



RÉVISION DU PLU DE VILLAZ

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

RÉUNION PUBLIQUE

5 OCTOBRE 2018



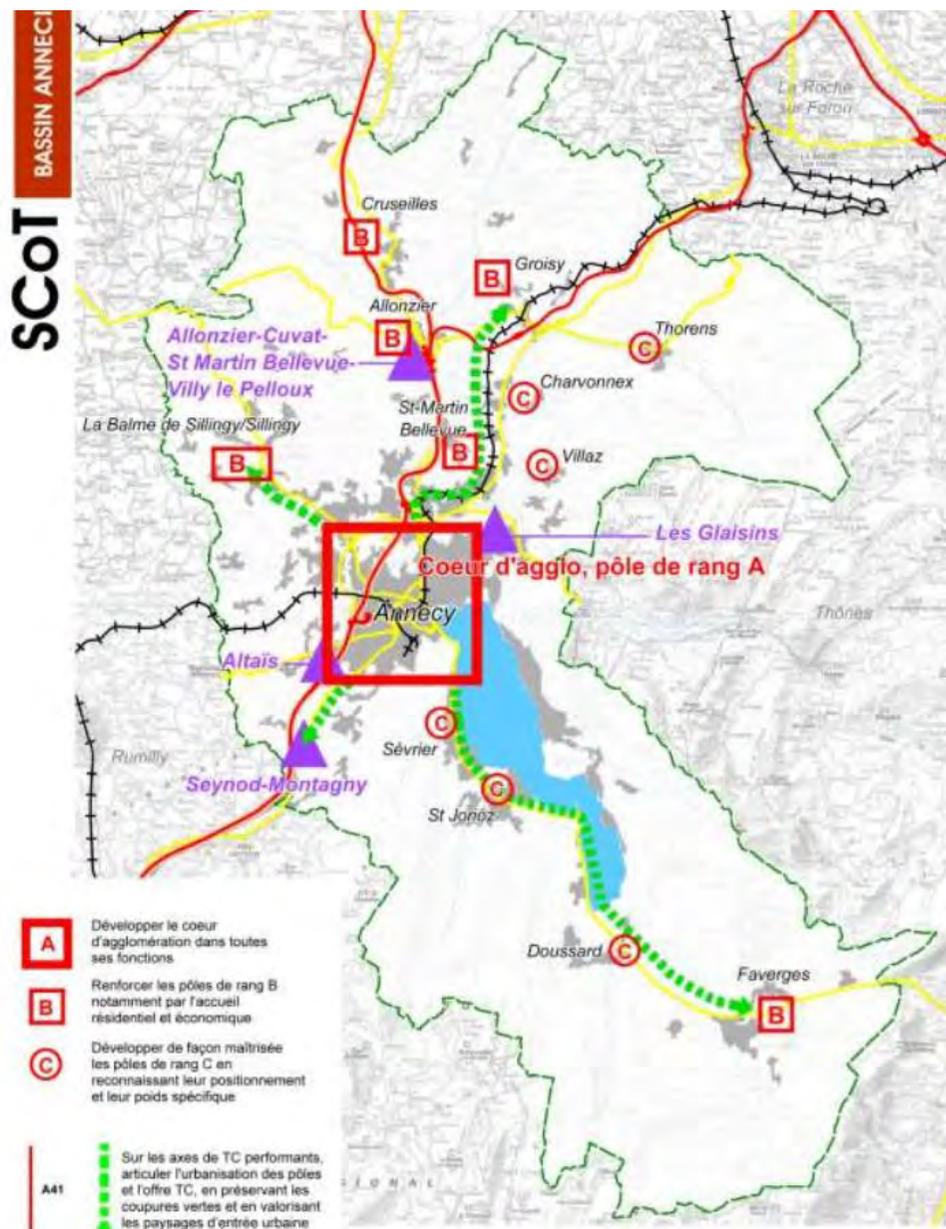
POURQUOI RÉVISER LE PLU ?

1. Un contexte normatif en évolution
2. Obligation d'intégrer les dispositions du schéma de cohérence territoriale du bassin annécien (SCoT) approuvé en 2014
3. Enjeux principaux :
 - développer les logements aidés
 - Intégrer le projet de centre-village

Le rôle du PLU

Donner un cadre cohérent aux actions d'aménagement sur les 10-15 prochaines années

Définir le droit des sols sur la commune

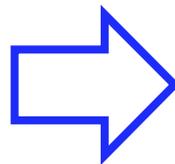


POURQUOI RÉVISER LE PLU ?

LES NOUVEAUTÉS À INTÉGRER

La loi ENE (l'Engagement National pour l'Environnement)

- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels

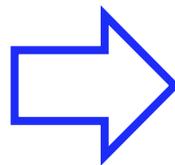


1. Le renouvellement urbain
2. La mobilisation des dents creuses
3. Le développement extensif

Ordre de priorité

La loi ALUR (l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)

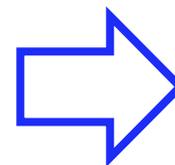
- Densification des zones urbaines



Favoriser la constructibilité et la mutation des espaces bâtis

Le SCoT du bassin annécien

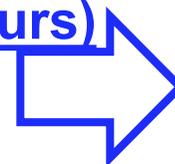
Prescriptions pour assurer une cohérence d'ensemble



Encadrer la consommation foncière
Protéger les espaces agricoles

Le Programme Local de l'Habitat (en cours)

Assurer une production minimum de logements



Imposer un rythme de construction et des logements sociaux

POURQUOI RÉVISER LE PLU ?

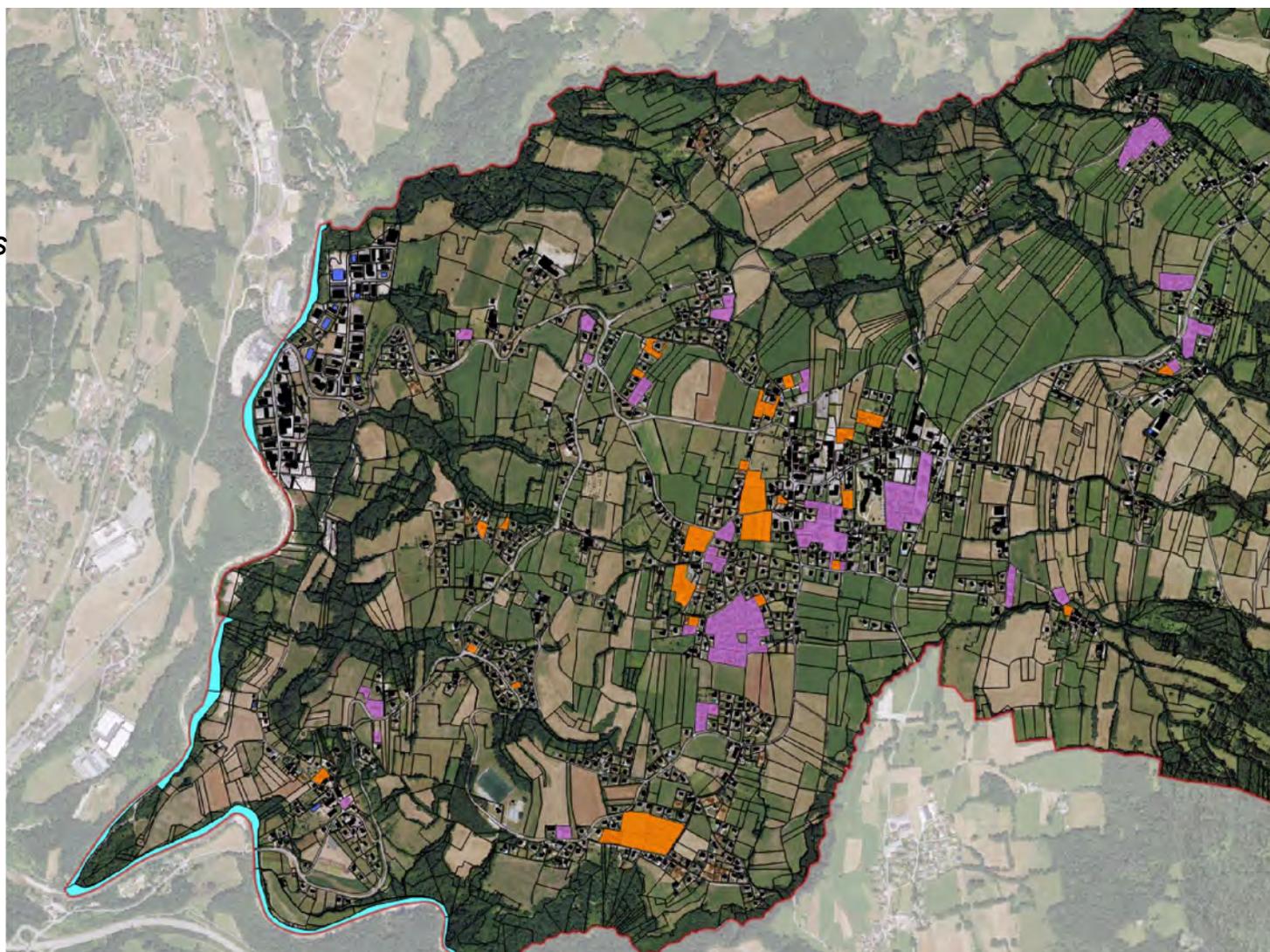
LE PLU DE 2011 A PERMIT DE RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT ...

2004-2011

Env. 17,50ha mobilisés
Dont 12,50 ha sur des terres agricoles

2011-2018

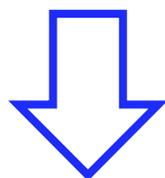
Env. 10ha mobilisés
Dont 6 ha sur des terres agricoles



POURQUOI RÉVISER LE PLU ?

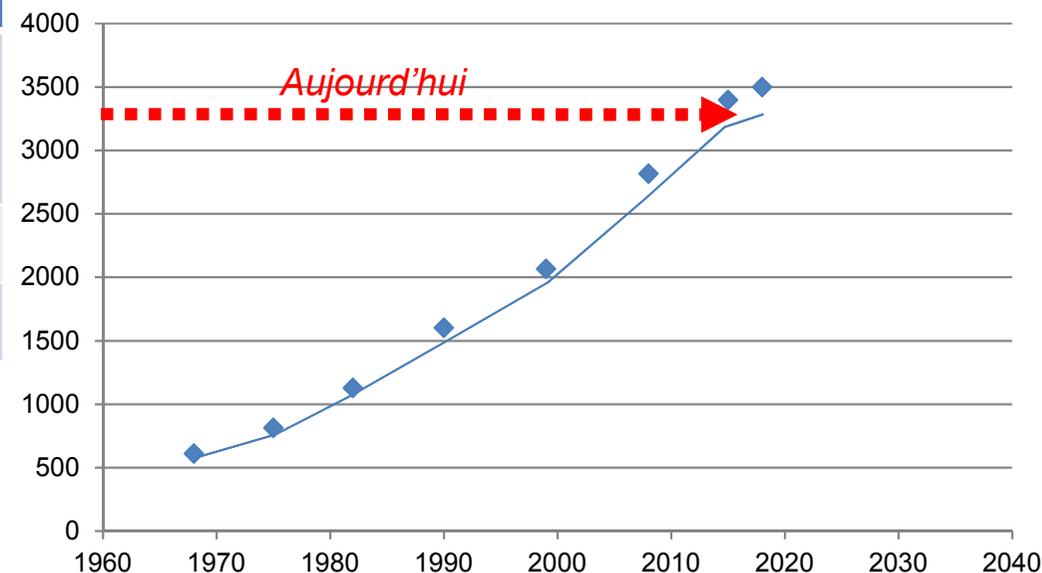
... MAIS DOIT AUSSI FAIRE FACE À DE NOUVEAUX ENJEUX

	Aujourd'hui
Parc de Résidences Principales (RP)	1269 au 1 ^{er} janvier 2017 (Insee) + 11 logements autorisés en 2017
Nombre LLS	53
% LLS	4%



La loi impose 25% de LLS à partir de 2025

Évolution démographique de VILLAZ



POURQUOI RÉVISER LE PLU ?

