RÉVISION DU PLU DE VILLAZ

TRANSCRIPTION RÈGLEMENTAIRE

RÉUNION PUBLIQUE

20 MAI 2019

ESPACES & MUTATIONS

POURQUOI RÉVISER LE PLU ?

1. **Un contexte normatif en évolution**

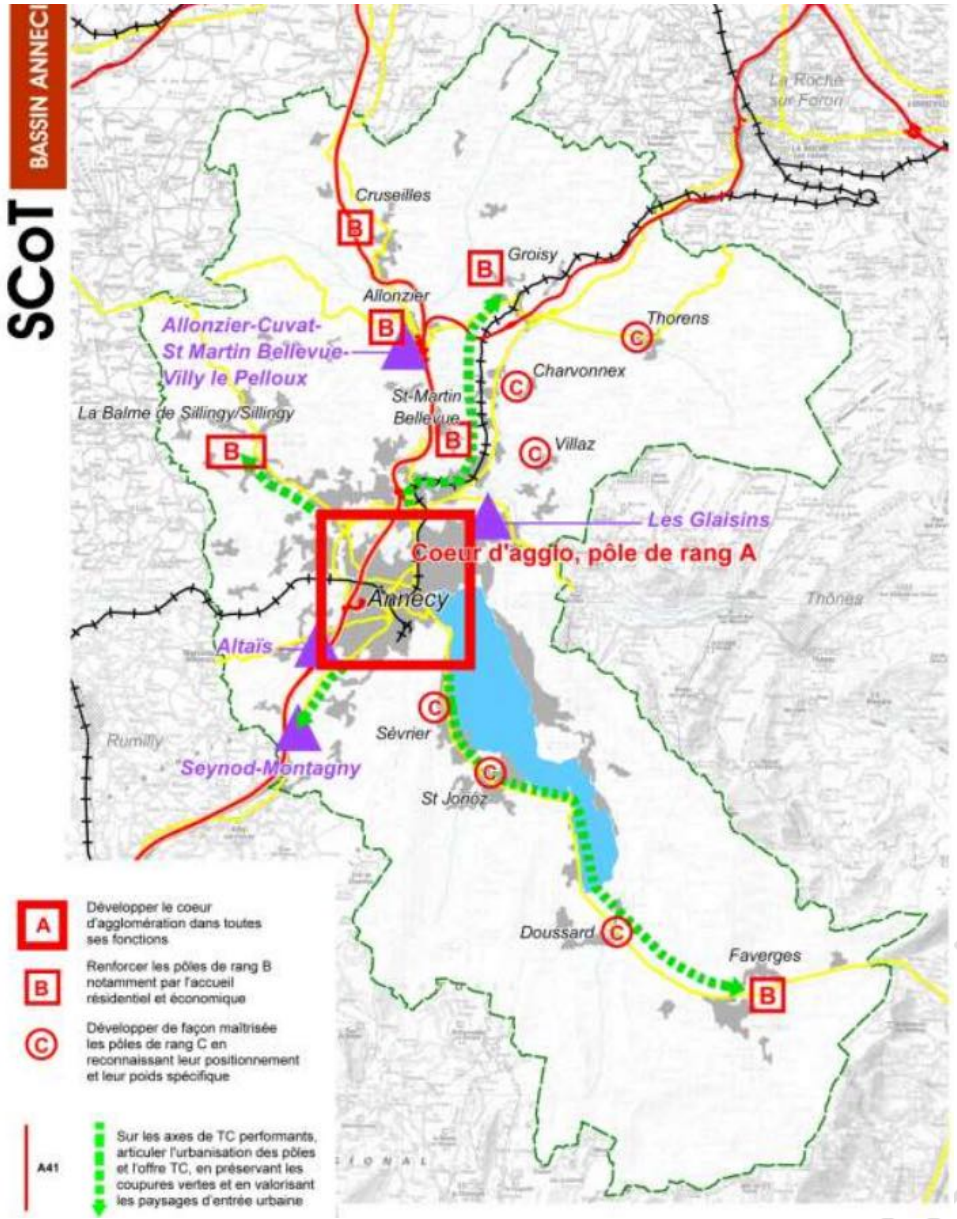
2. **Intégrer les dispositions du schéma de cohérence territoriale du bassin annécien (SCoT) approuvé en 2014**

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



LA DÉMARCHE GÉNÉRALE

Diagnostic territorial

Définition du PADD

Traduction réglementaire (plan, OAP, règlement)

ARRÊT PROJET (par le Conseil communautaire)

Consultation des personnes publiques

Enquête publique

Approbation (par le Conseil communautaire)

Depuis le 1er janvier 2017, la procédure est menée par le GRAND ANNECY

1ère ***RÉUNION PUBLIQUE***

2ème ***RÉUNION PUBLIQUE***

DONNEES CLES DU GRAND ANNECY

34 COMMUNES	500 KM²
92 CONSEILLERS	199 422 HABITANTS

Le Grand Annecy se hisse au rang des plus grandes communautés d'agglomération françaises.

