

Conseil municipal du 15/10/2018

Révision générale du PLU ; Projet d'aménagement et développement durables (PADD): présentation et débats conformément à l'article L153-112 à L153-13 du code de l'urbanisme.

Rapporteur Bernard Clary.

Monsieur le Maire adjoint à l'urbanisme et l'environnement rappelle brièvement l'antériorité du dossier :

- Prescription de la révision générale du PLU par délibération le 22 mars 2016 ;
- Présentation et débat du PADD en séance du conseil municipal le 12 décembre 2016.
- Consécutivement à la création de la Communauté d'agglomération du Grand Annecy et sa compétence liée au titre de l'aménagement de l'espace et notamment les plans d'urbanisme, décision du conseil le 20 février 2017 de poursuivre la révision générale par la nouvelle communauté.
- Poursuite des études par le cabinet Espaces et Mutations sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'agglomérations et nécessité de procéder à la mise à jour du PADD antérieurement débattu notamment art 55. Loi SRU
- Présentation du projet de PADD amendé au conseil municipal le 24 avril 2018 en réunion de travail et aux personnes publiques associées le 11 juillet 2018.

Les objectifs de la révision du PLU fixés dans la délibération N° 04-4-2016 du 21 mars 2016 doivent permettre de compléter les orientations générales en matière d'aménagement retenues dans le PLU actuel, pour intégrer les nouvelles dispositions issues de la Loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE du 12 juillet 2010, de la Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR du 24 mars 2014), du décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, prendre en compte le projet d'aménagement du Centre et être conformes au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du bassin annecien.

Les chapitres 1 à 3 du titre V du Code de l'Urbanisme fixent le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des PLU.

C'est ainsi que les articles L.152-2 et L.151-3 dispose que les PLU comprennent notamment « un projet d'aménagement et de développement durables ».

Selon l'article L.151-5, le PADD « *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs retenues pour*

l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».

Préalablement au prochain conseil communautaire prévu le 15 novembre 2018 au siège du Grand Annecy, il est proposé au Conseil ce soir de procéder à la présentation et de permettre les débats sur ce PADD modifié. Le PADD définit les orientations générales du projet d'aménagement de la commune. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire et autres autorisations d'urbanisme. Par contre, le règlement du PLU et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constitueront la traduction des orientations définies par le PADD. C'est un document qui recense les objectifs jusqu'à horizon 2030.

Présentation des grandes lignes du PADD par Bernard Clary.

La révision du PLU est non seulement une obligation pour intégrer les lois Grenelle et ALUR comme cité plus haut, mais également pour intégrer les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du bassin annécien qui s'applique aux 63 communes qui ceinturent le lac d'Annecy, approuvé en 2014, et qui a une durée de vie de 20 ans.

La procédure de révision du PLU de Villaz va par ailleurs précéder l'élaboration d'un véritable PLU intercommunal (PLUIh) valant Plan Local de l'Habitat (PLH) et plan de déplacement urbain (PDU), PLUIh instauré par délibération communautaire du 28 juin 2018.

Le PADD doit fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain. Il doit également afficher clairement des objectifs de pourcentage de logements sociaux.

Le PADD doit être largement partagé avant d'établir les règles qui seront inscrites au PLU. La loi prévoit que le PADD fasse l'objet d'un débat au sein du Conseil municipal (et non d'un vote).