UN SCOT QUI FIXE DES OBJECTIFS AMBITIEUX SUR 2014-2034

	Nombre de logements alloués par le SCOT	Population légale au 1er janvier 2013 (INSEE)	Répartition du nombre de logement autorisé dans le cadre du SCOT au prorata de la population
Groisy	950	3395	544
Saint Martin Bellevue		2536	406
TOTAL		5931	950
Charvonnex	1050	1210	167
Thorens-Glières		3174	439
Villaz		3213	444
TOTAL		7597	1050
Aviernoz	400	858	85
Evires		1386	138
Les Ollieres		842	84
Naves-Parmelan		945	94
TOTAL		4031	400

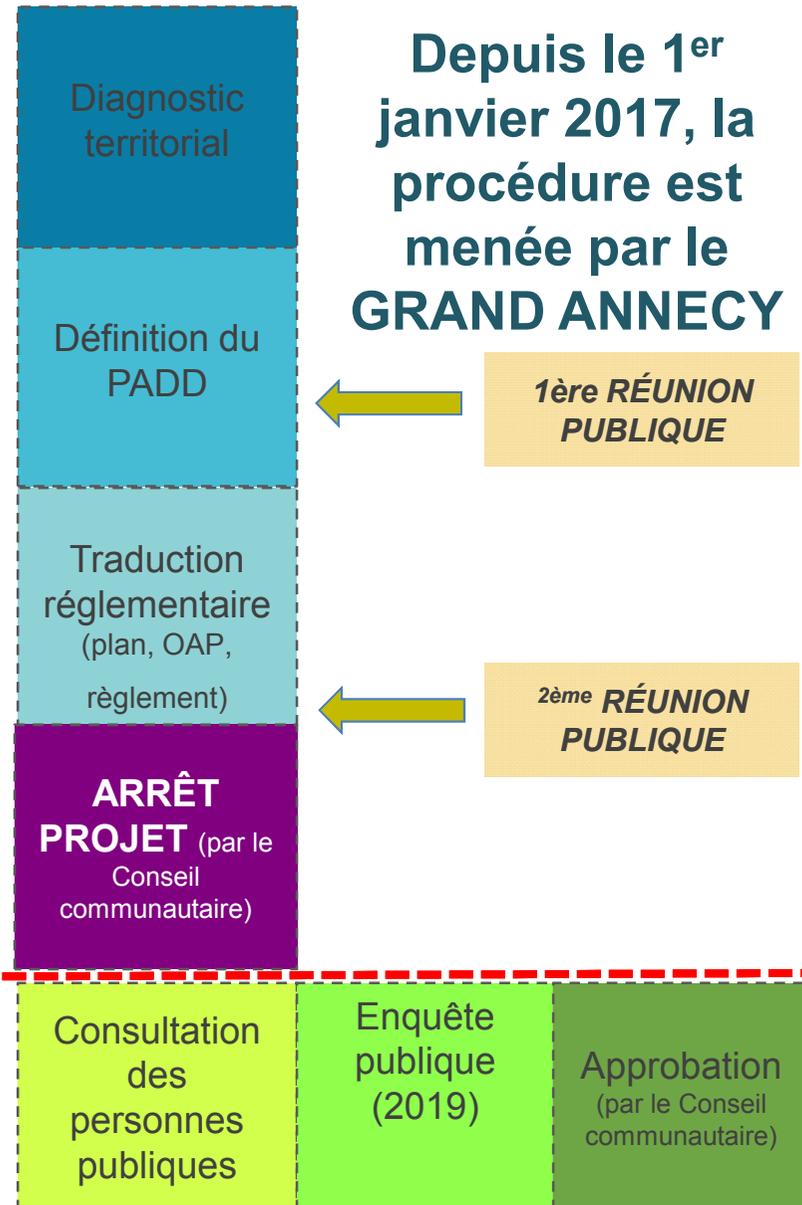
RANG	Hectares alloués par le SCOT	Population au 1er janvier 2014 (base 2011)	Répartition au prorata de la population	Décision du conseil
Groisy	19	3147	10,65	11,00
Saint Martin Bellevue		2466	8,35	8,00
TOTAL		5613	19	19
Charvonnex	33	1175	5,35	6,85
Thorens-Glières		3163	14,41	13,41
Villaz		2906	13,24	12,74
TOTAL		7244	33	33
Aviernoz	23	779	4,61	4,50
Evires		1327	7,86	8,00
Les Ollieres		840	4,98	5,00
Naves-Parmelan		937	5,55	5,50
TOTAL		3883	23	23

- Environ 0,40 ha consommés entre 2014 et 2017.
- Environ 100 logements autorisés entre 2014 et juillet 2017.



Projets non comptabilisés dans les 100 logements

POURQUOI RÉVISER LE PLU ?



Depuis le 1^{er} janvier 2017, la procédure est menée par le **GRAND ANNECY**

1^{ère} RÉUNION PUBLIQUE

2^{ème} RÉUNION PUBLIQUE



NOTRE RÉUNION D'AUJOURD'HUI : LE PADD

LE PADD EST LE SOCLE DU PLU : IL EXPLICITE LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Un document de synthèse qui expose :



**Les intentions de la
municipalité**



**Les différents projets
(habitat, ...)**

AXE 1 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

AXE 2 : ANTICIPER ET RÉPONDRE AUX BESOINS

AXE 3 : ASSURER LA PRÉSENCE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Orientations traduites par :

**Orientations
d'Aménagement et de
programmation**

Règlement écrit

Plan de zonage

LES GRANDS PRINCIPES DU PARTI D'AMÉNAGEMENT PROPOSÉ

- 1. Une croissance maîtrisée,**
- 2. Un développement progressif, respectueux du cadre de vie et de l'identité de la commune,** en particulier de l'activité agricole, des paysages et de l'environnement.
- 3. La diversification des activités agricoles pour sécuriser l'activité et développer les circuits courts**
- 4. Le développement de la centralité urbaine du chef-lieu** (commerces, services de proximité, espace public, logements).
- 5. Une densification encadrée** prenant en compte les différentes formes urbaines existantes.
- 6. La réalisation de logements sociaux dans les opérations importantes** pour répondre aux besoins.
- 7. Le confortement des équipements structurants au service de la population** (sportifs, culturels, ...).
- 8. L'optimisation de la zone d'activités artisanales (ZAE) existante** pour maintenir le cadre naturel environnant.
- 9. Améliorer l'accessibilité vers « le cœur d'agglo »**

NOTRE RÉUNION D'AUJOURD'HUI : LE PADD

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

Environ **400 logements** à produire sur 2019-2030 (+ 800 habitants) ...

... dont **25-30% de logement social**

COLLECTIF

65%

INDIVIDUEL
GROUPE

20%

INDIVIDUEL PUR

15%

75% du développement au chef-lieu et pour partie en renouvellement urbain

Un pôle complémentaire aux Vignes et une densification plus mesurée sur les autres hameaux



AXE CADRE DE VIE – Préserver le cadre de vie

- 1** Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale de la commune.
- 2** Renforcer la lisibilité paysagère comme support de cohésion urbaine.
- 3** Accompagner la densification en cohérence avec la morphologie urbaine du territoire
- 4** Assurer l'équilibre environnemental du territoire
- 5** Réduire l'impact environnemental du développement urbain

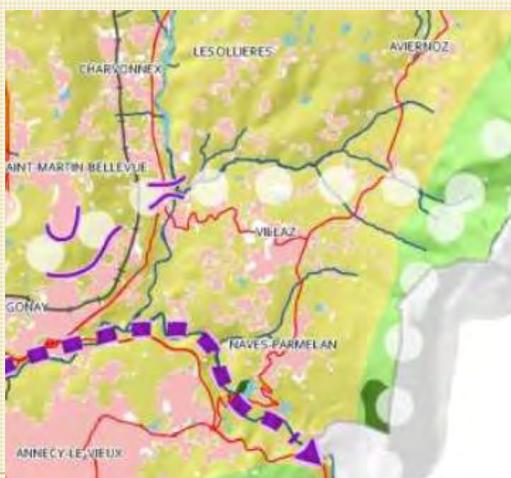
SCOT

Concentrer le développement sur le chef-lieu voire un pôle secondaire

Assurer la lisibilité paysagère des coteaux habités

Assurer des limites claires d'urbanisation sur la frange sud-ouest du chef-lieu

Protéger les continuités écologiques



-  Espaces urbanisés
-  Espaces d'intérêt majeur à préserver
-  Espaces « ordinaires » relais de biodiversité
-  Principales continuités écologiques
-  Corridor écologique

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL : L'ENVELOPPE URBAINE COMME RÉFÉRENCE DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

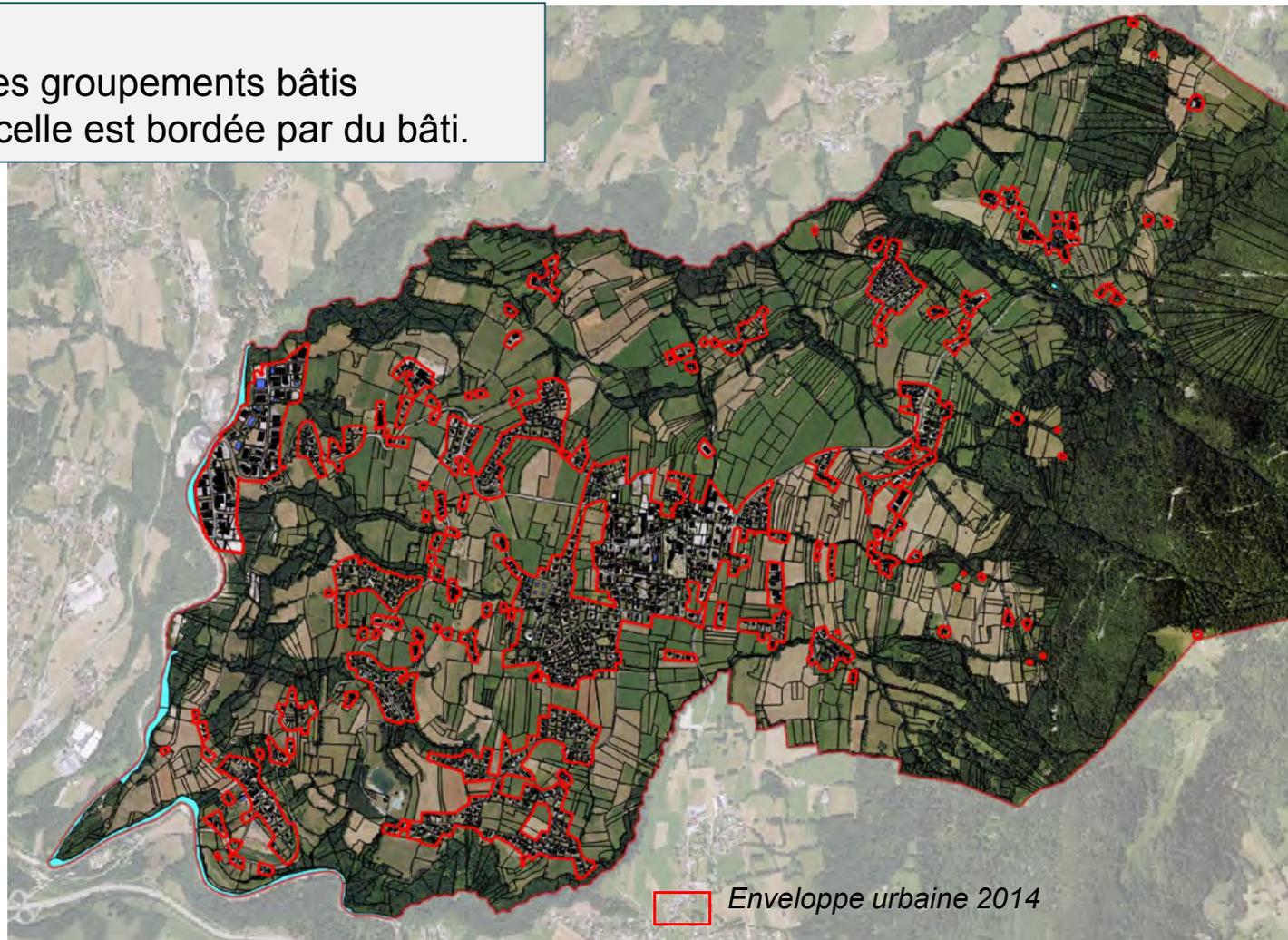
Inclus dans enveloppe :

- les parcelles bâties dans les groupements bâtis
- les dents creuses si la parcelle est bordée par du bâti.

