

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CRUSEILLES



# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

**PIECE N°2**

Certifié conforme et vu pour être  
annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du 4 avril 2023,  
approuvant la révision du PLU,

Le Maire,

Sylvie MERMILLOD

Territoires  
—demain

**CRUSEILLES, ...**

**... UN POLE DE VIE A PERENNISER, DANS LE CADRE D'UN DEVELOPPEMENT APAISE  
POUR LE MAINTIEN DE LA QUALITE DE VIE.**

**... induisant trois orientations stratégiques :**

**AXE 1 : Un cadre de vie privilégié à préserver et valoriser.**

**AXE 2 : Un pôle de centralité à affirmer dans le cadre d'une démarche de transition raisonnée et adaptée.**

**AXE 3 : Un véritable lieu de vie à pérenniser.**

## AXE 1 : Un cadre de vie privilégié à préserver et valoriser

### Orientation induite 1.1 : Préserver et valoriser les sensibilités environnementales

#### 1.a Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire communal.

Mettre en place un dispositif réglementaire adapté à la préservation des espaces naturels et agricoles considérés comme "réservoirs de biodiversité", nécessaires au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des milieux naturels et aux grandes continuités écologiques, et notamment :

- les secteurs identifiés pour leurs sensibilités écologiques (Site Natura 2000, ZNIEFF de type I),
- le réseau hydrographique principal et les ripisylves associées, en interdisant son artificialisation et son imperméabilisation, voire en poursuivant un objectif de renaturation des berges artificialisées lors d'éventuelles opérations à leurs abords, et notamment les Usses, le ruisseau de Saint-Martin, etc.,
- les zones humides, reconnues d'intérêt écologique et/ou hydrologique, présentes en nombre sur le territoire communal.

Préserver les espaces agricoles et forestiers, les réseaux verts/bleus/jaunes, espaces de nature "ordinaire", comme relais des réservoirs de biodiversité :

- les espaces agricoles et forestiers de nature ordinaire, permettant notamment le déplacement de la faune,
- la couverture végétale la plus significative (grandes masses boisées, haies et bosquets, boisements accompagnant les cours d'eau, vergers, vignes...), sans pour autant encourager l'enrichissement.

Stopper la dispersion de l'urbanisation dans les espaces agricoles et naturels.

Protéger les corridors écologiques locaux identifiés au diagnostic et assurant les déplacements de la faune.

#### 1.b Favoriser la pénétration de la nature en ville.

Poursuivre le développement et la valorisation de l'armature d'espaces publics, notamment au centre-bourg.

Maintenir et renforcer les axes de pénétration de la nature en ville :

- pour la qualité du cadre de vie des habitants,
- comme élément de fraîcheur et d'hydrothermie pour lutter contre le réchauffement climatique attendu,
- pour favoriser une biodiversité en milieu habité,

... notamment, à l'appui si possible d'une armature d'espaces publics et collectifs adaptée (choix des plantations, arborisation des espaces, verdissement des chemins piétons, ...), pour leur contribution à la qualité du cadre de vie.

Imposer au sein des futures opérations de construction, d'aménagement et d'urbanisme, des espaces publics ou collectifs identifiables et signifiants (squares, aires de jeux, placettes, espaces verts, jardins, ...).

### **1.c Œuvrer pour limiter l'exposition des populations aux risques, nuisances et pollutions.**

Informers la population sur les pollutions, risques et nuisances identifiés sur la commune (Servitudes d'Utilités Publiques, Plan de Prévention des Risques naturels, risques d'exposition au plomb, risques sismiques, canalisation de transport de gaz, pollution atmosphérique, pollution lumineuse, pollution sonore...).

Garantir un développement global de la commune qui prenne en compte l'ensemble de ces sensibilités.

Prévoir au sein des futures opérations de construction, d'aménagement et d'urbanisme des mesures visant à :

- une bonne gestion (et dans la mesure du possible "douce") des eaux pluviales et de ruissellement, et une imperméabilisation limitée des sols,
- faciliter le tri sélectif, la collecte des déchets ménagers et assimilés et le compostage des biodéchets.