AXE N°1 : PRESERVER LE CADRE DE VIE

Grands titres :

- ✓ *Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle globale de la commune compatible avec l'évolution des pratiques agricoles et le développement des circuits courts.*
- ✓ *Renforcer la lisibilité paysagère comme support de cohésion urbaine*
- ✓ *Accompagner la densification en cohérence avec la morphologie urbaine du territoire*
- ✓ *Assurer l'équilibre environnemental du territoire*
- ✓ *Réduire l'impact environnemental du développement urbain.*

Orientations détaillées :

- **Mise en place d'un projet paysager** tout en préservant des pressions urbaines les secteurs de biodiversité et les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques (corridors, espaces agricoles et boisés, cordons boisés autour ruisseaux).
- **Renforcer la lisibilité paysagère comme support de cohésion urbaine**

- En travaillant l'espace public de l'avenue de Bonnaitrait (ouverture aux piétons, implantation des futures constructions de part et d'autre de l'avenue en conservant des ouvertures paysagères).
- En identifiant, conservant et protégeant les espaces et bâtis paysagers « repères », en mettant en place des règles assurant leur mise en valeur dans le cadre de la réhabilitation et en limitant le nombre de logements réalisés dans les réhabilitations.
- En maintenant la ZAE dans son enveloppe.
- **Accompagner la densification :**

Par la réalisation de petits collectifs, logements intermédiaires) avec des orientations d'aménagement sur les secteurs de développement stratégiques pour définir typologie d'habitat, accès, dessertes, espaces verts avec des hauteurs bâties supérieures autour de l'avenue de Bonnaitrait ou ponctuelles sur secteurs de confortement adaptés

 - En privilégiant le petit collectif horizontal pour conforter le chef-lieu et en maintenant le cadre d'habitat individuel ou intermédiaire sur les autres secteurs.
 - En assurant la bonne intégration des projets sur le territoire et en limitant l'emprise au sol du bâti, en imposant un traitement paysager des interfaces entre habitat collectif et habitat individuel.
 - En définissant des linéaires maximums de façade, des règles de retraits, la prise en compte de la densification du bâti existant, la mutualisation des accès.
- **Réduire l'impact environnemental**
 - En limitant les rejets directs dans les cours d'eau (rétentions, infiltrations, maintien des haies), par le maintien du libre écoulement des eaux pluviales
 - Par une maîtrise des besoins énergétiques en limitant étalement urbain générateur de déplacements individuels motorisés.
 - En permettant la réalisation de formes urbaines denses, économes en énergie tout en restant adaptées à la morphologie communale.
 - En traitant l'accessibilité piétonne dans les opérations importantes
 - En mettant en place un règlement encadrant et favorisant les énergies renouvelables et matériaux, procédés de construction de performance environnementale :
 - En limitant fortement l'installation des ICPE dans le tissu urbain mixte.
 - En prenant en compte les aléas naturels
 - En protégeant les périmètres de captage d'eau potable et en développant prioritairement les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif,

Débats :

Pas de remarques particulières

AXE N°2 : ANTICIPER ET REpondre AUX BESOINS DE LA POULATION ACTUELLE ET FUTURE

Grands titres :

- ✓ Maîtriser la croissance démographique avec un objectif d'accueil d'environ 800 habitants supplémentaires à l'horizon 2030... et répondre aux besoins spécifiques.
- ✓ Permettre le parcours résidentiel des habitants et notamment le maintien des personnes âgées au centre village.
- ✓ Maintenir un développement centré sur le chef-lieu et secondairement sur le hameau des Vignes
- ✓ Fixer des objectifs pour limiter la consommation de l'espace
- ✓ Limiter les besoins en déplacements et assurer « une accroche » avec le réseau TC et CYCLES du GRAND ANNECY
- ✓ Poursuivre le confortement des équipements publics en lien avec le développement futur.
- ✓ Etre en capacité de à terme d'assurer un service TRES HAUT DEBIT sur l'ensemble du territoire communal

ACTIONS:

● **Maîtriser la croissance démographique** (services de proximité, objectifs du SCoT, besoins de production de logement social) :

- En étant en capacité de produire environ 400 logements supplémentaires sur la période 2018-2030, soit taux de croissance de ces dernières années.
- En favorisant l'installation des jeunes ménages et apportant une réponse aux différents parcours résidentiels, y compris les personnes âgées dont on favorisera l'installation au centre-bourg:
 - En imposant un minimum de 30% de logement locatif social dans les opérations importantes au cœur du Chef-lieu.
 - En imposant un minimum de 25% de logement locatif social dans les opérations importantes dans les secteurs de confortement.
 - En imposant la réalisation de grands logements dans les réhabilitations des anciens corps de ferme.
- En répartissant la production de logements entre les différentes typologies bâties, pour assurer une offre de logements diversifiée afin de répondre aux différents besoins.