DENT CREUSE



EXTENSION DANS L'ENVELOPPE



PAYSAGE

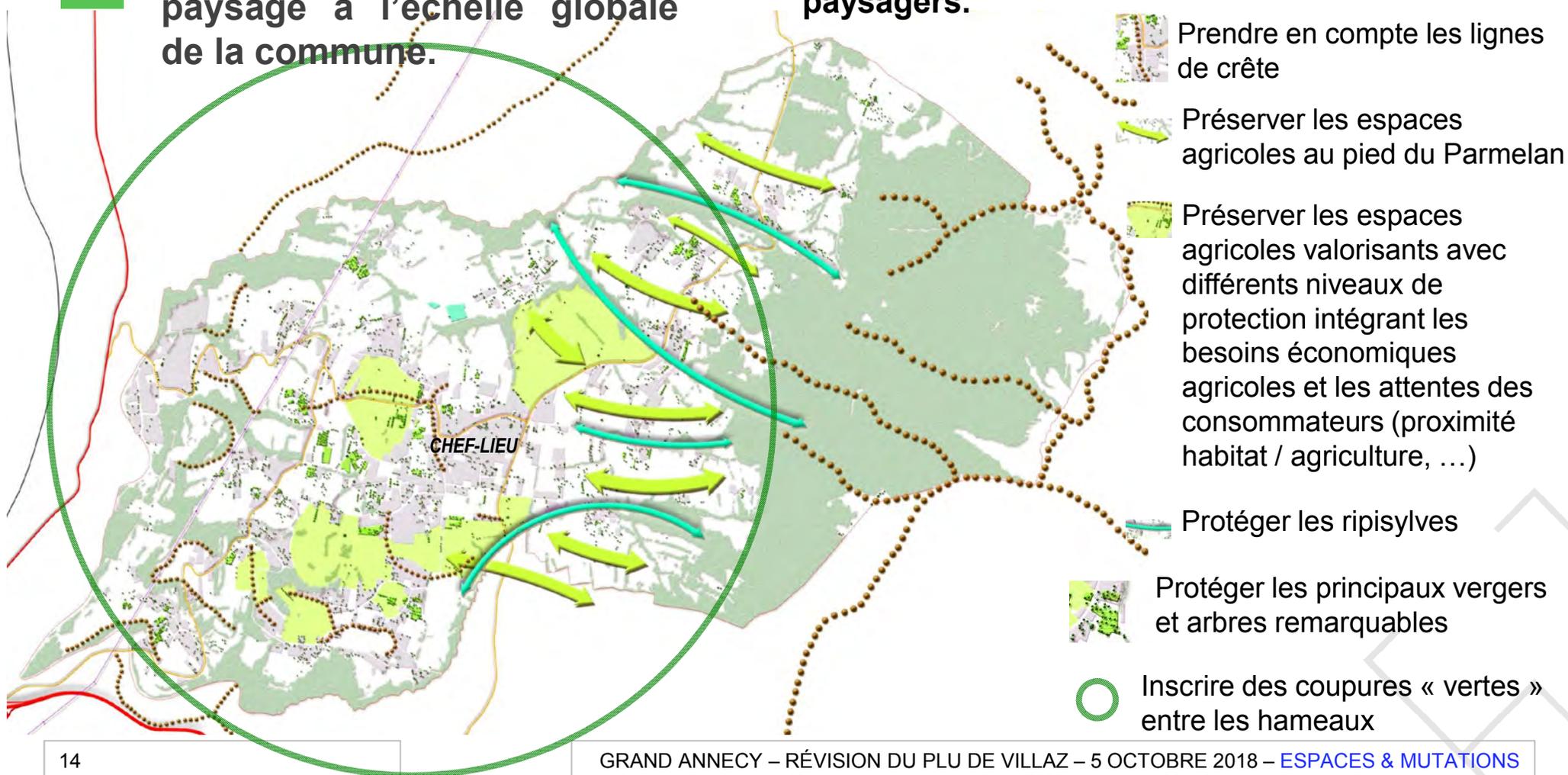
Orientations générales du PADD

1

Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale de la commune.

Actions

•Mettre en scène les principaux repères paysagers.



PAYSAGE

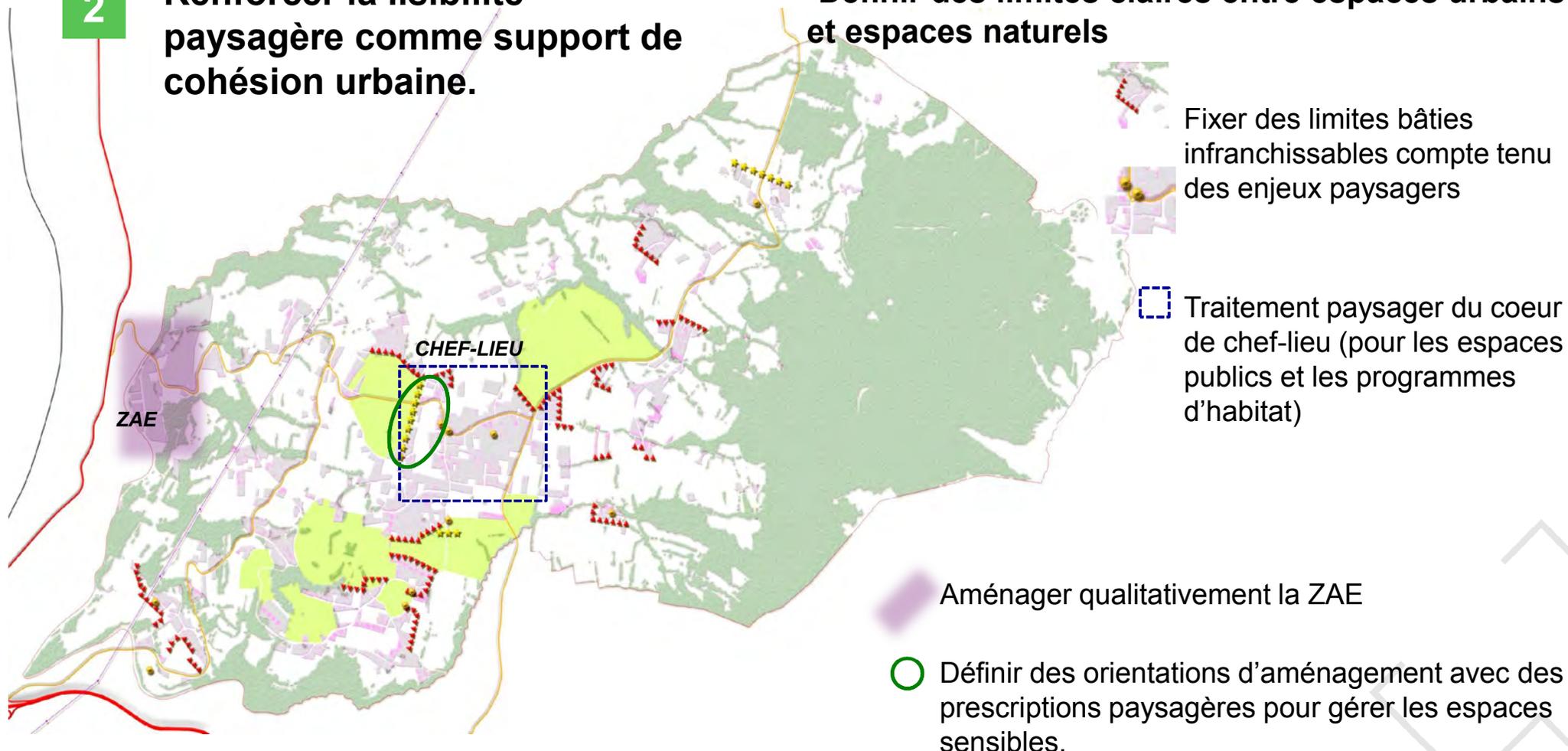
Orientations générales du PADD

2

Renforcer la lisibilité paysagère comme support de cohésion urbaine.

Actions

• **Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels**



VOLUMÉTRIQUES BÂTIES

Orientations générales du PADD

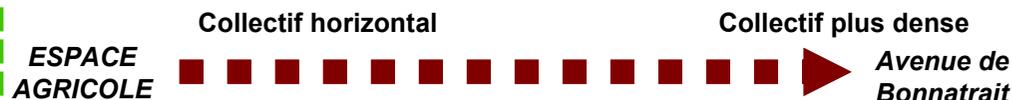
3 Accompagner la densification en cohérence avec la morphologie urbaine du territoire

Mobiliser différents outils pour encadrer la densité

- Pour l'intégration paysagère : % d'espaces perméables, hauteurs limitées et linéaires de façade
- Pour la gestion des eaux pluviales : % d'espaces perméables
- Pour la prise en compte du tissu pavillonnaire existant : majoration des bandes de recul et traitement paysager
- Pour garantir des aérations : distance entre les bâtiments, limitation de l'emprise au sol

Actions

- Autoriser des hauteurs bâties supérieures autour de l'avenue de Bonnatrait pour marquer la centralité urbaine, voire ponctuellement sur les secteurs de confortement dont la topographie le permet.



- Privilégier le petit collectif horizontal pour conforter le chef-lieu
- Maintenir le cadre d'habitat individuel ou intermédiaire sur les autres secteurs.