Encadrer l'implantation d'activités nuisantes au sein ou à proximité des lieux d'habitat.

Œuvrer pour réduire l'usage de la voiture, par une meilleure structuration et un recentrage de l'urbanisation, le développement de modes de déplacement alternatifs et adaptés aux caractéristiques du territoire, et le développement des communications numériques (cf. objectif III.3.a).

Œuvrer pour une gestion des terres produites sur la commune à l'échelle du territoire communal, et poursuivre les réflexions quant à la mise en place d'une solution viable pour le stockage et la gestion des déchets inertes, à l'échelle du territoire intercommunal (cf. objectif III.1.b).

### **1.d Soutenir une gestion "raisonnée" de la ressource, et promouvoir les économies d'énergie.**

Intégrer les enjeux environnementaux au sein des futures opérations de construction, d'aménagement et d'urbanisme (économies d'énergies, énergies renouvelables, écoconstruction et éco aménagement, "verdissement", limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion "douce" des eaux pluviales, réduction des déchets, limitation des pollutions lumineuses, ...).

Adapter le développement urbain aux capacités d'alimentation en eau potable, d'assainissement et de sécurité incendie. À ce titre, mettre en place les conditions d'une meilleure maîtrise du développement de l'urbanisation et de l'offre en logements, afin de :

- prendre en compte les difficultés actuelles et à venir en matière de disponibilité de la ressource en eau, et de capacité de traitement des eaux usées,
- mettre en œuvre des solutions viables et adaptées pour l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées, à court, moyen et long terme.

Restituer à l'espace agricole ou naturel les secteurs d'urbanisation future existant au document d'urbanisme précédemment en vigueur ne justifiant pas d'un intérêt prioritaire pour la satisfaction des besoins de développement du territoire à l'échéance du PLU (cf. objectif II.2.a).

## Orientation induite 1.2 : Maitriser et accompagner l'évolution du cadre paysager

### 2.a Préserver et mettre en scène le paysage dans ses différentes composantes.

Identifier et protéger les espaces à forte valeur paysagère, ouverts et entretenus par l'activité agricole et pastorale, pour leur rôle d'ouverture et de lisibilité du paysage, et notamment les coteaux ouverts du Salève, de Ronzier et de Deyrier.

Préserver et pérenniser les conditions d'exercice de l'activité agricole et pastorale, pour sa contribution majeure et structurante au cadre paysager.

Protéger la couverture boisée structurante du paysage : grandes masses boisées, notamment les coteaux du Salève, boisements secondaires, alignements et arbres remarquables isolés, végétation de zone humide..., en assurant leur gestion afin d'éviter l'enfrichement des espaces agricoles.

Pour la qualité et la lisibilité du cadre paysager du territoire :

- Mieux appuyer le développement de l'urbanisation sur les éléments naturels, paysagers et physiques structurants (cours d'eau, ripisylves, bosquets, haies ...),.
- Contenir l'extension linéaire et la dispersion de l'urbanisation constatées aux abords des voies mais aussi des hameaux et groupements de constructions.
- Veiller à la netteté des franges de l'urbanisation.

Veiller à l'impact et au traitement paysager des futurs aménagements, qu'ils soient en lien avec l'habitat, l'activité économique, les espaces et équipements publics, l'activité touristique...

Améliorer la signalisation et la qualité paysagère des entrées de ville depuis Genève, Annecy et le site des Dronières, par :

- La poursuite de la valorisation de l'armature des espaces publics, et notamment de liaisons dédiées aux modes de déplacement "doux",
- La mise en œuvre de projets de construction et d'aménagement structurants.

### 2.b Œuvrer pour la valorisation du patrimoine architectural, véritable levier identitaire, de qualité de vie et d'attractivité touristique.

Identifier, puis préserver et valoriser le patrimoine bâti, qu'il soit d'origine historique (notamment la Maison de Fésigny, le site des Ponts de la Caille, etc...) ou rurale (notamment les anciens corps de fermes, la Grotte Notre-Dame des Coudrets, etc...) en l'identifiant et en permettant, par des dispositions réglementaires appropriées, une gestion et une valorisation respectueuse de leurs qualités architecturales et de leurs abords (cours, jardins, vergers,..), et :

- Lorsqu'elles existent encore, préserver l'homogénéité, l'intégrité (notamment de leurs abords) et des perspectives sur ce patrimoine bâti,
- Mieux encadrer la réhabilitation et le changement de destination éventuels des anciens corps de ferme.