ORDRE DU JOUR

1. **RAPPEL DES AMBITIONS POLITIQUES DU PADD**

2. **LES OUTILS MIS À DISPOSITION POUR TRADUIRE LE PROJET**

3. **LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET**

   POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION
   POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS
   POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES ENTREPRISES
   POUR PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES
   POUR FACILITER LES PRATIQUES AGRICOLES
   POUR LES MOBILITÉS DOUCES
   POUR ENCOURAGER LES RÉNOVATIONS
   POUR PRÉSERVER LE FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE

4. **LA SUITE DES TRAVAUX**

5. **SUITE À L'ARRÊT DU PLU**

LES AMBITIONS POLITIQUES DU PADD

UN PROJET DANS LA CONTINUITÉ DU PLU DE 2011 : RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT POUR CONSERVER LES TERRES AGRICOLES

2004-2011

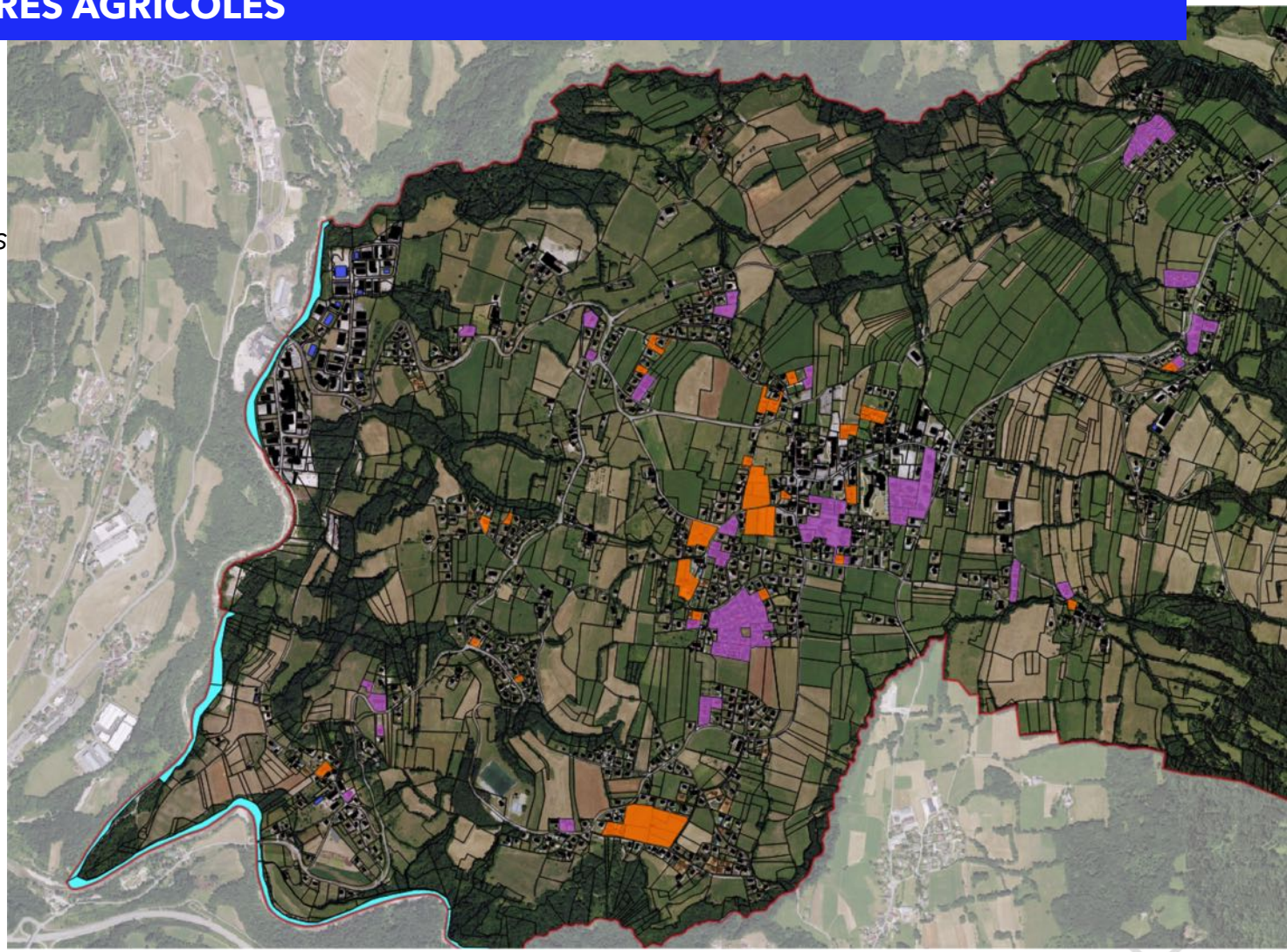
Env. 17,50 ha mobilisés

Dont 12,50 ha sur des terres agricoles

2011-2018

Env. 10 ha mobilisés

Dont 6 ha sur des terres agricoles



LES AMBITIONS POLITIQUES DU PADD

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 adaptés dans les opérations importantes** pour répondre aux différents besoins (logements sociaux, résidence personnes âgées…).