AXE CADRE DE VIE – Préserver le cadre de vie

TRAME VERTE ET BLEUE

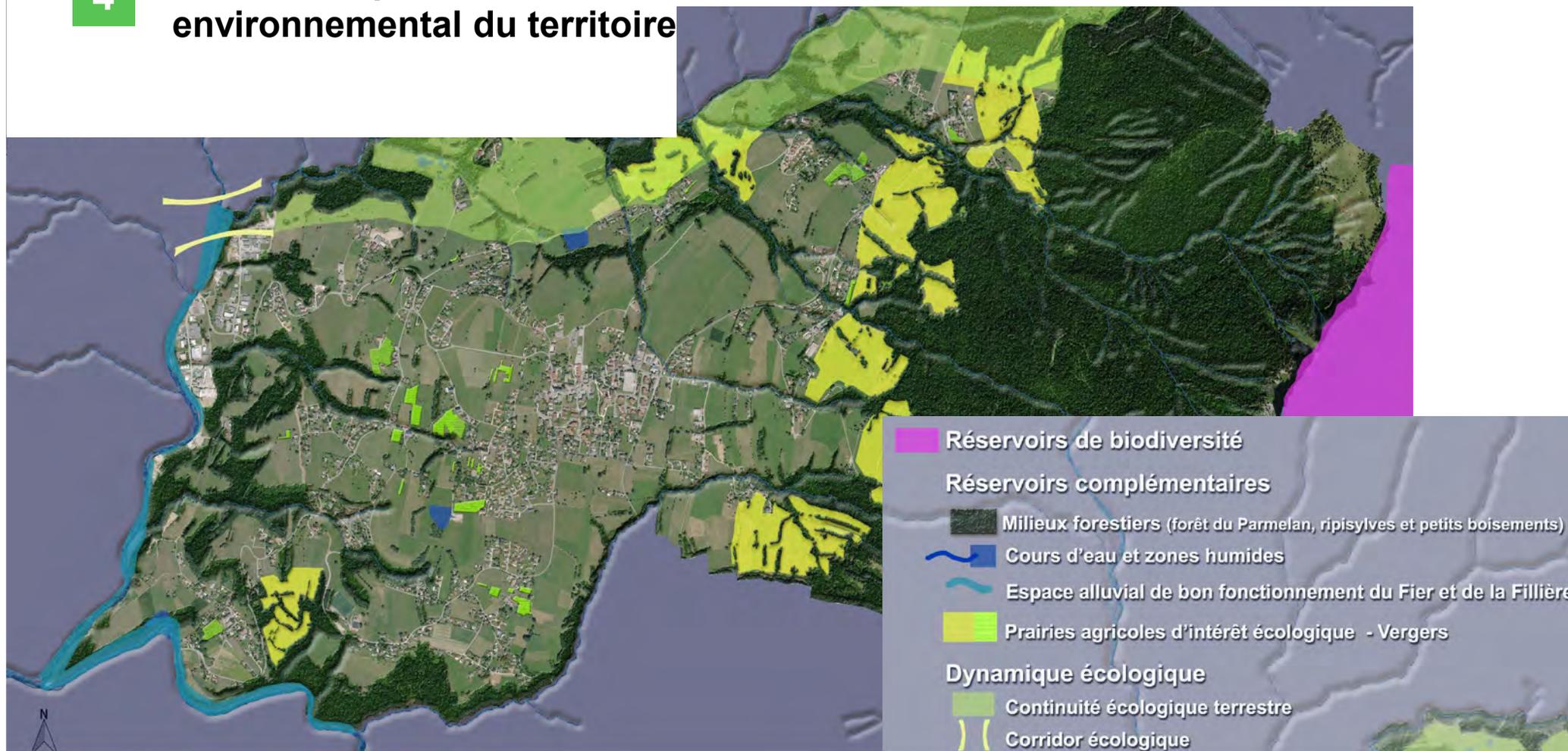
Orientations générales du PADD

4

Assurer l'équilibre environnemental du territoire

Actions

• Mettre en réseau les espaces naturels

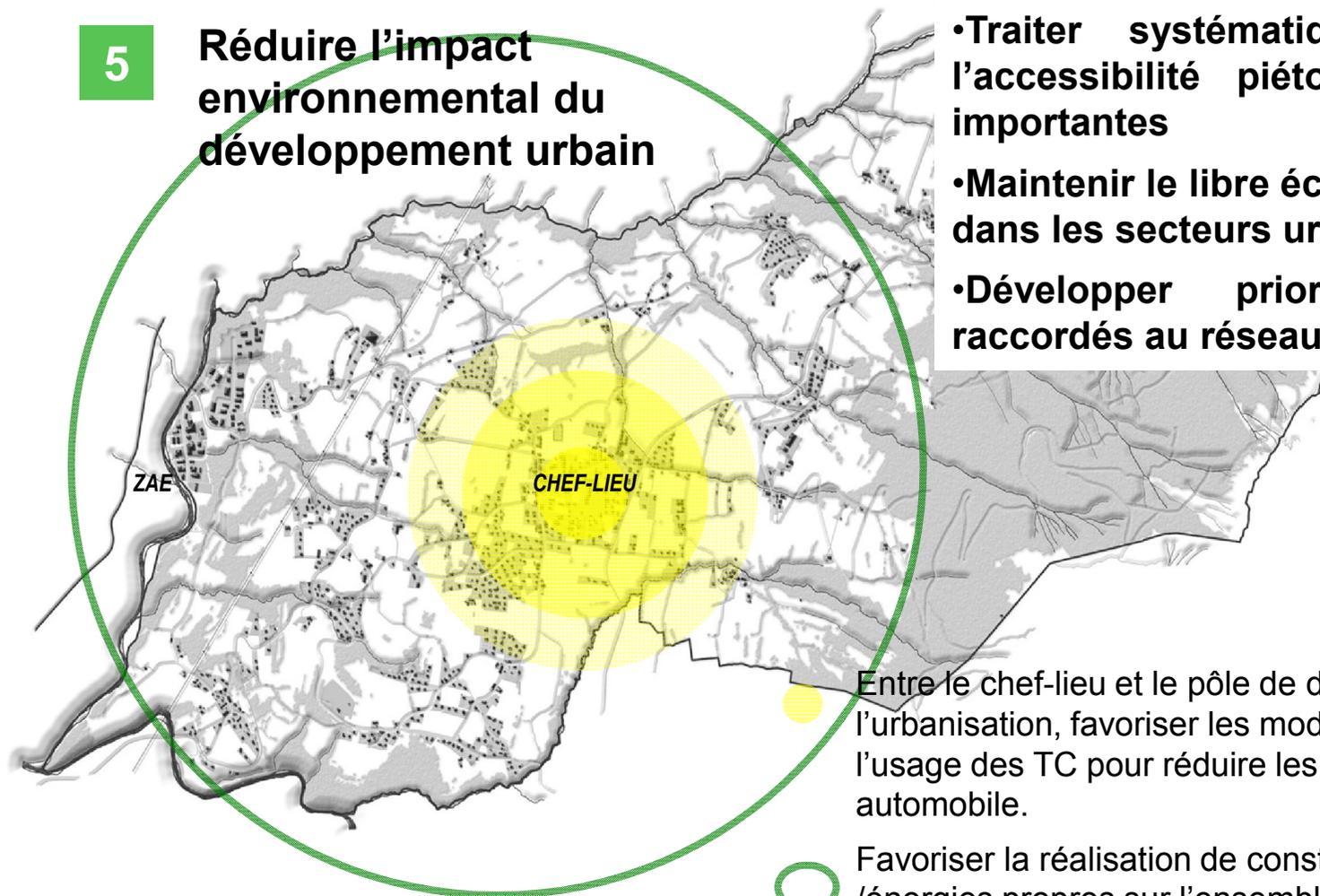


APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Orientations générales du PADD

5

Réduire l'impact environnemental du développement urbain



Actions

- Traiter systématiquement la question de l'accessibilité piétonne dans les opérations importantes
- Maintenir le libre écoulement des eaux pluviales dans les secteurs urbains.
- Développer prioritairement les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif

Entre le chef-lieu et le pôle de développement prévu à l'urbanisation, favoriser les modes de déplacements doux et l'usage des TC pour réduire les pollutions liées au trafic automobile.

Favoriser la réalisation de constructions économes en énergies / énergies propres sur l'ensemble du territoire (Grenelle de l'environnement)

- 1 Maitriser la croissance démographique, avec un objectif d'accueil d'environ 800 habitants à l'horizon 2030**
- 2 Maintenir un développement centré sur le chef-lieu et secondairement sur le hameau des Vignes**
- 3 Fixer des objectifs pour limiter la consommation de l'espace**
- 4 Limiter les besoins en déplacements et assurer « une accroche » avec le réseau TC et cycles du Grand Anecy**
- 5 Poursuivre le confortement des équipements publics en lien avec le développement futur.**
- 6 Être en capacité d'assurer un service très haut débit sur l'ensemble du territoire communal.**

AXE POPULATION – Répondre aux besoins

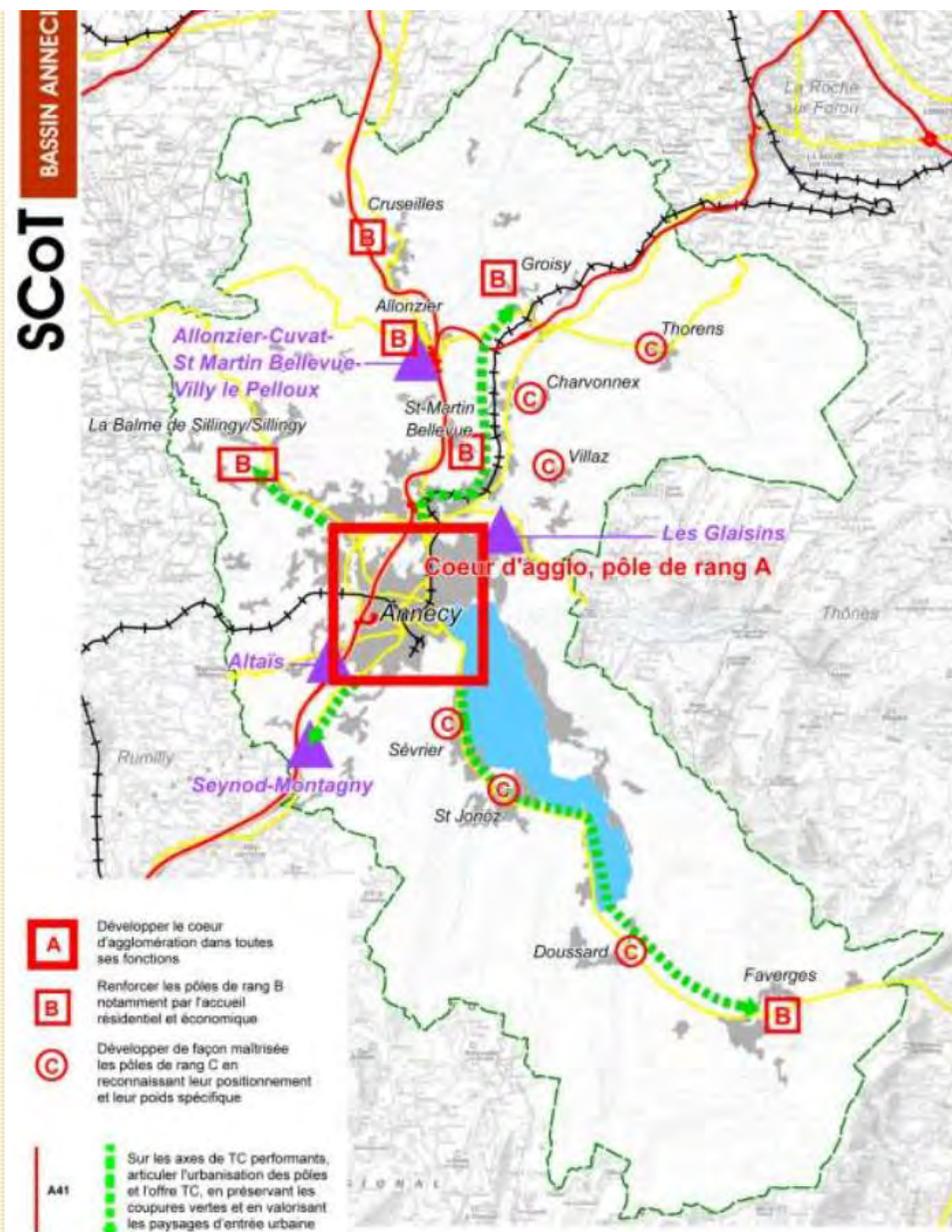
Commune de rang C à l'échelle du SCoT :