Préserver des structures urbaines et architecturales (notamment le Château des Avenières, le quartier du Corbet, le sommet de la Grand Rue, etc...), repérées pour leurs valeurs culturelle et vernaculaire, identitaires de Cruseilles.

Veiller, par des dispositions réglementaires adaptées, à la cohérence des perceptions architecturales entre bâti contemporain et traditionnel, notamment en ce qui concerne les volumes, les implantations, l'expression architecturale, la gestion des abords et des accès, dans un objectif de respect du "sens du lieu" et des caractéristiques de l'ambiance bâtie de la commune (implantation, volumes, matériaux, traitement des abords...).

Intégrer les enjeux environnementaux aux projets de construction et d'urbanisme, en :

- encourageant la mise en œuvre des techniques propres aux performances énergétiques et économies d'énergie, à l'utilisation des énergies renouvelables, à la gestion des eaux pluviales, à la mise en place de réseaux de chaleur urbains, ...
- privilégiant l'usage de matériaux aux faibles qualités réfléchissantes de l'énergie solaire (effet albédo) pour limiter la constitution d'îlots de chaleurs,
- développant la végétalisation des espaces libres au sein des opérations afin de limiter l'imperméabilisation des sols et conforter la trame verte de la commune,
- permettant l'évolution de certains espaces comme "espaces de respiration" au sein de l'urbanisation.

## AXE 2 : Un pôle de centralité à affirmer dans le cadre d'une démarche de transition raisonnée et adaptée

### Orientation induite 2.1 : Encadrer le développement de notre commune, pour mieux affirmer son identité

#### 1.a Réadapter les objectifs de croissance démographique aux conditions et capacités d'accueil de notre territoire.

Repositionner le développement de la commune dans les perspectives formulées par le SCOT du Bassin Annécien en matière de croissance démographique :

- traduire réglementairement un objectif de la croissance démographique ralentie par rapport à ce qui a été connu ces 5 dernières années, de l'ordre de 1% en moyenne annuelle à l'horizon 2032.

Organiser et maîtriser ce développement :

- prioritairement au centre-bourg et ses abords en poursuivant la dynamique de renouvellement urbain engagée et en l'encadrant par des opérations d'aménagement de type Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- et graduellement au sein du tissu urbain existant et à proximité du centre-bourg, en engageant la mutation, la restructuration et/ou l'optimisation progressive de certains espaces, identifiés pour leur potentiel d'accueil important.

Ne pas admettre d'opérations de diversification de l'offre en logements dans les secteurs dont l'offre en équipements, réseaux ou services ne peut supporter cet accroissement démographique.

#### 1.b Œuvrer pour une offre d'équipements publics et collectifs adaptée.

Identifier les besoins en confortement des équipements publics existants, ainsi qu'en services de proximité, et notamment : cantine, crèche multi-accueil, extension de l'EHPAD, etc ...

Conforter l'offre en services et équipements public et d'intérêt collectif, dont l'accessibilité des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie sera privilégiée.

Poursuivre, dans la mesure des capacités de la commune, une politique foncière en faveur du confortement ou de l'extension des espaces et des équipements publics.

Evaluer les incidences du développement envisagé de l'urbanisation en matière de réseaux et procéder à leur éventuel déploiement.

Poursuivre le développement des communications numériques sur l'ensemble du territoire communal, notamment en direction des activités économiques, et dans le cadre du développement des pratiques de télétravail.

#### 1.c Soutenir la diversification de l'offre en logements en faveur de la dynamique sociale et générationnelle de la population.

Offrir un habitat accessible et adapté à l'évolution de la demande, pour un territoire d'environ 7100 habitants à l'horizon 2032.

Entreprendre une diversification de l'offre en logements, en direction des jeunes primo-actifs, des familles et des seniors ...