7. **Le confortement des équipements structurants au service de la population** (séniors, 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 »**

LES AMBITIONS POLITIQUES DU PADD

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

Environ 400 logements dans la période 2018-2030 (+ 800 habitants) :

COLLECTIF	INDIVIDUEL GROUPÉ	INDIVIDUEL PUR
65 % minimum	20 % maximum	15 % maximum

dont **30 % de logement social**

avec **75 % du développement au chef-lieu,** pour partie en renouvellement urbain

+ un pôle complémentaire aux Vignes et une densification plus mesurée des autres hameaux

Viser **30 logements / ha en moyenne** sur les projets de construction

LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

DES RÈGLES QUI DÉCOULENT DU PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les intentions de la municipalité

Les différents projets (habitat…)

Orientations traduites par :

- **Orientations d'Aménagement et de programmation**
- **Règlement écrit**
- **Plan de zonage**

LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

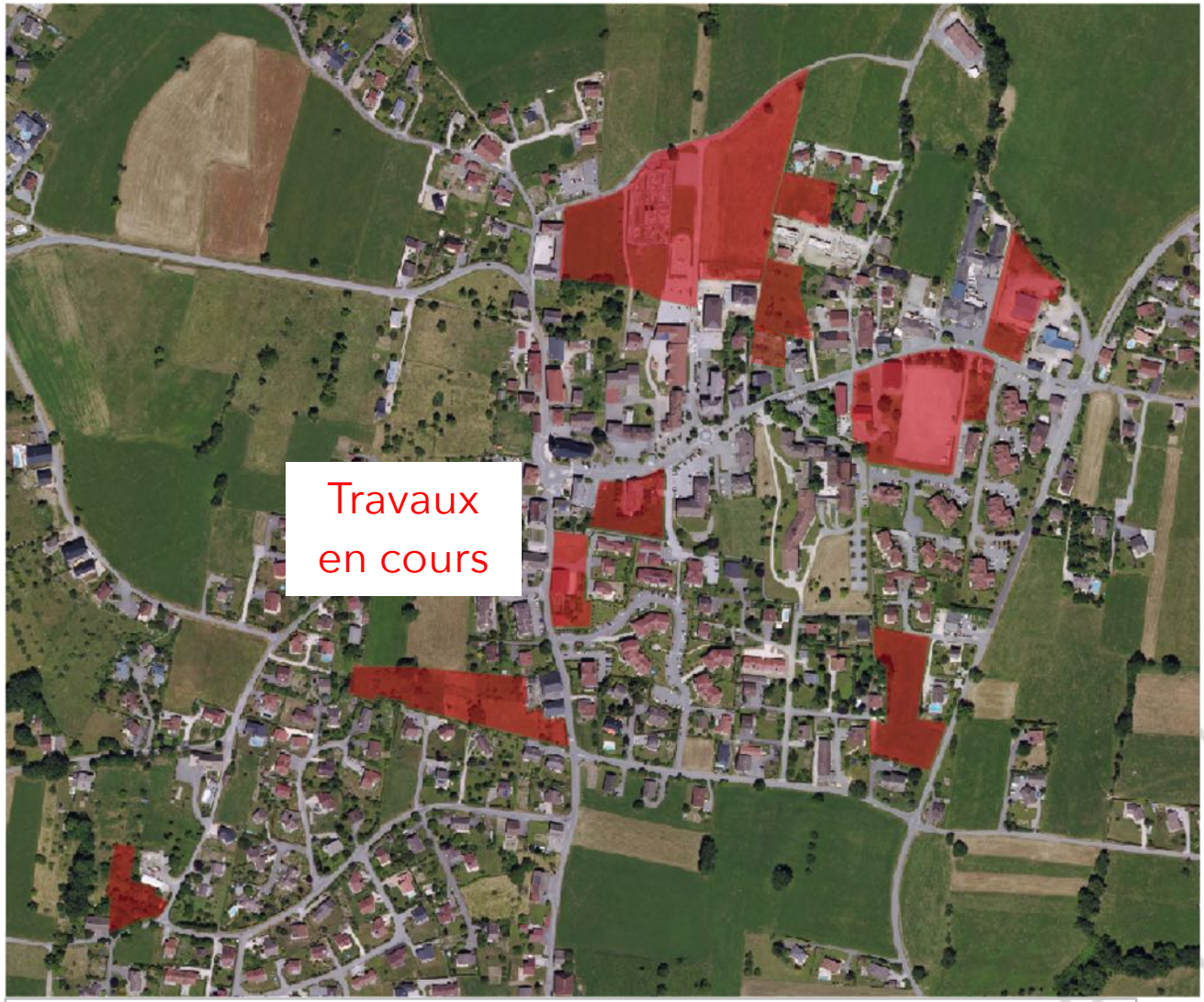
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Intérêt :

- **aller plus loin que le règlement**
- **des principes et non pas des règles rigides**

