deux entités par des chemins piétons, des haies, des murets ...
- Maintenir les ceintures vertes agricoles autour des hameaux : espace de respiration et de valorisation du bâti.
- Rendre aux espaces agricoles ou naturels les zones présentant des risques naturels afin d'éviter leur investissement par une urbanisation nécessitant des aménagements lourds incompatibles avec la préservation des paysages.
- Inciter aux économies d'énergie ainsi qu'au développement et à l'utilisation des énergies renouvelables.
- Préserver la ressource en eau et favoriser une gestion économe de celle-ci.
- Conserver les éléments de paysage les plus intéressants comme certaines haies et certains vergers.





Corridors écologiques (trame verte et bleue) et enjeux paysagers

- ● ● Boisement
- ┌ ┐ Coupure d'urbanisation à préserver
- ∨ Perspective paysagère majeure
- ● ● Verger remarquable
- Corridor écologique : trame verte
- Trame bleue



VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La situation :

La commune dispose d'un patrimoine architectural caractéristique du genevois français.



L'objectif :

Consciente de la qualité de son patrimoine architectural, la commune souhaite, dans une démarche de développement durable :

- Définir des prescriptions architecturales dans les articles 11 du règlement des différentes zones permettant d'assurer une protection de la qualité des paysages urbains de la commune, notamment en imposant le respect des indications architecturales.
- Préserver l'esprit architectural composant les constructions existantes en respectant des règles particulières quant à l'aspect extérieur des constructions :
 - Finition des façades ;
 - Caractéristiques des ouvertures ;
 - Couleurs des menuiseries autorisées ;
 - Caractéristiques des matériaux autorisés pour les toitures ;
 - ...
- Préserver les volumes et les éléments caractéristiques du patrimoine architectural rural.
- Permettre à l'architecture contemporaine de s'exprimer dans le cadre de la Haute Qualité Environnementale.



DÉVELOPPER UN RÉSEAU DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS

La situation :

La commune de NEYDENS est desservie par plusieurs lignes de bus dont une correctement cadencée.

La commune est sillonnée par un réseau de chemins piétons assez dense.

L'objectif :

► Maintenir et développer le réseau de déplacements doux, améliorer les conditions de mobilité dans le village, développer les connexions avec les villages voisins



- Itinéraire cyclable vers Genève
- Itinéraire piéton urbain sur trottoir
- - - Itinéraire piéton urbain sur trottoir en projet
- Itinéraire piéton de grande randonnée randonnée (GR65)
- Itinéraire piéton de petite randonnée



► Fluidifier le déplacement des bus en créant une voie réservée, dans le sens Annecy/Genève, depuis le carrefour des Mouilles jusqu'en limite de commune avec Saint-Julien-en-Genevois.

La création d'un parking-relais à la ZAC des Envignes permettrait de faciliter l'usage des transports en commun.



2 - Conserver et maîtriser l'attractivité de la commune



MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POUR PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES COMMUNAUX.

La situation :

La croissance démographique de NEYDENS est très soutenue. La population a augmenté de 47% entre 1999 et 2012, passant de 1.100 à 1.617 habitants (517 habitants supplémentaires en 13 ans). A ce jour, il convient d'ajouter les 250 logements en cours de construction (PC accordés) qui représentent une population supplémentaire d'environ 550 habitants. On constate que l'augmentation de population au cours des cinq dernières années est équivalente à l'augmentation des deux décennies précédentes.

L'objectif :

La commune souhaite préserver un rythme démographique acceptable avec la capacité des équipements publics. Il correspond à environ 450 habitants supplémentaires pour les dix prochaines années, soit une croissance annuelle d'environ 2% par an.

Pour atteindre cet objectif démographique la commune devra réaliser de l'ordre de 200 logements.

LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE A BÂTIR POUR NE PAS DÉGRADER L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET NATUREL.

La situation :

Plus de 19 hectares ont été consommés pendant la période 2002-2013 pour créer 490 logements neufs en résidence principale (25 logements par an en moyenne). Les logements collectifs représentent 80 % du parc des logements neufs. La consommation moyenne est de 240 m² par logement collectif et de 1.100 m² par logement individuel.