- apporter des réponses à la pluralité des attentes et à l'évolution des modes de vie des populations par le renforcement de la diversité des typologies et modes d'habitat sur la commune (collectif, semi-collectif, individuel groupé, habitat individuel), dans un objectif accru de qualité des logements, notamment au regard de leur performance énergétique, et de la qualité de l'environnement bâti dans lequel ils s'inscrivent,
- œuvrer pour la mise en place d'une offre adaptée à tous, et notamment aux ménages les plus modestes, notamment en termes de production de logement social, en locatif et accession,
- favoriser l'accessibilité aux logements, commerces et services par le renforcement de la dimension "ville de proximité", tant pour les personnes à mobilité réduite que pour les celles en perte progressive d'autonomie.

Encadrer les opérations structurantes de développement et renouvellement urbain par des dispositifs de type Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'y promouvoir des formes et typologies d'habitat cohérentes et diversifiées.

Soutenir des expérimentations en faveur de formes nouvelles d'habitat destinées à maîtriser le coût du logement : associatif, participatif, mutualisation d'espaces ou de pièces, etc ...

## **Orientation induite 2.2 : Repenser le développement futur de l'urbanisation**

### **2.a Organiser de manière économe et raisonnée le développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie.**

Contenir le développement de l'urbanisation au sein des limites actuelles de l'enveloppe bâtie, n'autoriser des extensions que pour les besoins relevant de l'intérêt général, et restituer aux espaces agricoles ou naturels, les espaces non nécessaires à la mise en œuvre du projet communal.

Stopper la dispersion de l'urbanisation au sein des espaces à dominante naturelle ou agricole.

Favoriser l'optimisation de l'usage de l'espace au sein de l'enveloppe urbaine, sous réserve de la capacité de la ressource, des équipements et des réseaux, notamment par un dispositif réglementaire adapté, permettant :

- le renouvellement urbain, en milieu urbanisé, mais aussi dans le cadre de la réhabilitation du bâti anciennement agricole,
- une évolution maîtrisée et graduelle des secteurs à dominante d'habitat de faible à moyenne densité, au profit d'une optimisation progressive et adaptée à leur environnement,
- une meilleure structuration des secteurs d'activités économiques,
- le maintien d'espaces de respiration et d'îlots de fraîcheur au sein des opérations d'aménagement structurantes,
- le cas échéant, la renaturation pour les secteurs non nécessaires à la mise en œuvre du projet communal.

Limiter la consommation d'espace naturel et agricole pour les besoins de développement relevant de l'intérêt général, en termes d'habitat, d'activité économique, et de développement des équipements publics et d'intérêt collectif.

Réduire la consommation d'espace naturel, agricole et forestier d'environ deux tiers par rapport à ce qui a été consommé durant la décennie précédente.

## AXE 3 : Un véritable lieu de vie à pérenniser

### Orientation induite 3.1 : Soutenir l'activité économique dans toutes ses composantes pour le dynamisme du territoire

#### 1.a Soutenir l'activité commerciale et les services, en priorité au centre-bourg.

Renforcer et développer, en mixité avec l'habitat et la nature, l'activité commerciale et de services de proximité au centre-bourg et ses abords :

- Développer un cadre urbain propice au maintien, au fonctionnement et au développement de ces activités :
  - en proposant une armature d'espaces publics valorisante, offrant plus de place aux piétons et à la nature ...
  - ... tout en prenant en compte les questions d'accessibilité et de stationnement, notamment en faveur du développement d'une société inclusive,
- maîtriser l'évolution du tissu commercial et de l'offre en services de proximité, notamment autour du centre-ville historique.

De manière générale, permettre et favoriser le développement des initiatives économiques compatibles avec l'habitat afin de maintenir et développer autant que possible les commerces et services, dans le but de répondre aux besoins des habitants, et de favoriser une vie de proximité, et ce dans le respect des orientations du SCOT en la matière.

Maintenir la vocation commerciale du secteur situé le long de la RD 1201 en entrée de ville depuis Annecy.