Règlement
des volumétries maximum pour les constructions

OAP
des objectifs de densité, de desserte et de traitement paysager



LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

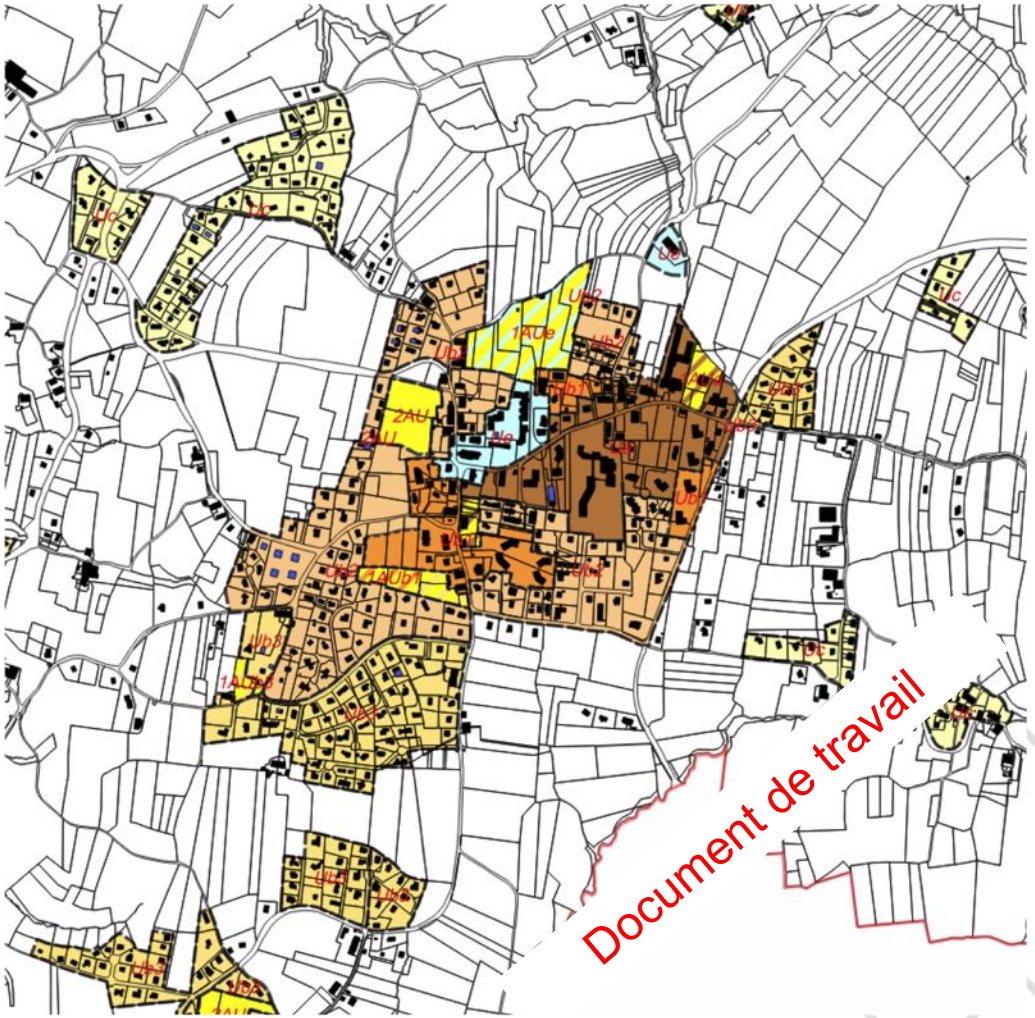
LE PLAN DE ZONAGE

ZONES URBAINES

- les secteurs déjà urbanisés
- les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions.

ZONES À URBANISER

- **1AU indicées :** capacité suffisante des réseaux en périphérie immédiate et possibilité d'imposer un projet d'ensemble
- **2AU :** capacité insuffisante des réseaux en périphérie immédiate : **ces zones sont donc bloquées**



LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

LE PLAN DE ZONAGE

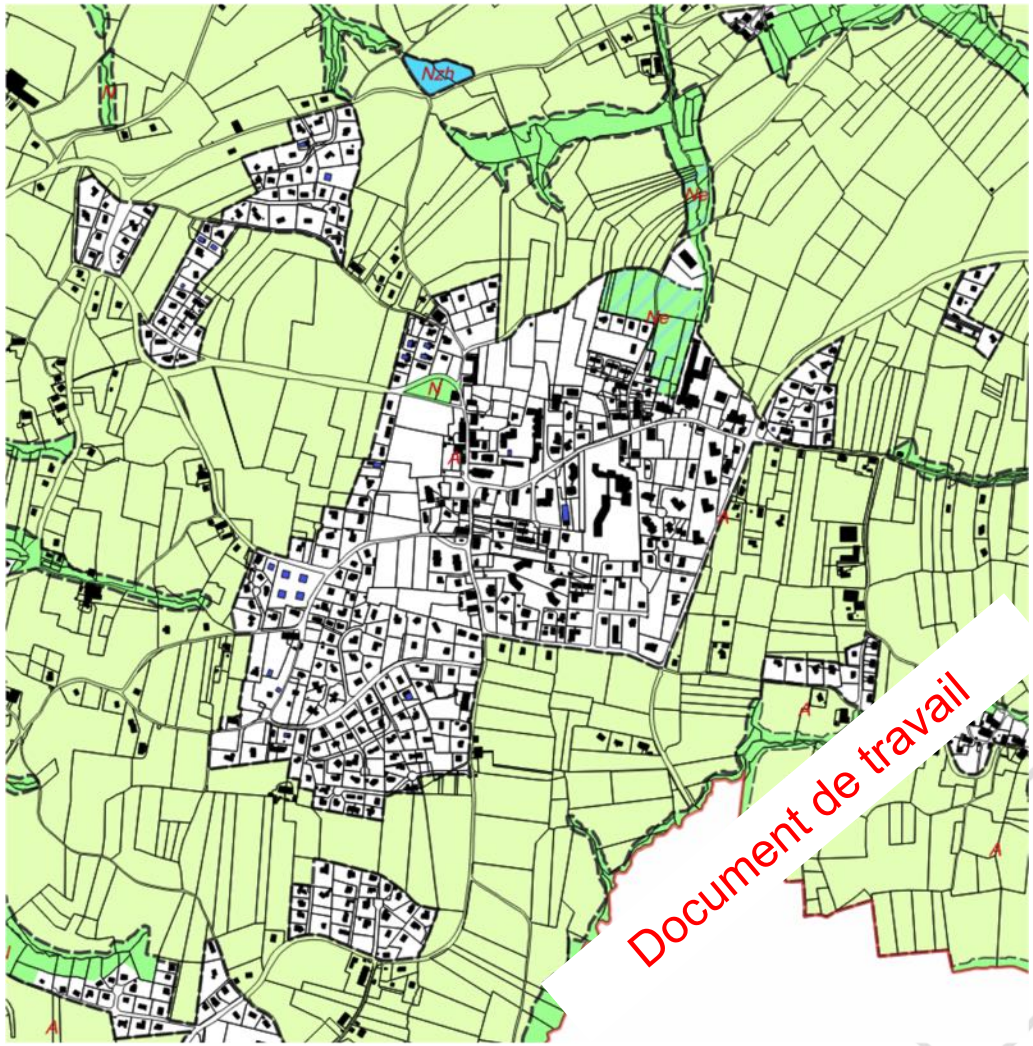
ZONES AGRICOLES

- Les secteurs **équipés ou non,** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ZONES NATURELLES

- Les secteurs **équipés ou non,** à protéger en raison de la qualité des sites, de leur caractère d'espaces naturels…

Les zones A et N permettent aussi la gestion de l'habitat diffus existant



LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

LE PLAN DE ZONAGE

SERVITUDES DE PROTECTION PATRIMONIALE

►**Pour les éléments bâtis et urbains (bâtiment, quartier…)**

- Réhabilitation encouragée
-Interdiction des toits-terrasse végétalisés

SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE

►Imposer une part de logement social (locatif et/ou accession) au sein des opérations importantes.