-90% du développement sur 1 ou 2 pôles maximum

-Densité recherchée de 30 logt/ha en moyenne

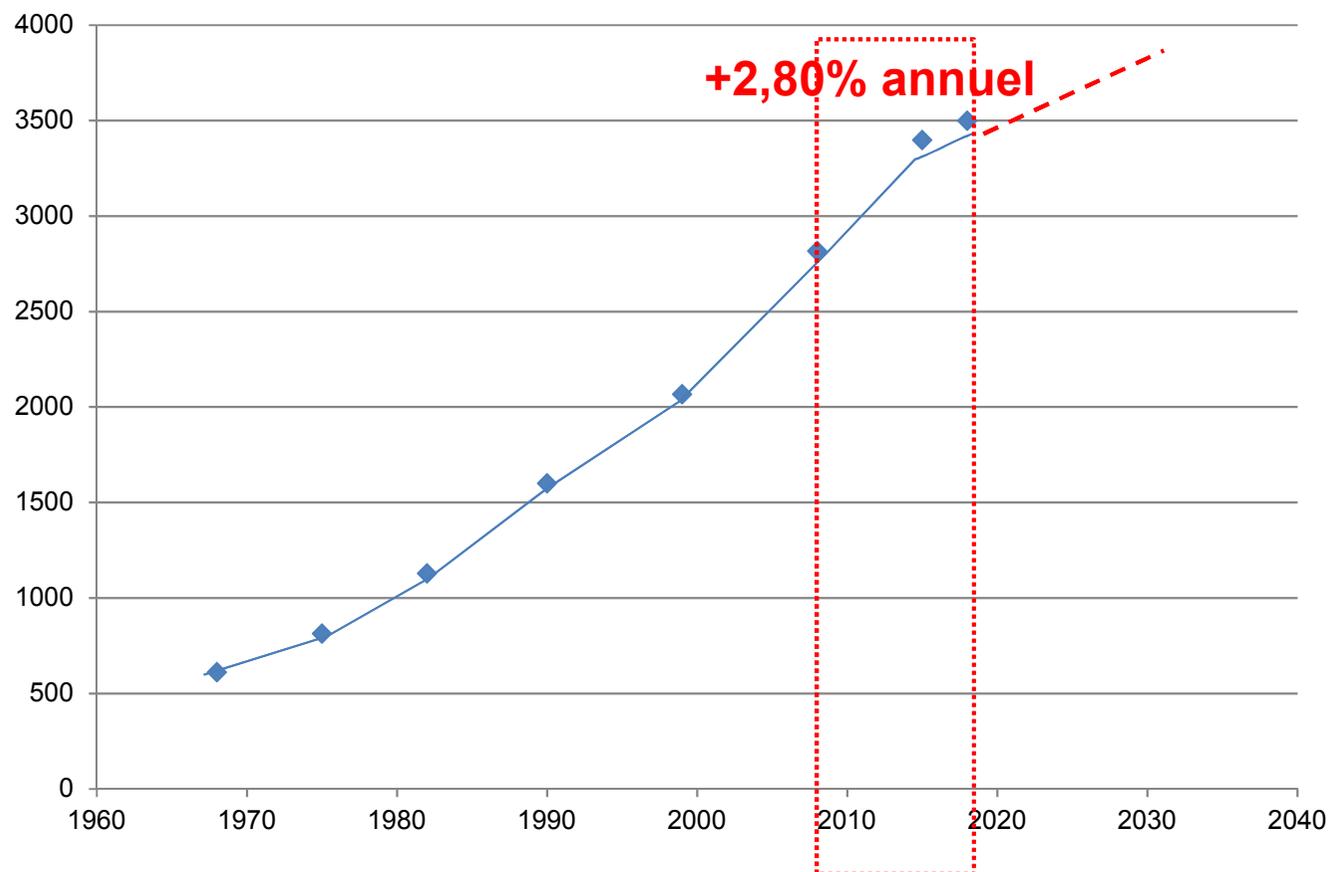
-Assurer 25% de logements locatifs sociaux dans la production d'habitat collectif futur.

-Limiter la part d'habitat individuel à 35% de la production future.



L'HYPOTHÈSE DE CROISSANCE RETENUE

Évolution démographique de Villaz



OBJECTIF POLITIQUE : réguler cette croissance autour de +1,80% annuel

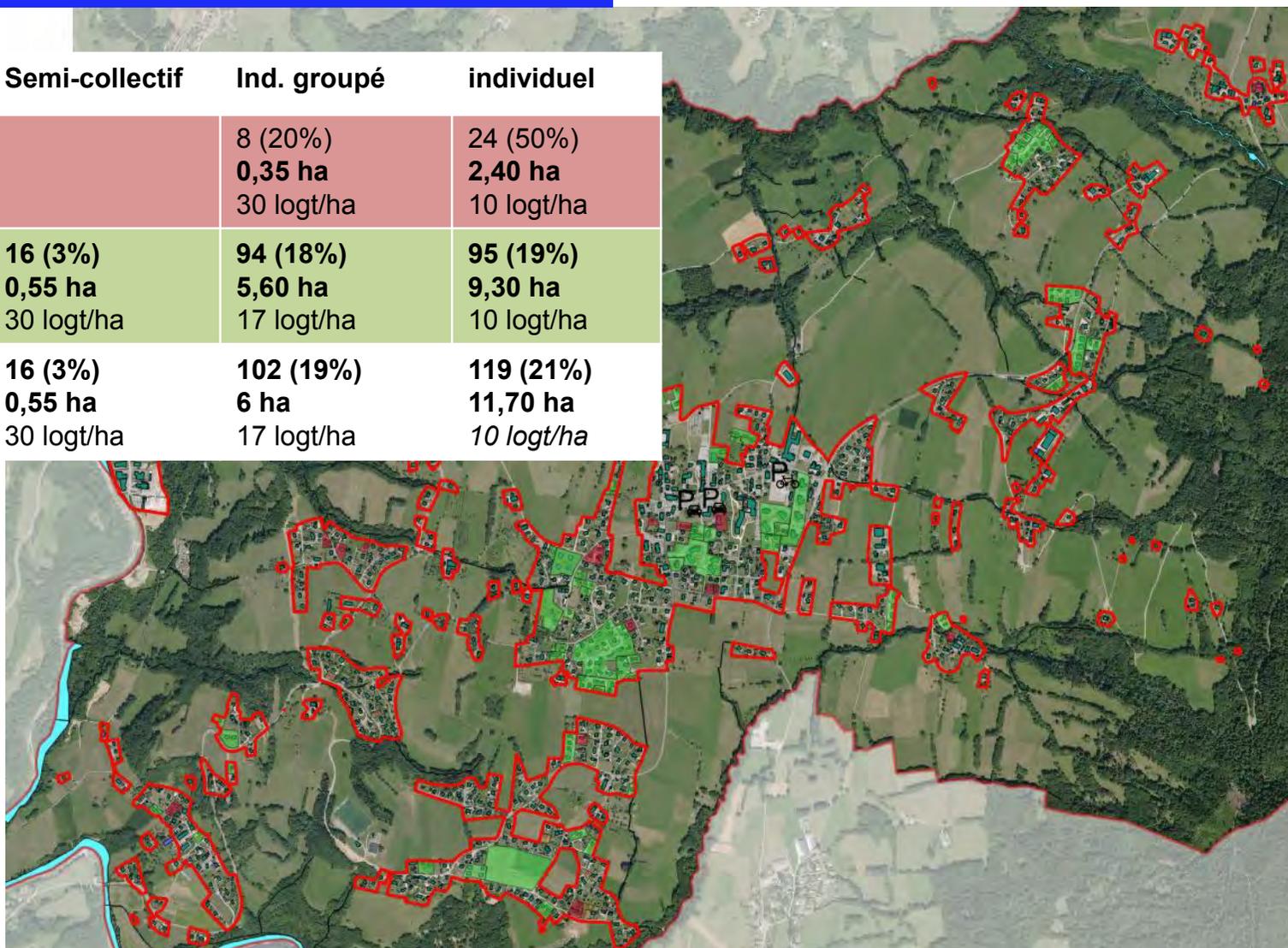
POUR :

- **maintenir une dimension de village**
- **anticiper les besoins en équipements**
- **prendre en compte l'attractivité du territoire (forte demande)**
- **amorcer « le rattrapage » de logements sociaux**

AXE POPULATION – Répondre aux besoins

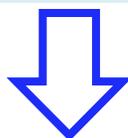
+ ENVIRON 600 LOGEMENTS CONSTRUITS EN 12 ANS

	collectif	Semi-collectif	Ind. groupé	individuel
Dent-creuse	15 (30%) 0,25 ha 60 logt/ha		8 (20%) 0,35 ha 30 logt/ha	24 (50%) 2,40 ha 10 logt/ha
agricole	295 (60%) 4,50 ha 60 logt/ha	16 (3%) 0,55 ha 30 logt/ha	94 (18%) 5,60 ha 17 logt/ha	95 (19%) 9,30 ha 10 logt/ha
TOTAL	310 (57%) 5 ha 60 logt/ha	16 (3%) 0,55 ha 30 logt/ha	102 (19%) 6 ha 17 logt/ha	119 (21%) 11,70 ha 10 logt/ha



+ réhabilitation de bâtiments

Pour une densité moyenne de 30 logements/ha



Une démarche à poursuivre

AXE POPULATION – Répondre aux besoins

LOGEMENTS

Orientations générales du PADD

1 Maitriser la croissance démographique à l'horizon 2030

Produire des logements locatifs sociaux

- Minimum 30% au cœur du chef-lieu
- Minimum 25% sur les autres projets de confortement

Introduire de la mixité intergénérationnelle dans les projets

SCÉNARIO PROPOSÉ	1,80%
<i>Population en 2018</i>	3500
<i>Population en 2030</i>	4300
Apport population 2018-2030	+ 800
Besoin en logements pour pop nouvelle (2,5 personnes par ménage)	320
Point mort	80
<i>Besoins liés à décohabitation, logements vacants, résidences secondaires</i>	
TOTAL	400

Cet objectif de production de logement intègre les projets qui ont reçu un permis d'aménager ainsi qu'un permis de construire mais dont les travaux n'ont pas encore commencé à la date du débat sur le PADD en Conseil communautaire (prévu après la réunion publique).

AXE POPULATION – Répondre aux besoins

LOGEMENTS

Orientations générales du PADD

1

Maitriser la croissance démographique à l'horizon 2030

COLLECTIF

65%

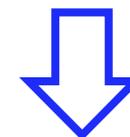
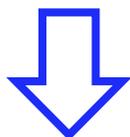
**INDIVIDUEL
GROUPE**

20%

**INDIVIDUEL
PUR**

15%

Deux stratégies possibles pour répondre au SCoT



Conserver une part importante d'habitat individuel (35% maximum autorisé par le SCoT)

Réaliser du collectif plus dense en contrepartie

Maitriser la production d'habitat individuel

Poursuivre la réalisation d'habitat collectif de moyenne densité

STRATÉGIE PRIVILÉGIÉE

AXE POPULATION – Répondre aux besoins

ARMATURE URBAINE

Orientations générales du PADD

2

Maintenir un développement centré sur le chef-lieu et secondairement sur le hameau des Vignes



Actions

- **Densifier le chef-lieu**
 - Optimiser les dents-creuses et les sites de renouvellement urbain le long de l'avenue de Bonnaitrait par de l'habitat collectif...
 - ... mais tout en assurant des hauteurs progressives entre les plages agricoles et les cœur du chef-lieu.
 - Viser 75% de la production de logement prévue
- **Mieux optimiser le foncier constructible sur le hameau des Vignes**
 - en autorisant une densification plus importante mais uniquement avec de l'habitat individuel ou intermédiaire, adapté à la morphologie du secteur.

