

### ... un document du dossier P.L.U. qui expose le projet communal

Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) est le document du dossier P.L.U. qui expose les grands axes du projet politique global de la commune de MAGLAND c'est-à-dire la vision de l'équipe municipale sur le devenir de son territoire en termes d'aménagement.

### ... un document-lien entre le rapport de présentation et les règles techniques

Ces orientations d'aménagement :

- reposent sur un diagnostic établi en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Ce diagnostic a permis de dresser un état du développement de la commune et une projection du développement attendu.
- seront déclinées dans les différents articles du règlement et dans la définition du zonage.

### ... un document compatible avec les autres documents de planification

Le P.A.D.D. doit permettre, comme les autres pièces constitutives du P.L.U. , d'assurer les principes généraux du droit de l'urbanisme :

- le principe d'équilibre.
- le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité de l'habitat.
- les principes qui s'articulent autour du concept de développement durable à savoir : l'utilisation économe de l'espace, le renouvellement urbain, la maîtrise des déplacements urbains, la prévention des risques et pollution, la préservation de l'environnement , etc ...

Le P.A.D.D. a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir ; il n'est pas opposable.

## A/ Développer Magland dans le respect de son environnement naturel

### A.1- Mieux définir les secteurs d'urbanisation future

L'analyse de la croissance démographique révèle une perte d'habitants. L'objectif que les élus se fixe est une relance de la croissance démographique pour atteindre à échéance du PLU les 3000 habitants. De nouveaux secteurs d'accueil doivent être définis tenant compte des contraintes territoriales liées aux risques, des besoins des entreprises industrielles (implantations nouvelles et logements des employés), de la volonté de maintenir la mixité sociale dans la production de logements, ...

### A.2- Définir des usages du territoire

Les pôles majeurs de développement urbain sont d'une part le centre de Magland et d'autre part le bourg de Gravin. Le PLU propose une croissance urbaine déclinée comme suit :

- Organiser la capacité d'accueil entre ensemble urbain de fond de vallée et hameaux du coteau c'est-à-dire d'une part définir des périmètres de densification cohérents en appui sur la trame urbaine actuelle et d'autre part positionner des secteurs d'extension en continuité avec ces secteurs (zone urbaine dite U ou zone à urbaniser dite AU).
- Renforcer les liaisons entre le centre de Magland et le bourg de Gravin c'est-à-dire consolider les 2 pôles de centralité en permettant leur densification, mettre en relation ces deux pôles, adapter l'offre en équipements publics et créer/améliorer des espaces publics.

### A.3- Gérer les secteurs d'habitat diffus

Bien que les grands ensembles agricoles ou naturels soient identifiés et gérés au PLU tenant compte de leurs caractères , il est apparu nécessaire d'améliorer la gestion des zones de contact entre espaces naturels ou agricoles et espaces bâtis. En effet, il existe des secteurs habités essaimés dans les coteaux et le long de la RN205 ; leur dimensionnement est plus ou moins limités.

L'identification au PLU de ces groupes d'habitation vise à ne permettre qu'une évolution modérée tenant compte de différents critères :

- Bâti isolé du coteau
- Secteurs de " coup parti "

Dans ce deuxième cas de figure :

- (D'Oëx/ La Rippaz jusqu'à Bellegarde), ils ont été intégrés pour une valorisation du potentiel vide qu'il s'agisse de secteurs de dents creuses ou de friches (quelques secteurs de délaissé urbain).
- des projets urbains en application de l'article L.111-1-4 du CU ont été définis pour permettre une urbanisation de qualité le long de la RN205.

## A/ Développer Magland dans le respect de son environnement

### A.4 – Conforter la trame verte

Les espaces naturels et agricoles représentent un peu plus de la moitié du territoire communal. C'est un gage de qualité du cadre de vie. Leur pérennisation s'engage au travers :

- De la préservation des grands sites naturels ; les éléments identifiés comme appartenant au patrimoine paysager sont : les grandes unités écologiques comme les zones humides, les ZNIEFF ou encore de Désert Platé ; les espaces agricoles ; l'Arve et ses berges ; ...
- De la protection des terres agricoles en les protégeant contre la pression urbaine par une identification et des objectifs de gestion clairs.