►Imposer une taille moyenne des logements

SERVITUDES DE PROTECTION PAYSAGÈRE OU ÉCOLOGIQUE

►Interdiction de toute construction, y compris agricole

►Éclairage public raisonné

►Clôtures perméables à la faune…

SERVITUDES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE

►Imposer la destination commerciale de certains rez-de-chaussée

LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

UN RÈGLEMENT PLUS LISIBLE EN 9 ARTICLES

1 *Destinations et sous-destinations autorisées*

2 *Interdictions et limitations*

3 *Mixité fonctionnelle et sociale*

4 *Volumétrie et implantation des constructions*

5 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

6 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords*

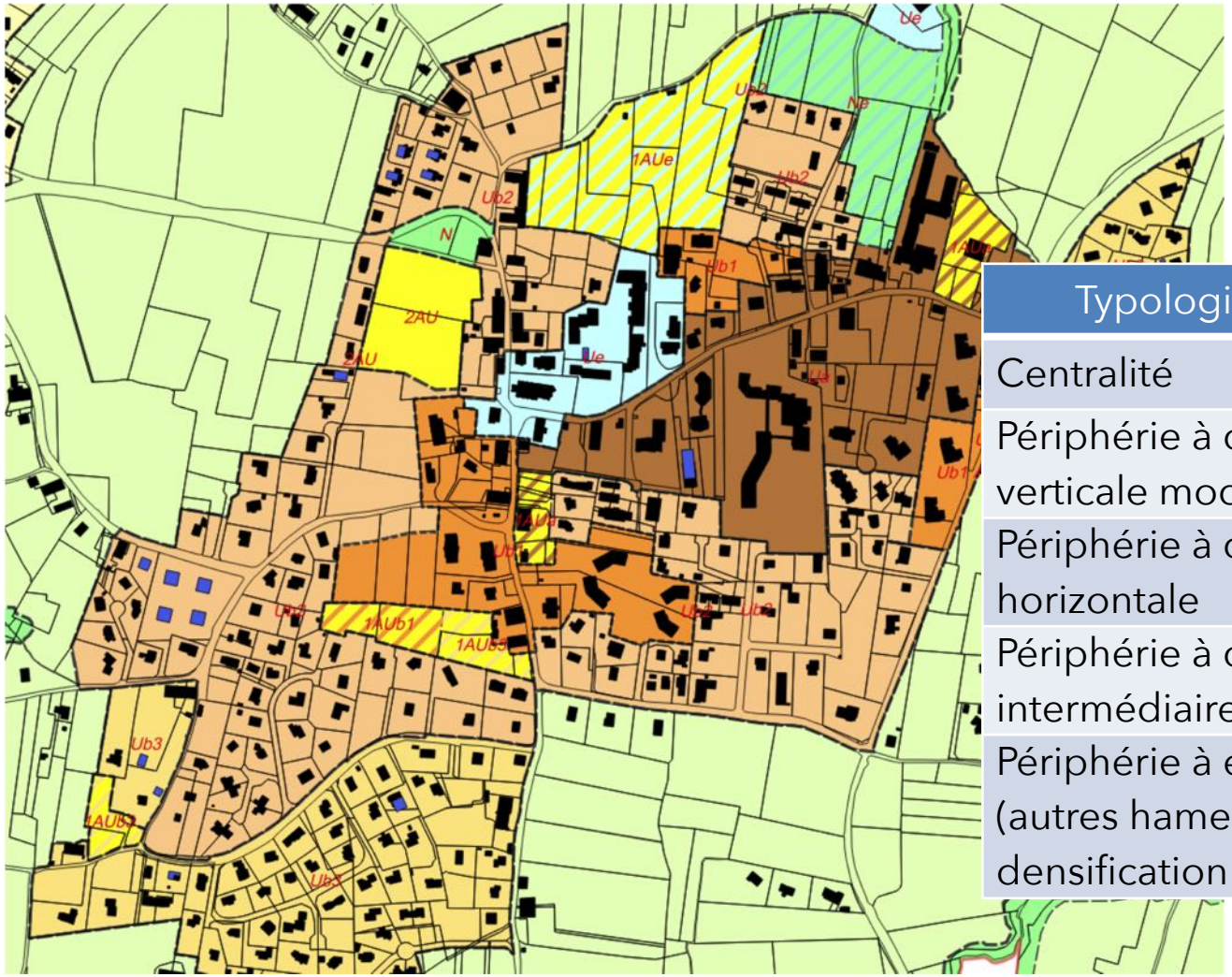
7 *Stationnement*

8 *Desserte par les voies publiques ou privées*

9 *Desserte par les réseaux*

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION



Par un zonage plus précis

Typologie du tissu bâti	Appellation
Centralité	Ua
Périphérie à densification verticale modérée	Ub1
Périphérie à densification horizontale	Ub2
Périphérie à densification intermédiaire	Ub3
Périphérie à enjeux paysagers (autres hameaux à enjeux de densification faibles)	Uc

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

Par un zonage plus précis

Ua-Ub1 / RdC+2+Combles

ÉCHELLE DE DENSITÉ

75 logements / ha

Ub2 / RdC+1+Combles

ÉCHELLE DE DENSITÉ

60 logements / ha

Ub3 / RdC+1

ÉCHELLE DE DENSITÉ

30 logements / ha

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

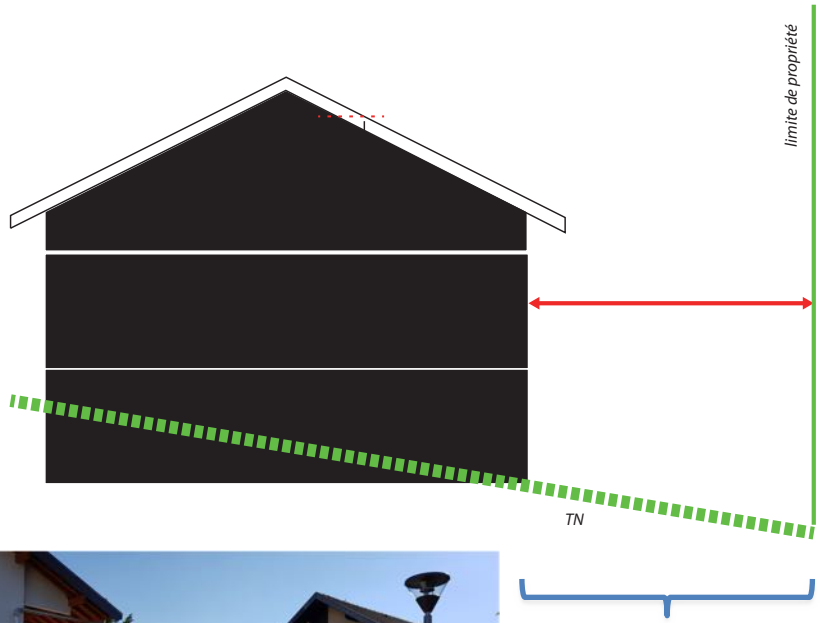
Par un règlement plus complet

- **Les outils pour limiter la densité :**
  - Par l'intégration paysagère : **% D'ESPACES PERMÉABLES**
  - Pour la gestion des eaux pluviales : **% D'ESPACES PERMÉABLES**
  - Pour respecter le paysage des côteaux : **HAUTEURS LIMITÉES**
  - Pour prendre en compte le tissu pavillonnaire : **MARGES DE RECUL**, **HAUTEURS LIMITÉES**
  - Pour l'aération urbaine et les cônes de vue : **DISTANCES ENTRE BÂTIMENTS**, **LINÉAIRES DE FAÇADE MAXIMUM**, **EMPRISE AU SOL MAXIMUM**
  - Pour limiter la densification en périphérie : **EMPRISE AU SOL MAXIMUM**

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

Garantir un paysage urbain plus aéré et paysager

Par un règlement plus complet



30 m maximum

5 m minimum

Interdiction des sous-sols sur 4 m (sauf en Ua)