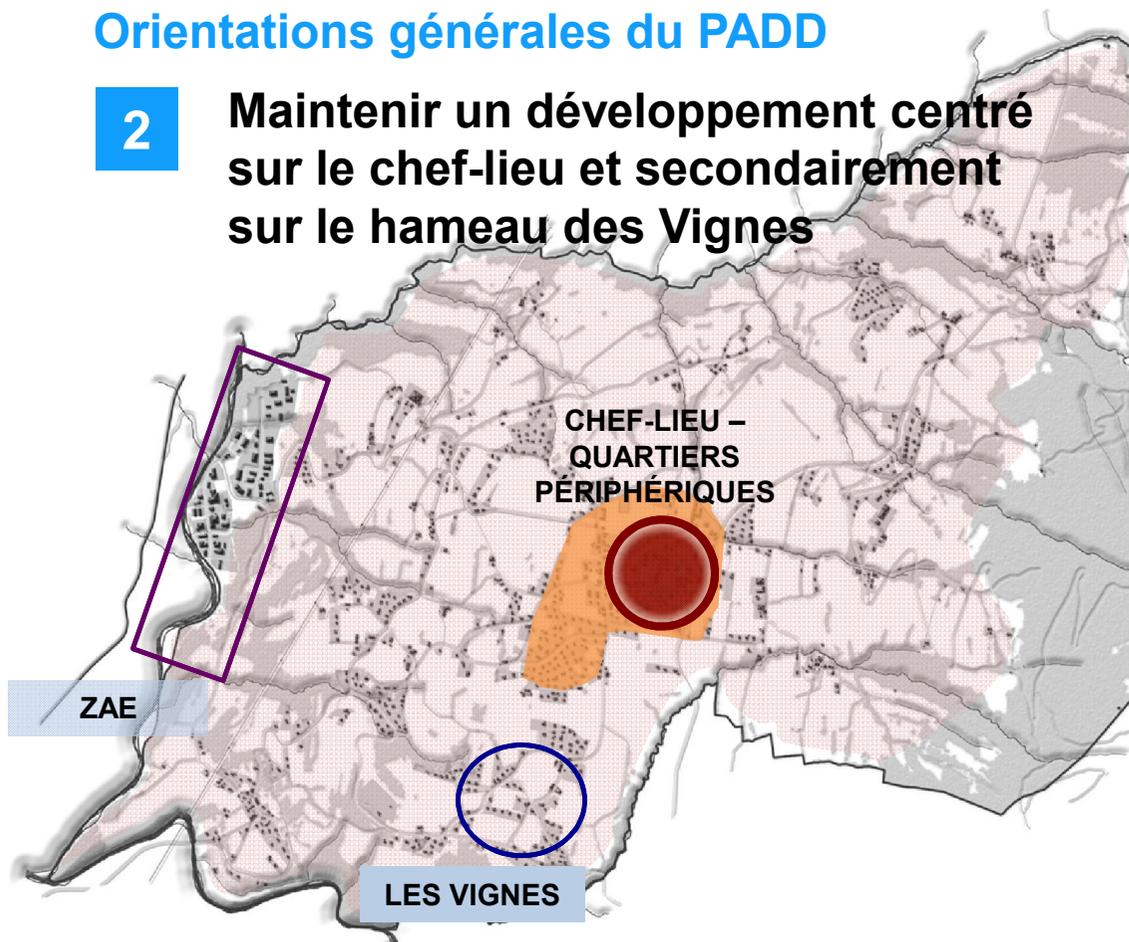
AXE POPULATION – Répondre aux besoins

ARMATURE URBAINE

Orientations générales du PADD

2

Maintenir un développement centré sur le chef-lieu et secondairement sur le hameau des Vignes



SECTEUR PRIORITAIRE DE DÉVELOPPEMENT

AVEC ÉTUDE SPÉCIFIQUE D'AMÉNAGEMENT GLOBAL

développer principalement de l'habitat collectif, collectif horizontal

SECTEUR SECONDAIRE DE DÉVELOPPEMENT

Confortement du secteur des Vignes, prioritairement dans les limites bâties, et extensions urbaines mesurées.

Adapter les densités à la morphologie urbaine : développer principalement de l'habitat intermédiaire

AUTRES HAMEAUX ET LIEUX-DITS

Développement limité.

Contraintes de réseaux, enjeux paysagers – environnementaux, enjeux agricoles, cohérence des structures

SECTEUR DE LA ZAE OPTIMISÉ

AXE POPULATION – Répondre aux besoins

CONSOMMATION FONCIÈRE

Orientations générales du PADD

3

Fixer des objectifs pour limiter la consommation de l'espace



Actions

- Viser environ 35% des futurs logements à proximité de l'avenue de Bonnaitrait (renouvellement, dents-creuses)
- Limiter l'habitat individuel à environ 15% de la production future
- Rechercher une densité moyenne de l'ordre de 30 logements/ha dans la production future
- limiter la consommation d'espaces agricoles à environ 7 ha à l'horizon 2030

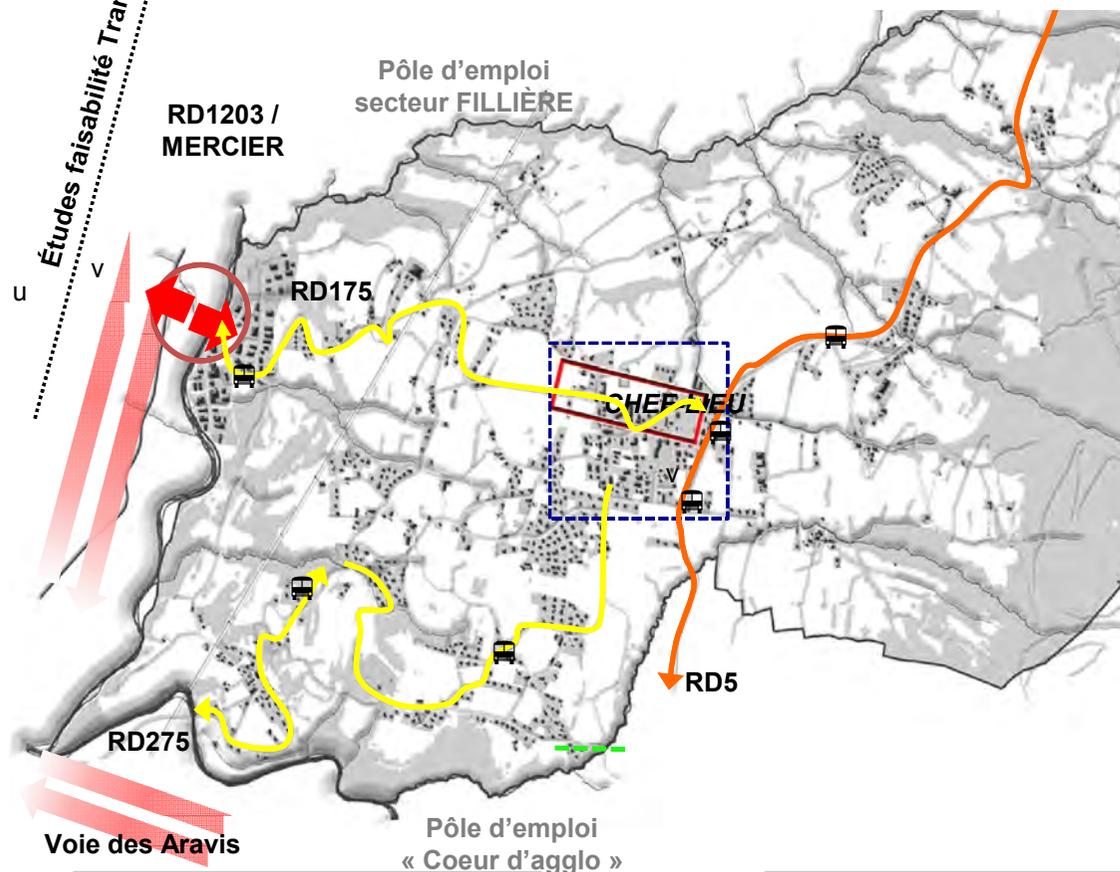
AXE POPULATION – Répondre aux besoins

DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS À LA VOITURE

Orientations générales du PADD

4

Limiter les besoins en déplacements et assurer « une accroche » avec le réseau TC et cycles du Grand Anancy



Actions

- Conforter et mailler les cheminements piétonniers et cycles
- Intégrer le projet d'élargissement de la RD5



Améliorer la desserte de la ZAE + desserte TC



Traiter ponctuellement la RD175 en « traversées urbaines »



Intégrer le projet d'élargissement de la RD5, porté par le Conseil Départemental



Compléter ou sécuriser les arrêts TC notamment vers l'agglomération d'Anancy



Sécuriser les déplacements alternatifs à la voiture sur le route de Grattepanche vers le Chef-lieu de Nâves-Parmelan



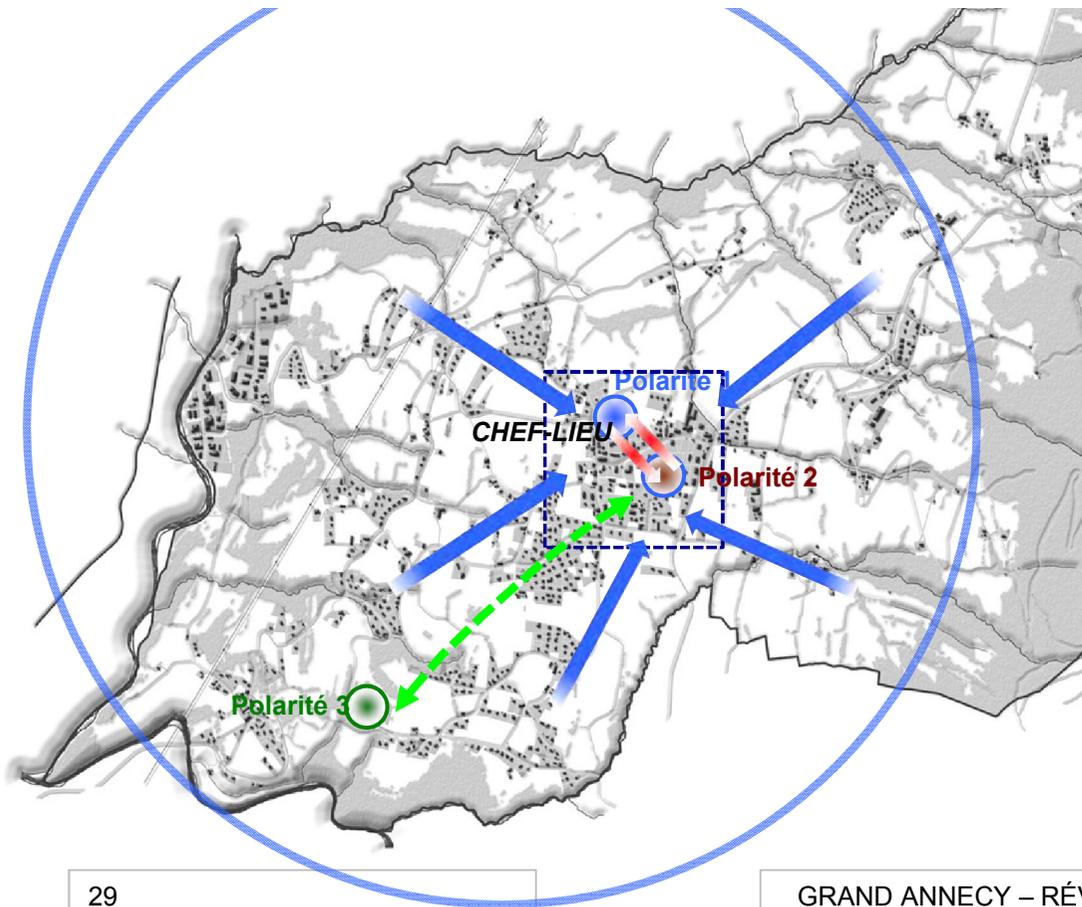
Améliorer et sécuriser les voies transit principales accompagnées de points de dessertes en TC et cheminements piétons/piste cyclable

AXE POPULATION – Répondre aux besoins

DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS À LA VOITURE

Orientations générales du PADD

- 5** Poursuivre le confortement des équipements publics en lien avec le développement futur.