#### 1.b Soutenir l'activité industrielle et artisanale locale.

Conforter et améliorer progressivement la qualité et la lisibilité des zones d'activité économique existantes et encourager le renouvellement du tissu économique dans une préoccupation multiple :

- optimiser l'usage du foncier existant par un dispositif réglementaire adapté,
- poursuivre et encourager une valorisation du cadre économique local du point de vue architectural, environnemental et paysager.

Permettre le maintien et le confortement des activités artisanales existantes, voire la création de nouvelles, en mixité avec l'habitat, dans la mesure où elles ne risquent pas de nuire à la sécurité et la salubrité publiques.

Permettre si besoin, la création de micro-sites à vocation artisanale ou BTP, pour les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat, préférentiellement au lieu-dit Le Batioret.

Cœuvrer pour une gestion des terres produites sur la commune à l'échelle du territoire communal, et poursuivre les réflexions quant à la mise en place d'une solution viable pour le stockage et la gestion des déchets inertes, à l'échelle du territoire intercommunal.

Soutenir les complémentarités et coopérations économiques à l'échelle intercommunale, et en particulier à l'échelle de la CCPC.

### **1.c Maintenir la pérennité des activités agropastorales et forestières.**

Garantir le bon fonctionnement, voire le développement des exploitations agricoles présentes ou désirant s'installer sur le territoire en préservant :

- les sites d'implantation des bâtiments agricoles et la prise en compte de leurs contraintes de fonctionnement,
- les espaces agricoles homogènes assurant le maintien d'une surface utile suffisante et adaptée aux besoins de l'activité,
- les circulations agricoles pour les engins et le bétail (accès suffisants).

Contribuer à lutter contre l'enrichissement et la descente de la forêt par l'affirmation de la vocation agricole de certains espaces de coteau.

Permettre la préservation et la valorisation des alpages dans le respect des sensibilités environnementales présentes.

Structurer et encadrer le développement urbain pour optimiser et limiter la consommation de l'espace.

Soutenir la diversification de l'activité agricole, en priorité en faveur d'une logique de développement de pratiques durables.

Permettre l'entretien et une exploitation durable des espaces forestiers majeurs, en conciliant leurs fonctions :

- préventive des risques naturels (érosion des sols),
- écologique (biodiversité et dynamique écologique),
- récréative, ...
- et en intégrant les changements climatiques en cours (choix des essences).

### **1.d Poursuivre et soutenir le développement touristique.**

Protéger et valoriser la qualité des paysages identitaires ruraux, naturels et montagnards du territoire, et notamment : le Salève, le site des Dronières, les Gorges des Usses.

Soutenir le développement de l'interprétation et de la découverte patrimoniale, qu'elle soit naturelle ou bâtie, notamment : la Maison de Fésigny, le Site des Ponts de la Caille, les Bains des Usses, hameaux traditionnels ruraux, etc...

Permettre la valorisation des produits du terroir, et plus largement des pratiques rurales (ferme-auberge, visites, vente à la ferme, marchés de produits locaux).

D'une manière globale, répondre aux besoins de la clientèle de séjour et de loisirs de proximité en termes d'accessibilité aux équipements culturels, sportifs et de loisirs, notamment :

- poursuivre le développement progressif et la sécurisation des chemins et sentiers tous usages non motorisés, pour la découverte du territoire, et en lien avec les réseaux des territoires voisins,
- prévoir l'amélioration, si nécessaire, des conditions de stationnement à proximité des sites touristiques, afin de faciliter l'accessibilité du territoire aux visiteurs.

Permettre le développement de l'hébergement touristique : hébergement hôtelier, gîtes, chambres d'hôtes, camping ... mais aussi hébergement "insolite".

Soutenir les initiatives pour le développement d'une offre de restauration sur le territoire.

Permettre une gestion, un confortement, voire un développement raisonné des infrastructures touristiques, notamment aux Dronières et aux Ponts de la Caille.

Évaluer chaque projet au regard de son impact paysager et environnemental, dont la qualité contribue fortement à l'attractivité du territoire.