25 m maximum

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

Pour aller un peu plus loin dans les modifications proposées…

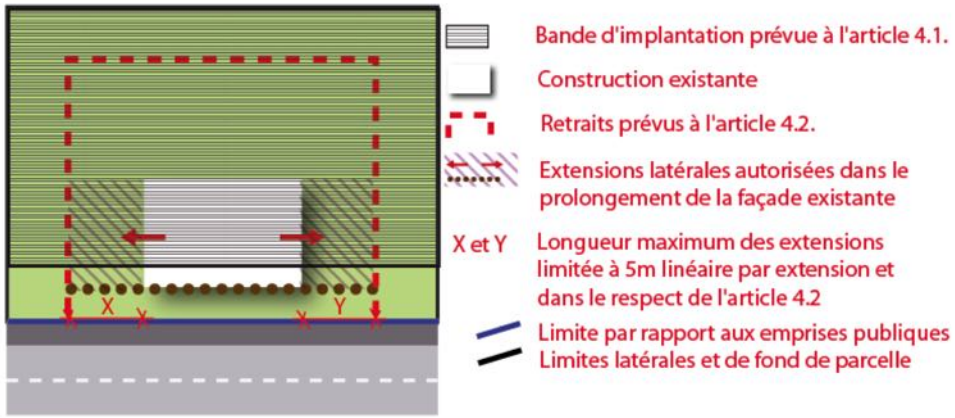
Par un règlement plus complet

Typologie du tissu bâti	Appellation	Implantation domaine public	Implantation limites	Retraits entre deux bâtiments	Linéaire de façade	Espaces libres	Hauteur	Emprise au sol
Centralité	**Ua**	Rapport au domaine public	~~4m~~ 5 m ou en limite Sans sous-sol sur 2 m	8 m	30 m	**30 %** espaces perméables	13 m R+2+C	~~**0,20**~~
Périphérie à densification verticale modérée	**Ub1**	Retrait de 5 m	~~4m~~ 5 m Sans sous-sol sur 4 m	10 m	~~25 m~~ 30 m	**40 %** espaces perméables	11 m R+2	**0,20**
Périphérie à densification horizontale	**Ub2**	Retrait de 5 m	~~4m~~ 5 m Sans sous-sol sur 4 m	10 m	25 m	**40 %** espaces perméables	~~9m~~ 9,50 m R+1+C	**0,20**
Périphérie à densification intermédiaire	**Ub3**	Retrait de 5 m	~~4m~~ 5 m Sans sous-sol sur 4 m	10 m	25 m	**40 %** espaces perméables	~~9m~~ 8 m R+1~~+C~~	**0,20**
Périphérie à enjeux paysagers	**Uc**	Retrait de 5 m	~~4m~~ 5 m Sans sous-sol sur 4 m	10 m	25 m	**40 %** espaces perméables	8 m	**0,15**

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

Tout en prévoyant des règles alternatives pour les bâtiments existants

Par un règlement plus complet



Bande d'implantation prévue à l'article 4.1.

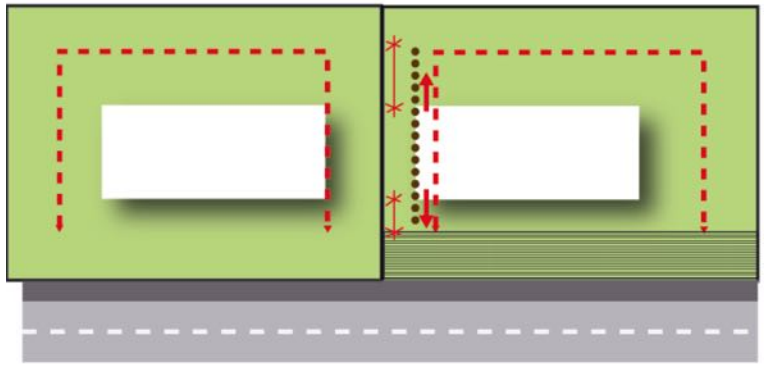
Construction existante

Retraits prévus à l'article 4.2.

Extensions latérales autorisées dans le prolongement de la façade existante

X et Y Longueur maximum des extensions limitée à 5m linéaire par extension et dans le respect de l'article 4.2

Limite par rapport aux emprises publiques
Limites latérales et de fond de parcelle



Construction existante

Bande de recul prévue à l'article 4.4.