● **Maintenir un développement centré sur le chef-lieu et secondairement sur les Vignes**

- En densifiant le chef-lieu et optimisant les dents-creuses et les sites de renouvellement urbain le long de l'avenue de Bonnatrait par de l'habitat collectif...

- En organisant et échelonnant le développement autour des centralités urbaines et à proximité des équipements et services de proximité et des transports en commun sur le chef-lieu à court-terme et en poursuivant progressivement la structuration des Vignes en optimisant le foncier constructible de ce secteur en autorisant une densification plus importante mais uniquement avec de l'habitat individuel ou intermédiaire.

Fixer des objectifs pour limiter la consommation de l'espace en :

- En favorisant la mutation du bâti pour accueillir une part de la production future de logements avec règles encadrant la mutation « au coup par coup » du bâti pavillonnaire ancien, pour encadrer la densification des terrains déjà bâtis (divisions parcellaires, démolitions-reconstructions, ...) et faciliter les réhabilitations.
- En optimisant l'urbanisation des dents-creuses et des espaces de renouvellement urbain le long de l'avenue de Bonnaitrait avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ces secteurs
- En réduisant la consommation foncière en extensif (espaces agricoles et naturels périphériques).
 - Synthèse et objectifs chiffrés :
 - Viser environ 35% de la production future de logements à proximité de l'avenue de Bonnaitrait, en mutation du tissu bâti déjà existant ou en optimisation des dents-creuses.
 - Limiter la part de logement individuel à environ 15% de la production future selon le SCoT.
 - Rechercher une densité moyenne de l'ordre de 30 logements/ha dans la production future en moyenne.
 - Limiter la consommation de l'espace en extensif (hors enveloppe urbaine) pour l'habitat à environ 7 ha à l'horizon 2030, hors rétention foncière. Rappel : Pour SCOT consommation possible de 12ha maximum en extensif sur 2018-2034.
- **Limiter les besoins en déplacements :**
 - En confortant et maillant les cheminements piétonniers, et créant des pistes cyclables pour relier le chef-lieu au pôle d'équipements sportif des Vignes en passant par les habitations du secteur
 - Pour relier le chef-lieu à la piste cyclable de la voie des Aravis en passant par le pont d'Onnex
 - Pour relier le chef-lieu au pôle de Mercier.

- Pour compléter ce réseau avec les cheminements de loisirs et faciliter la pratique du vélo en milieu urbain .
 - Créer les conditions favorables à une future desserte forte en transports collectifs.
 - Prévoir la desserte des futures zones d'urbanisation dans un souci d'une gestion organisée des déplacements (privilégier la mobilité douce dans les orientations d'aménagement).
 - Intégrer le projet d'élargissement de la RD5, porté par le Conseil départemental
- **Poursuivre le confortement des équipements publics**
 - En confortant le secteur au Nord du chef-lieu pour la réalisation/extension d'équipements, En favorisant leur accessibilité par des liaisons piétonnes maillées.
 - En améliorant le cadre de vie urbain par la poursuite d'aménagements qualitatifs, supports de lien social (notamment dans le cadre de l'aménagement du centre village).
 - En prenant en compte les besoins des associations sportives locales et en aménageant des bornes de recharge pour véhicules électriques.
- **Etre en capacité d'assurer un service THD sur le territoire communal** en participant à la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).
 - En imposant la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux de réserve) de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit, adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir.