Actions

- **Anticiper les besoins** et prévoir la création de nouveaux équipements
 - **Polarité 1**
Confirmer la vocation d'équipements du secteur des « Cruets » et prévoir des emprises pour des aménagements en lien avec l'école.
 - **Polarité 2**
Secteur de requalification avec mixité équipements, logements, commerces, pôle médical....
Objectif de mise en place d'une véritable polarité centrale (stratégie d'aménagement du centre)
 - **Polarité 3**
Secteur sportif :
 - à relier au chef-lieu par des liaisons douces
 - à conforter (offre)
- ➡ **Améliorer l'accès aux équipements pour tous** (cheminements piétons maillés + poches complémentaires de stationnement à prévoir)
- **Poursuivre le partage de certains équipements de rayonnement intercommunal**

1

Préserver les espaces agricoles, pérenniser les exploitations et encourager la diversification

2

Améliorer le fonctionnement des zones d'activités économiques existantes

3

Assurer des conditions favorables au développement des activités

4

Développer l'économie liée au tourisme « vert » de proximité

SCOT

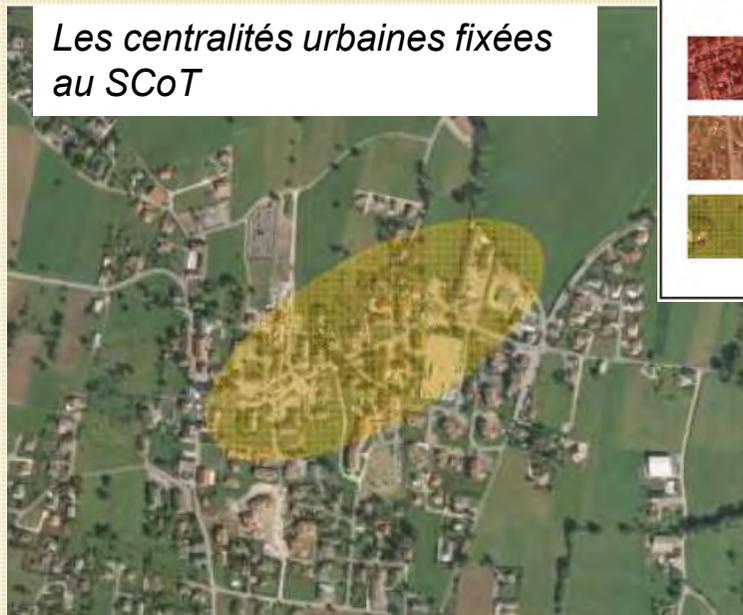
Localisation préférentielle des commerces de ville dans les centralités urbaines.

Pour les zones d'activité: développement possible dans la limite de 2ha en extensif

Préserver les tènements agricoles à enjeux forts (en vert sur la carte)

Diversifier et développer les circuits courts afin de s'adapter aux changements économiques, énergétiques et climatiques et répondre à une forte demande sociale : limitation des transports, lien social producteurs-consommateurs, agriculture biologique

Les centralités urbaines fixées au SCoT



LEGENDE



Centralité principale



Centralité secondaire



Centralité de proximité



AGRICULTURE

Orientations générales du PADD

1

Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations

Actions

- **Protéger de l'urbanisation les principales terres agricoles à enjeux forts en recherchant des limites claires à l'urbanisation (lutte contre le mitage)**



Actions

- **Encourager la diversification des pratiques agricoles, y compris sur des petits terrains**
 - *En encourageant le maraichage et d'autres activités agricoles, des points de vente direct, ainsi que des hébergements touristiques*
 - *En donnant les moyens à l'agriculture de s'adapter à l'évolution des circuits de consommation*
 - *En intégrant la réimplantation de vignes sur le territoire*
- **Protéger durablement les espaces agricoles paysagers.**
 - *Tout en autorisant sur ces espaces des constructions présentant des volumétries bien intégrées, pour encourager une agriculture périurbaine de proximité (circuits-courts).*

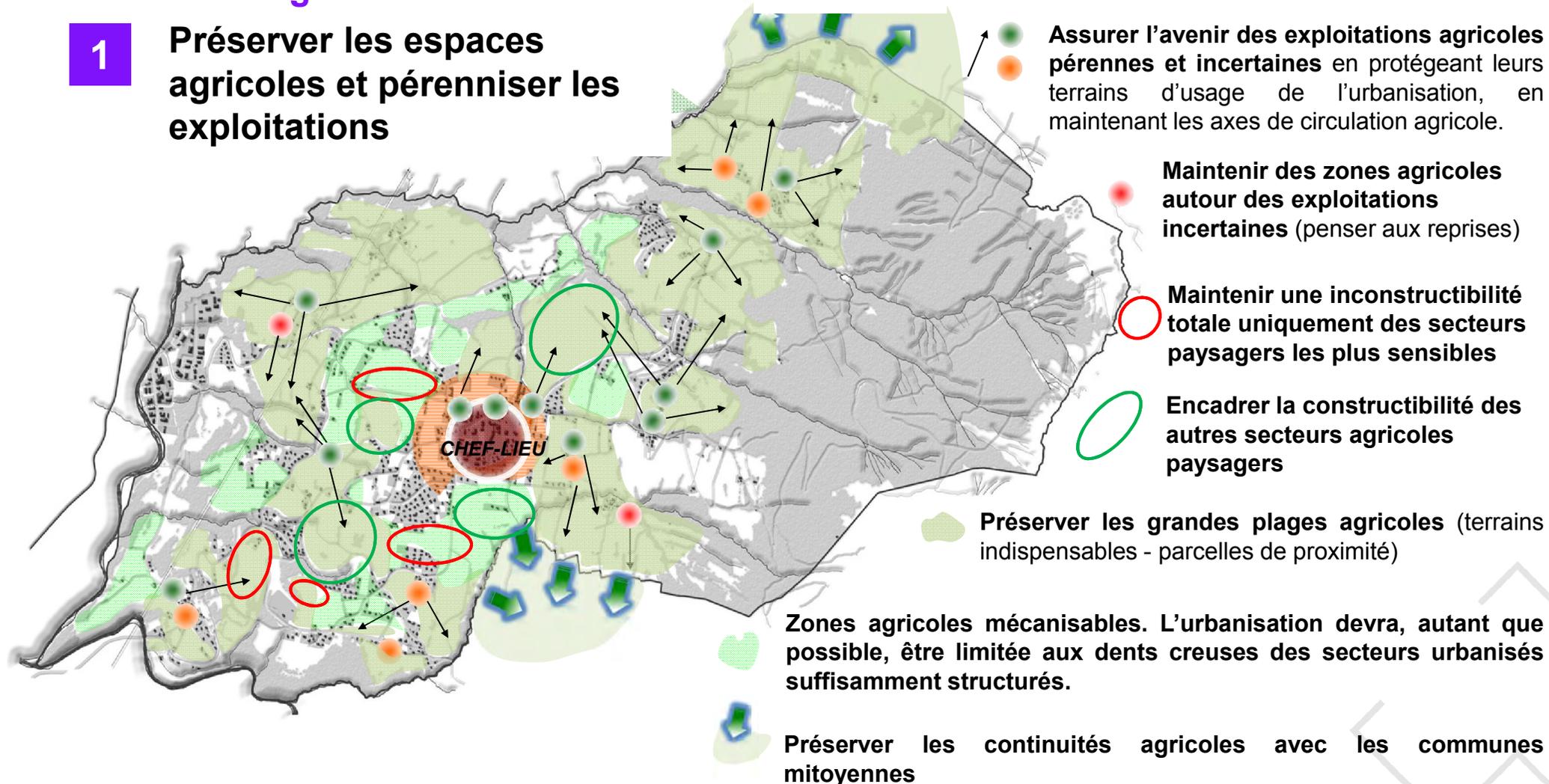
AGRICULTURE

Orientations générales du PADD

1

Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations

Actions



ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

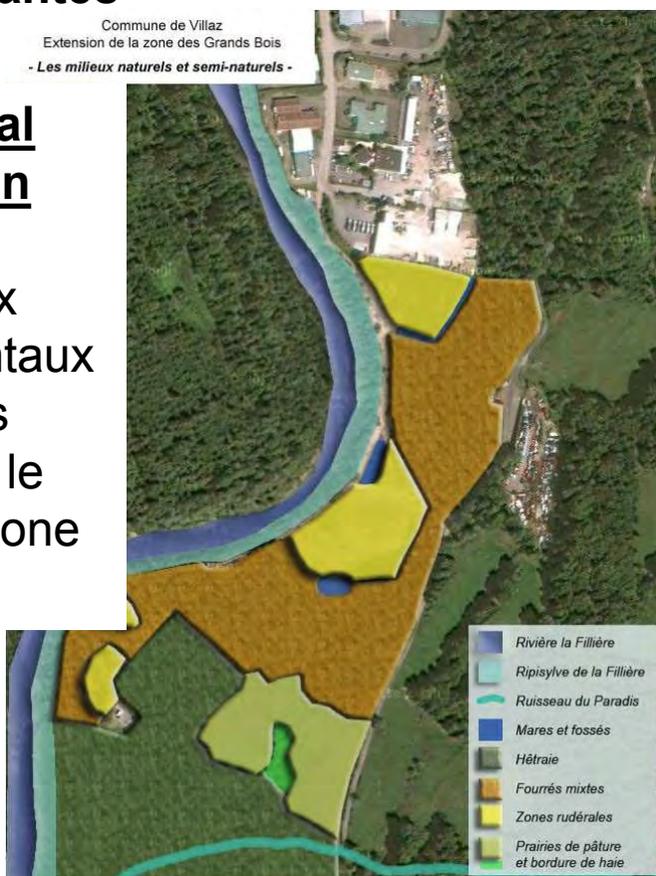
Orientations générales du PADD

2

Améliorer le fonctionnement des zones d'activités économiques existantes

Projet initial d'extension

Des enjeux environnementaux importants nécessitant le maintien en zone naturelle



Actions

- **Requalifier** et valoriser ce secteur pour permettre son évolution à terme (renouvellement urbain, rationalisation foncière).
 - *En recentrant l'approche de la densification sur l'intégration paysagère des projets (végétalisation).*
 - *En encourageant la réalisation de stationnements en ouvrage.*
- **Privilégier** l'implantation d'activités artisanales, de bureaux et autres activités liées compatibles avec le fonctionnement actuel des ZAE (limitation des nuisances, ...).