L'objectif :

Mettre en cohérence les capacités d'urbanisation du PLU avec l'objectif démographique.

Avec la volonté de lutter contre l'étalement urbain et de limiter la consommation de terrains à bâtir, la collectivité a retenu plusieurs pistes d'action :

► Contenir le développement en priorité à l'intérieur des espaces déjà urbanisés.

L'urbanisation future utilisera les capacités disponibles dans les espaces libres à l'intérieur des périmètres bâtis et réutilisera des bâtiments mutables.



► **Promouvoir une densité cohérente avec la structure urbaine.**

Le PLU impose une densité minimale de 50 logements à l'hectare dans le secteur de «la ville élargie» du SCOT et de 35 logements à l'hectare en moyenne dans le secteur du chef-lieu en cohérence avec les objectifs du SCoT.

**OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ES-
PACE :**

- Réduction de la surface moyenne de terrains à bâtir par logement individuel.
 - Consommation actuelle moyenne par logement : 1.100 m²
 - Objectif du PLU = 800 m² par logement.
- Réduction des surfaces urbanisables pour correspondre au projet de la commune
- Concentration de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT POUR PERMETTRE A TOUTES LES GÉNÉRATIONS ET TOUTES LES CATÉGORIES SOCIALES DE POUVOIR HABITER LE VILLAGE.

La situation :

78% des résidences principales sont des logements individuels.

La commune compte 20 logements locatifs sociaux ce qui représente un taux de 3,4 % du parc des résidences principales.

Le PLH (programme local de l'habitat) prévoyait pendant sa durée (6 ans: 2013/2019) la réalisation de 38 logements locatifs sociaux et 13 logements en accession sociale. Dans les programmes immobiliers en cours de réalisation on compte 34 locatifs sociaux supplémentaires et 3 logements en accession sociale.

Le SCOT retient un objectif de 10% du programme de logements neufs destinés à des locatifs sociaux et le PLH un objectif de 25% de logements sociaux dans le secteur de la ville élargie.

L'objectif :

La commune retient un programme de construction d'environ 200 logements, cohérent avec l'objectif démographique de 450 habitants supplémentaires.

Le PLU assure une mixité sociale permettant à tous de se loger. La commune valide un programme de logements aidés supérieur à l'objectif du PLH.

Détail du programme de construction :

- une dizaine de logements locatifs sociaux dans le secteur «village» (15% du programme global de constructions neuves),
- 4-5 logements en accession sociale à la propriété dans le secteur «village»
- 12 logements locatifs sociaux dans le secteur des Envignes (25% du programme global de constructions neuves du secteur «ville élargie»)
- 3 logements en accession sociale à la propriété dans le secteur des Envignes.

Soit une trentaine de logements aidés (15% du programme de construction global du PLU)



FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES COMPATIBLES AVEC LE CARACTERE DU VILLAGE.

La situation :

La commune présente deux secteurs à vocation économique :

- la zone d'activités des Envignes
- le coeur de village qui accueille quelques commerces et services de proximité.

La zone d'activités est aujourd'hui quasiment pleine alors que la demande d'installation reste soutenue. Le coeur de village ne dispose que deux commerces de proximité.

L'objectif :

► Assurer le développement des commerces au centre du chef-lieu

L'objectif du PLU est de maintenir les commerces existants et de développer de nouveaux commerces de proximité (services à la personne, métiers de bouche, prestations de service) afin de renforcer l'attractivité et la dynamique du coeur de village. L'augmentation du nombre de logements à proximité du coeur de village est une condition du maintien d'une activité commerciale.

► Permettre l'accueil de nouvelles activités

La position stratégique de la commune est un argument décisif dans la volonté d'étendre la zone d'activités actuelle des Envignes.

Cette extension est estimée à environ 4 ha (secteur Les Envignes Ouest et Cervevonnex).

La ZAC des Envignes créée en 1997 va aujourd'hui être clôturée afin de permettre une densification du secteur (préconisation du SCoT) et la restructuration de l'îlot du Macumba.

Le PLU intègre une étude dite «amendement Dupont» qui fixe des règles différentes de celles fixées à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes).