### A.5 – Préserver la ressource en eau

La préservation de la ressource en eau se traduit par une prise en compte des périmètres de captage des eaux de consommation lors de la définition des zones urbaines ou à urbaniser

### A.6 – Renforcer la gestion des risques naturels

Le territoire de Magland comprend des zones où l'urbanisation peut présenter des risques à cause de possibles mouvements de terrain, d'éboulements, d'inondations, ...

Dans un objectif de prise en compte de ces risques potentiels, ces secteurs sont repérés au PLU et gérés strictement.

## B/ Renforcer la cohésion et la mixité sociales

### B.1 – Faire une ville de qualité à l'échelle humaine

L'étalement urbain a eu tendance à créer des ruptures dans le tissu urbain (absence de services de proximité, de cheminements piétons, ...) Le renforcement des deux pôles centraux de la commune visent à réorienter le développement :

- En confortant les centres par une densification des constructions et l'implantation de commerces ou de services.
- En développant la fonction résidentiel sur les secteurs de transition (exemple en cours sur le quartier du Val d'Arve)
- En programmant des espaces réservés pour garantir les équipements futurs (exemple : achèvement de la traversée du chef-lieu).

### B.2 – Assurer la mixité urbaine

La notion de mixité urbaine implique une recherche d'équilibre sur les territoires de la commune en termes de services, d'équipements structurants, d'activités économiques, de commerces, d'espaces verts, de logements , ... L'objectif de mixité est recherché pour éviter des situations de fractures sociales et spatiales.

Le PLU doit tenir compte de ce grand objectif qui demande une diversification des produits de l'habitat (typologie, coût et mode production).

### B.3 – Proposer un habitat attrayant, diversifié et abordables

La mixité sociale du territoire communal passe par la poursuite de la diversification de l'habitat. Cette mixité peut se réaliser soit au travers de l'action publique, soit en laissant des possibilités aux acteurs privés. Le PLU se propose de donner les outils nécessaires à la déclinaison d'une typologie architecturale et urbaine intermédiaire.

En complément des constructions nouvelles, les actions sur le bâti existant pourront contribuer à la diversification de l'habitat et de l'offre en logement au travers du changement de destination.

### B.4 – Renforcer l'accessibilité entre les quartiers

Elle se réalisera au travers d'un réaménagement des axes routier de liaison et de la poursuite de l'amélioration des espaces publics (aménagement de la rue de la Gare, du Parc de la Bézière, de la Place de l'Eglise, ...)

## C/ Favoriser le développement des activités économiques

### C.1- Favoriser la diffusion et l'équilibre des différentes activités

Les entreprises de décolletage se sont traditionnellement développées en parallèle de la fonction d'habiter ; elles ont contribué au développement de certains hameaux. Désormais certaines activités sont à l'étroit et de nouveaux sites d'accueil ont dû être défini pour répondre aux besoins en implantation des entreprises.

Le PLU s'attache à permettre soit le maintien des fonctions existantes soit le changement de destination des bâtiments existants.

### C.2- Maintenir une offre foncière en site spécialisée de production, de services, de logistique, ...

Des zones réservées pour les activités économiques existent mais n'offrent des possibilités très limitées d'implantation. L'insuffisance de ce potentiel a conduit à proposer de nouveaux sites d'implantation où une recherche d'intégration environnementale sera demandée (site de Balme).

### C.3- Pérenniser l'activité agricole

Assurer la pérennité de l'outil de production agricole, c'est donner les moyens aux exploitations de se maintenir et de se développer :

- en adaptant les limites de l'urbanisation à l'occupation du terroir agricole : parcelles exploitées, forêts , pâtures de proximité, ...
- en garantissant la protection des sièges d'exploitation situées aux franges de la trame urbaine.

### C.4- Promouvoir l'attrait touristique

Il s'agit de prévoir :

- L'extension de l'urbanisation de la station de Flaine c'est-à-dire augmenter le nombre de lits touristiques, les commerces, les activités et les logements du personnel ; le jour où une solution d'assainissement conforme sera mise en œuvre.
- L'implantation d'un gros porteur ou funiculaire entre Magland (fond de vallée) et la station de Flaine