### **Orientation induite 3.2 : Œuvrer pour le maintien et le confortement d'une vie sociale riche**

#### **2.a Maintenir et développer les conditions de cette vie sociale.**

Soutenir le maintien et le développement des commerces et services de proximité, en priorité au centre-bourg (cf. objectif III.1.a).

Soutenir le tissu associatif (à vocation social, humanitaire, sportif, culturel, ...), pour son rôle d'animation de la commune.

Poursuivre le renforcement de l'urbanité du centre-bourg, dans le sens d'une valorisation de ses qualités patrimoniales, notamment par :

- la poursuite de la mise en œuvre progressive de projets de renouvellement urbain, dans l'objectif d'une rénovation urbaine de qualité,
- la poursuite du développement et la valorisation de l'armature des espaces publics (cf. objectif I.1.b),
- une meilleure gestion du stationnement et de la place donnée à l'automobile au sein de l'espace urbain.

Œuvrer pour le renforcement d'une trame de "nature en ville" au sein des nouvelles opérations, pour la qualité des aménagements, le maintien de la biodiversité, et la mise en œuvre de solutions "douces" pour la gestion des eaux pluviales (cf. objectif I.1.b).

Encourager les activités aptes à se développer hors site propre (télétravail, services aux particuliers et professionnels) et dans cette perspective soutenir le déploiement et l'accès aux réseaux et aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) au service des "forces vives" de la commune (acteurs économiques, associatifs, institutionnels), comme de l'ensemble de ses habitants.

### **Orientation induite 3.3 : Œuvrer pour une mobilité plus diversifiée et durable**

#### **3.a Poursuivre l'amélioration des conditions d'accessibilité et de déplacement.**

Œuvrer pour la mise en œuvre d'une organisation du territoire plus propice à la limitation des déplacements motorisés. Pour ce faire :

- Adapter l'organisation et la structuration du territoire, notamment en contenant l'étalement urbain et la dispersion de l'urbanisation (cf. objectif II.2.a),
- Renforcer la mixité des fonctions au centre-bourg, en matière d'habitat, équipements, commerces de proximité et services (cf. objectifs II.1.a et III.1.a),
- Soutenir l'économie locale et l'emploi sur le territoire (cf. objectif III.1),

Rechercher une cohérence entre les secteurs de développement futurs de l'urbanisation (notamment sous la forme d'opérations de renouvellement urbain) et une desserte performante possible par les transports en commun en réflexion à l'échelle intercommunale.

Gérer les vitesses de circulation par des aménagements de sécurisation des voiries ou de mobilier urbain adaptés.

Intégrer dans chaque projet, et le plus en amont possible, les enjeux de création et sécurisation des infrastructures pour l'ensemble des modes de déplacement.

Etudier l'opportunité de la mise en œuvre d'une déviation routière du centre-bourg de la commune.

### **3.b Accompagner les changements de comportement en matière de mobilité et de modes de déplacement.**

Mobilité alternative à l'"autosolisme" (non émissive de carbone) - hors mobilité active :

Engager la transition vers des formes de mobilité alternatives par :

- la poursuite du déploiement d'un réseau de bornes de rechargement pour les véhicules électriques,
- le développement de pratiques de co-voiturage, d'auto-partage ou de transport à la demande.

Mobilité active :

Poursuivre la valorisation de l'armature des espaces publics, notamment au centre-bourg et ses abords, et progressivement entre les différents quartiers, en faveur du développement des "modes actifs" ou "modes doux" :

- développer ou liaisonner des cheminements piétons et cycles sécurisés et variés, en s'appuyant sur une armature d'espaces publics plus conséquente et attractive, et en poursuivant les efforts afin de :
  - limiter la place de la voiture au sein de cette armature,
  - maintenir une accessibilité aisée aux espaces naturels et de respiration au sein et aux abords du tissu urbain,
- promouvoir une organisation du territoire communal plus favorable à une vie de proximité, en organisant au mieux la mixité des fonctions entre habitat, emplois, commerces, services, équipements et loisirs.

Transport en commun :

Promouvoir, à l'échelle départementale, des bassins annécien et genevois, et du Pays de Cruseilles, la mise en œuvre d'une desserte adaptée de la commune en transports collectifs.

## Représentation graphique