RESTRUCTURER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La situation :

La commune dispose au coeur du village d'un ensemble d'équipements publics: mairie, école, salle des fêtes, garderie.

L'objectif :

L'ensemble de ces équipements doivent aujourd'hui évoluer et s'adapter pour faire face à l'évolution démographique rapide de la commune. Une réflexion globale sur la restructuration des équipements publics va être engagée.

Le PLU prévoit un secteur spécifique destiné aux équipements publics.

DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Depuis 2003, conscients des enjeux que représente le numérique, État et collectivités territoriales ont validé plans et schémas.

En Haute-Savoie, le Conseil général (et le Syndicat des énergies et de l'aménagement numérique (Syane, son partenaire opérationnel) se mobilisent depuis 2009 sur la question du très haut débit, et plus particulièrement pour la construction du réseau de collecte reliant toutes les communes du territoire¹, et des premiers réseaux de desserte, le tout grâce à la fibre optique. Leur objectif : le raccordement, d'ici cinq ans, de 255 communes, 49 % des foyers, 90 % des entreprises de plus de six salariés, toutes les zones d'activités économiques et la plupart des bâtiments publics.

Une seconde phase permettra de raccorder les foyers restants. Validé en 2010, le projet représente un budget global d'environ 290 M€, répartis en deux phases. Alors que la France affiche un retard conséquent en matière de couverture, la Haute-Savoie ne ménage pas sa peine : sur les 131,5 M€ affectés à la première phase du projet, quelque 64 M€ sont apportés par l'État (26,5 M€), le Conseil général (12 M€ dont 8 M€ versés par anticipation fin 2012), la Région Rhône-Alpes (12 M€), les intercommunalités (8 M€) et le Syane (5,5 M€).

Le SYANE porte également le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Haute-Savoie, qui a été approuvé par son Comité le 16 décembre 2011.

Certains logements situés dans des secteurs isolés ou trop éloignés des centraux numériques, restent aujourd'hui inéligibles à toute offre haut débit. Seules les solutions satellitaires peuvent permettre à ces foyers, à court terme et à un coût acceptable, leur raccordement au haut débit. Cette technologie nécessite l'installation d'un «kit internet satellite», composé d'une antenne parabolique et d'équipements de réception. Le SYANE et le Conseil général ont donc mis en place, conjointement, un programme d'aide pour l'équipement satellitaire de ces foyers.

¹Sauf les agglomérations d'Annecy, d'Annemasse, de Cluses, de Thonon, la Communauté de communes de Faucigny-Glières, la vallée de Chamonix et Sallanches, dont les réseaux sont réalisés soit par des opérateurs privés, soit par les collectivités elles-mêmes.



LUTTER CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES EN FAVORISANT LA TRANSITION ENERGETIQUE.

L'objectif :

Pour participer à l'objectif européen et national de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), la commune souhaite favoriser la transition énergétique en affichant la volonté de développer des opérations «**zéro émission de carbone**» et «**énergie positive**».

Cet objectif s'appliquera sur les secteurs suivants :

- Le secteur des Envignes, pour toutes les nouvelles implantations qui seront localisées à l'est de la RD 1201.
- Les bâtiments publics.



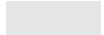
Synthèse



Orientations générales d'aménagement du territoire



LEGENDE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

-  Secteur à enjeu agricole
-  Boisement
-  Coupure d'urbanisation à préserver
-  Perspective paysagère majeure
-  Verger remarquable
-  Zone d'activités des Envignes
-  Zone artisanale
-  Extension du secteur des activités économiques
-  La ville élargie au sens du SCOT
-  Axe de transport en commun
-  Itinéraire cyclable vers Genève
-  Itinéraire piéton urbain sur trottoir
-  Itinéraire piéton urbain sur trottoir en projet
-  Itinéraire piéton de grande randonnée randonnée (GR65)
-  Itinéraire piéton de petite randonnée
-  Corridor écologique : trame verte
-  Trame bleue
-  Secteur du village de Neydens au sens du SCOT
-  Secteur des hameaux au sens du SCOT
-  Secteur d'extension urbaine