Débats :

Un débat s'instaure au sujet de la phrase « en imposant la réalisation de grands logements dans les réhabilitations d'anciens corps de ferme ». La situation semble différente selon la position géographique du bâtiment (chef-lieu ou hameau éloigné). Le panachage de grands et petits logements ne serait pas à exclure. Le comité de pilotage du PLU est mandaté par le conseil municipal pour approfondir la question.

Au niveau des équipements publics, « En prenant en compte les besoins des associations sportives locales », ajouter les associations socio-culturelles.

AXE N°3 : ASSURER LA PRESENCE DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Grands titres :

- ✓ Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations ; Encourager la diversification de l'agriculture à travers les circuits courts.

- ✓ Améliorer le fonctionnement des zones d'activités économiques existantes
- ✓ Assurer des conditions favorables au développement des activités
- ✓ Développer l'économie liée au tourisme vert de proximité

Actions :

- **Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations**

- En protégeant de l'urbanisation les principales terres agricoles, avec des règles spécifiques pour protéger durablement les espaces agricoles paysagers et tout en autorisant les implantations sur ces espaces de constructions présentant des volumétries bien intégrées, pour encourager une agriculture périurbaine de proximité (circuits-courts).
- En stoppant l'urbanisation linéaire et en recherchant des limites claires à l'urbanisation (lutte contre le mitage).
- En préservant les exploitations agricoles de l'urbanisation pour permettre des évolutions et assurer la pérennité des parcelles de proximité et préserver des accès aisés aux terrains d'usage.
- Encourager la diversification des pratiques agricoles, y compris sur des petits terrains pour sécuriser l'agriculture, pour développer les circuits courts, permettre le développement des activités de maraichage, d'autres activités agricoles, des points de vente direct, ainsi que des hébergements touristiques, en intégrant la réimplantation de vignes sur le territoire
- Maintenir des coupures agricoles entre les hameaux.

- **Améliorer le fonctionnement des ZAE**

- En requalifiant et valorisant ce secteur pour permettre son évolution à terme
- Privilégier l'implantation d'activités artisanales, de bureaux et autres activités liées adaptées à ce voisinage (limitation des nuisances, ...).

- **Assurer des conditions favorables au développement des activités**

- Par le maintien d'une dynamique artisanale, notamment dans les hameaux et en autorisant les activités de services et de petit artisanat non nuisant au sein des zones urbaines à dominante d'habitat.
- Assurer l'animation urbaine en privilégiant l'implantation des commerces le long de l'avenue de Bonnaitrait et en assurant le maintien de leur destination (rez-de-chaussée commerciaux).
- Prévoir des secteurs où sont autorisés les remblais liés au stockage et à la transformation des matériaux de recyclage.
- Encadrer l'activité de l'entreprise de casse automobile et de recyclage.

- **Développer l'économie liée au tourisme vert de proximité**
 - Participer au développement touristique intercommunal (favoriser la découverte des bords de Fillière avec aménagement ludique et de loisirs, améliorer l'accessibilité aux sentiers de randonnées vers le Parmelan, assurer la visibilité et l'accessibilité des principaux pôles d'attrait de proximité (équipements sportifs sur le secteur des Vignes, Parmelan, vente de produits locaux).
 - Mettre en valeur l'image agri-pastorale du territoire (protéger trame agricole et rurale traditionnelle, assurer la protection et la restauration du patrimoine bâti, favoriser le développement de petites structures d'accueil (gîtes) ainsi que la diversification des exploitations agricoles (camping à la ferme, vente de produits locaux, ...).
 - De manière générale, compléter, mailler les sentiers et chemins piétons de « découverte » et les connecter aux chemins « d'usage ».