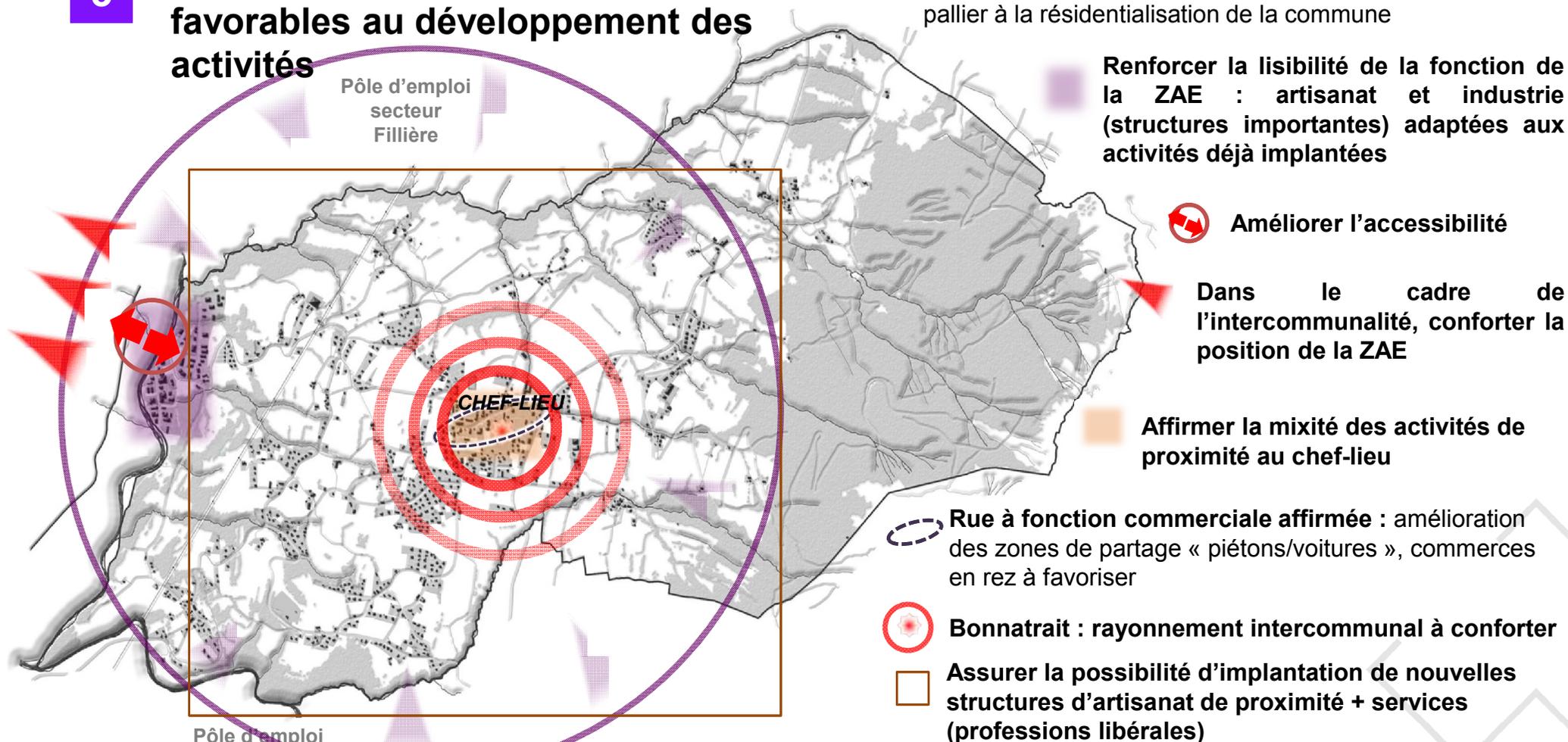
MIXITÉ FONCTIONNELLE

Orientations générales du PADD

3

Assurer des conditions favorables au développement des activités

Actions



Pôle d'emploi
« Cœur d'agglo »

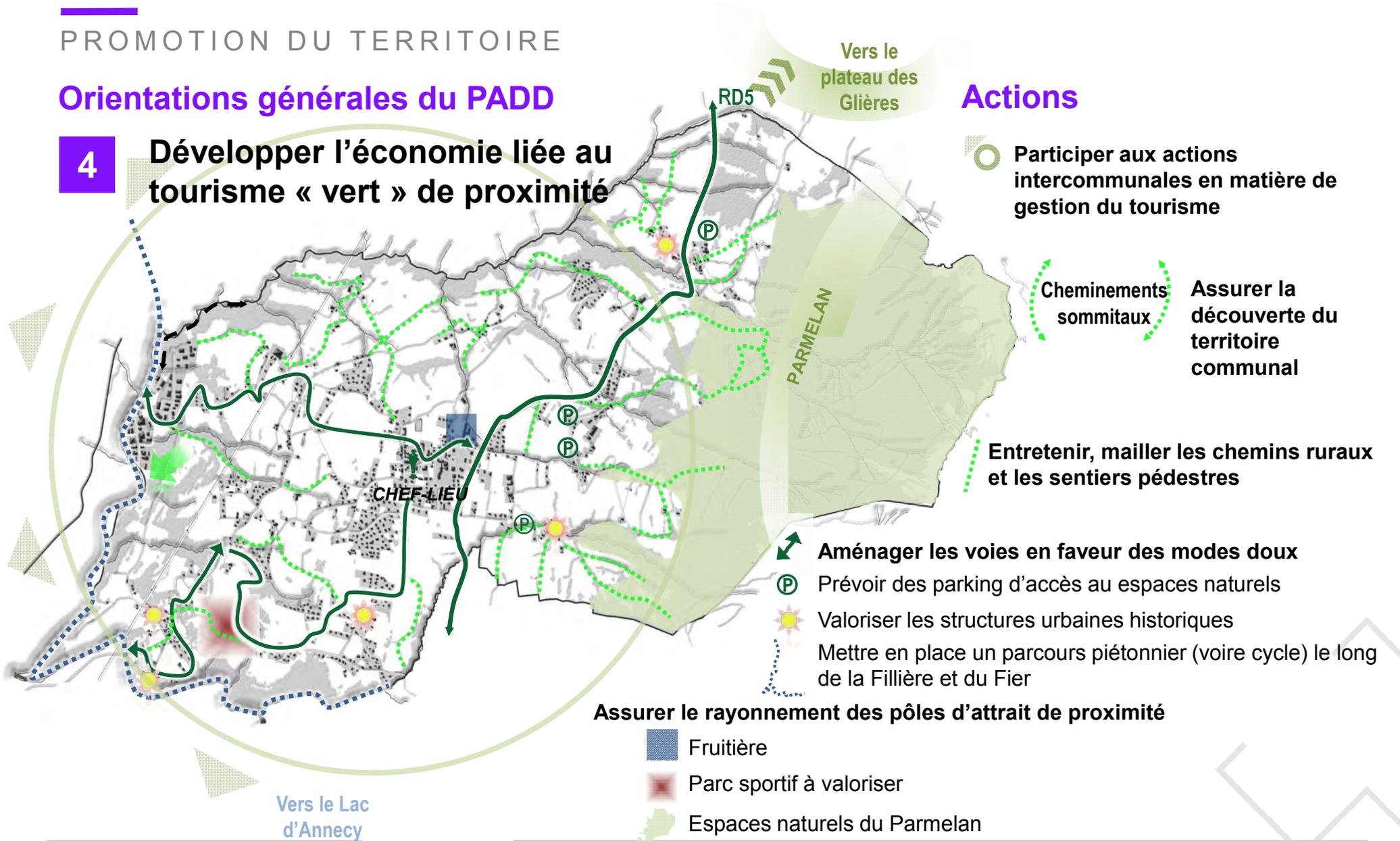
AXE ÉCONOMIE – Assurer la présence des activités

PROMOTION DU TERRITOIRE

Orientations générales du PADD

4

Développer l'économie liée au tourisme « vert » de proximité



Actions

- Participer aux actions intercommunales en matière de gestion du tourisme
- Assurer la découverte du territoire communal
- Cheminements sommitaux
- Entretien, mailler les chemins ruraux et les sentiers pédestres
- Aménager les voies en faveur des modes doux
- Prévoir des parking d'accès au espaces naturels
- Valoriser les structures urbaines historiques
- Mettre en place un parcours piétonnier (voire cycle) le long de la Fillière et du Fier

Assurer le rayonnement des pôles d'attrait de proximité

- Fruitière
- Parc sportif à valoriser
- Espaces naturels du Parmelan

Orientations générales du PADD

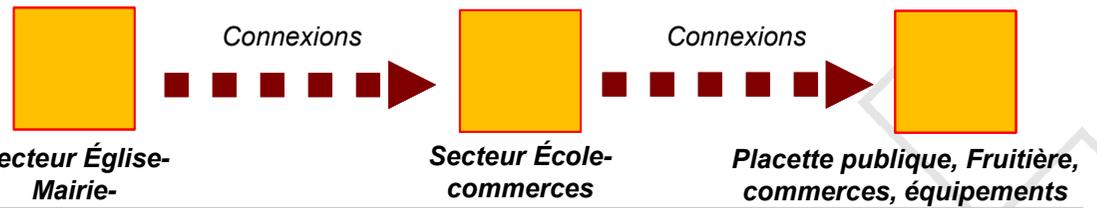
1

Renforcer la centralité à travers un projet urbain fédérateur



Actions

- Densifier le secteur avec 60 à 80 nouveaux logements, dont une mixité sociale et intergénérationnelle
- 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 des fonctions urbaines
 - En maintenant des locaux commerciaux
 - En valorisant la salle des fêtes au cœur de l'espace public
- Revoir le maillage viarie pour mieux répartir le trafic automobile du centre-village
- Aménager un espace public fédérateur et support des manifestations communales
- Traiter les espaces publics majeurs de la traversée urbaine de l'avenue de Bonnatrait



SYNTHÈSE DU PADD

Environnement et paysage

Protéger, mettre en scène les espaces et sites paysagers.

Assurer la prise en compte des paysages à l'échelle du développement urbain.

Préserver la biodiversité et réduire l'impact environnemental de l'urbanisation.

Gérer l'urbanisation en cohérence avec les réseaux existants et programmés.

Limitier les volumes bâtis à R+2+C maximum

Permettre l'évolution du patrimoine bâti.

Social

Maîtriser et infléchir la croissance démographique.

Produire environ 400 logements essentiellement sur le chef-lieu et les Vignes

Densifier/diversifier les formes urbaines.

Limitier la consommation de l'espace en extensif (7ha maximum)

Favoriser les modes de déplacements doux

Conforter et développer les équipements publics.

Améliorer l'accessibilité du territoire

Assurer une desserte très haut débit

Économique

Pérenniser / conforter l'agriculture

Assurer le développement économique du chef-lieu et de la ZAE

Développer les points d'appui du tourisme « vert » de proximité

AXE TRANSVERSAL : le projet urbain du cœur du chef-lieu

LES MODALITÉS DE CONCERTATION

➔ **Diffusion d'informations régulières (sites internet, bulletin municipal)**

➔ **Mise à disposition des documents d'études** en mairie de Villaz, au siège du Grand Annecy ainsi que sur les sites internet

➔ **2 réunions publiques : PADD (aujourd'hui) et transcription réglementaire**



Un registre d'observations ouvert à toute remarque sur le projet en mairie de Villaz et au siège du Grand Annecy (envoi par courrier possible).



www.villaz.fr
www.grandannecy.fr

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