Débats :

Agriculture

La commune avait souhaité qu'un diagnostic du PLU soit complété par une mise à jour de la partie « agriculture », le précédent datant de 2000. Le devis présenté par la chambre d'agriculture n'a pas été accepté par le GRAND ANNECY. Cette étude se composait de :

- *Un état des lieux précis de l'activité agricole (statistiques et analyses socio-économique de l'activité)*
- *Une cartographie fine des espaces agricoles ainsi que leurs enjeux,*
- *Des préconisations d'aménagement et des outils concernant la gestion des espaces agricoles sur le territoire*

Une mise à jour de ce diagnostic de 2000 réalisé par le service agricole du Grand Anancy et Espace et mutations a été proposée en remplacement par le Grand Anancy.

Il est donc proposé de rencontrer le Grand Anancy pour insister sur l'importance de ce diagnostic et s'assurer qu'un document répondant à l'ensemble du contenu précité puisse être produit.

Zone d'Activités Économiques :

Il est rappelé au Conseil Municipal qu'il n'y aurait pas d'extension de la ZAE. Cette décision a été prise lors du conseil municipal du 20 novembre 2017.

Un débat s'instaure sur la restriction de l'habitat dans la zone d'activité. Cette position est affirmée par le Grand Anancy. Il serait séduisant de favoriser la proximité travail/habitat. Cependant, les dérives constatées montrent que ces logements sont très souvent loués à des personnes extérieures, et que la situation devient vite incontrôlable.

Le conseil est très favorable à inciter à la construction ou à la modification des bâtiments intégrant plusieurs niveaux.

AXE TRANSVERSAL : LE PROJET URBAIN AU COEUR DU CHEF LIEU

Actions:

- Densifier le secteur avec 60 à 80 nouveaux logements collectifs environ en imposant des volumes de type R+2+C
- Conforter l'offre en stationnement public
- Aménager les espaces libres en faveur des piétons (voies dédiées, sécurisation et partage des voies carrossables)
- Assurer la mixité urbaine
 - En imposant au minimum 30% de logements locatifs sociaux
 - En veillant à la mixité intergénérationnelle
 - En maintenant des locaux commerciaux pour les activités déjà présentes, voire des nouvelles
 - En valorisant et en réhabilitant la salle des fêtes au cœur de l'espace public
- Revoir le maillage viaire pour mieux répartir le trafic automobile du centre-village ?
- Assurer une bonne accessibilité depuis la périphérie du chef-lieu
- Aménager un espace public fédérateur et support des manifestations communales
 - Traiter les espaces publics majeurs de la traversée urbaine de l'avenue de Bonnatrait

Débats :

Concernant le logement intergénérationnel, plusieurs formules sont suggérées (résidence autonomie/résidences seniors plutôt que des logements individuels). Elles seront examinées par le groupe de pilotage de la révision du PLU

Après la présentation de chaque axe, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert et invite les membres du Conseil municipal à s'exprimer sur les orientations générales du PADD à partir du support de présentation communiqué.

Après clôture du débat par Monsieur le Maire sur les orientations générales du PADD portant sur la révision du PLU, le Conseil municipal

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L.151-1 et suivants,
- Vu les articles L.153-12 et L.153-13,
- Vu sa délibération N° 04-4-2016 du 21 mars 2016 prescrivant la révision générale du PLU approuvée et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

- Vu sa délibération N° 06-1-2017 du 220 février 2017 prescrivant la poursuite de la révision générale du PLU confiée à la Communauté d'Agglomération du Grand Annecy et vu l'accord du Grand Annecy du 18 mai 2017.
- Considérant que conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, le Conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD,
- Après clôture des débats par Monsieur le Maire,
- Prend acte des échanges lors du débat sur les orientations générales du PADD portant sur la révision du PLU, sans vote,
- Dit que la tenue de ce débat est formalisée par le présent compte-rendu, accompagné du PADD transmis aux conseillers 4 jours auparavant le conseil, dit que le présent compte-rendu sera transmis à Monsieur le Préfet et fera l'objet d'un affichage pendant un mois, et que le projet de PADD sera mis en ligne sur le site internet <https://www.villaz.fr>

Le Maire,

Christian MARTINOD