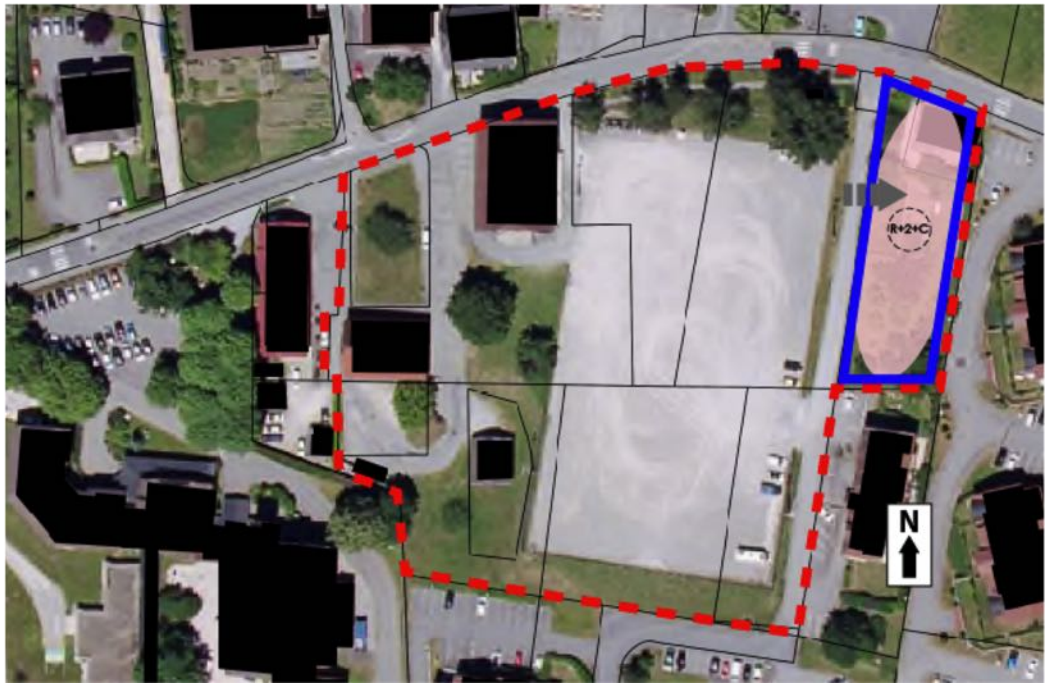
Retraits prévus à l'article 4.2.

Extensions latérales autorisées dans le prolongement de la façade existante dans la limite des règles de l'article 4.1. et des règles de l'article 4.2. par rapport aux autres limites séparatives.

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

Quelques exemples d'OAP sectorielles

Par des OAP sur les terrains stratégiques

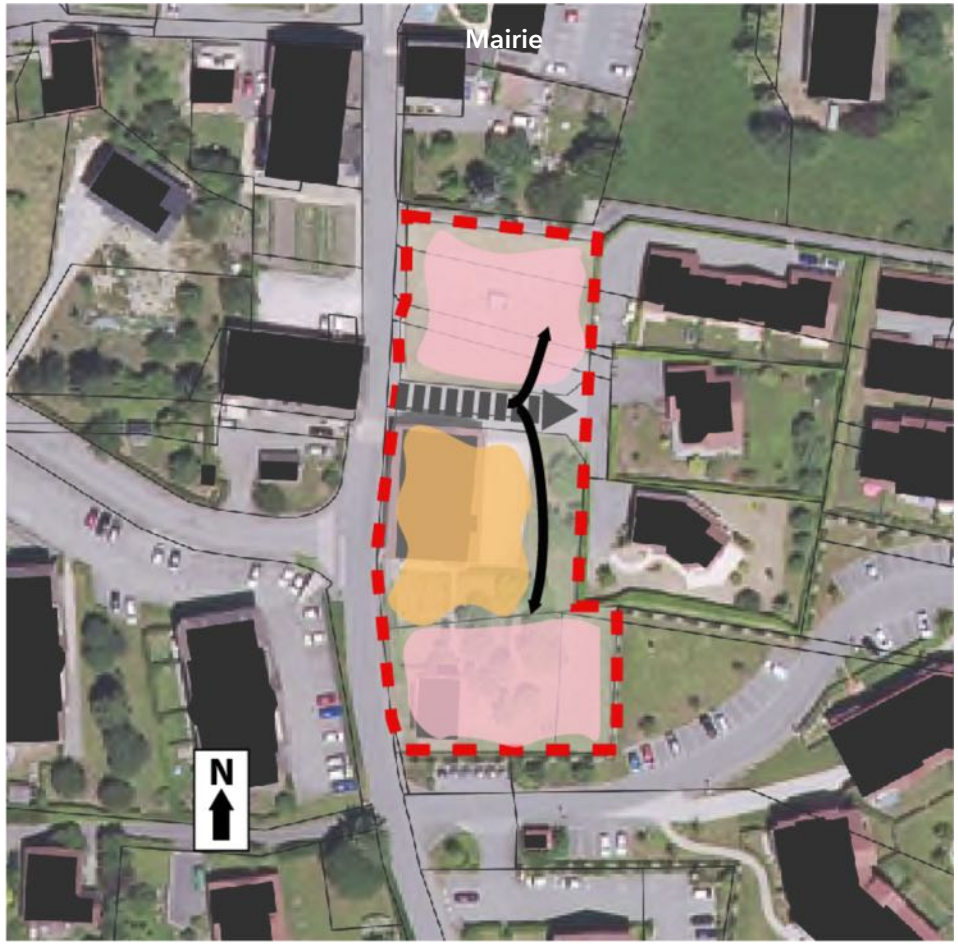


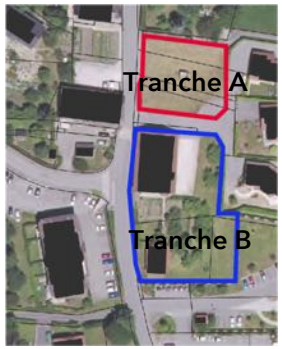
Environ 50 logements et hébergements (personnes âgées)

Obligation de retrouver des commerces de proximité

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION





Par des OAP sur les terrains stratégiques

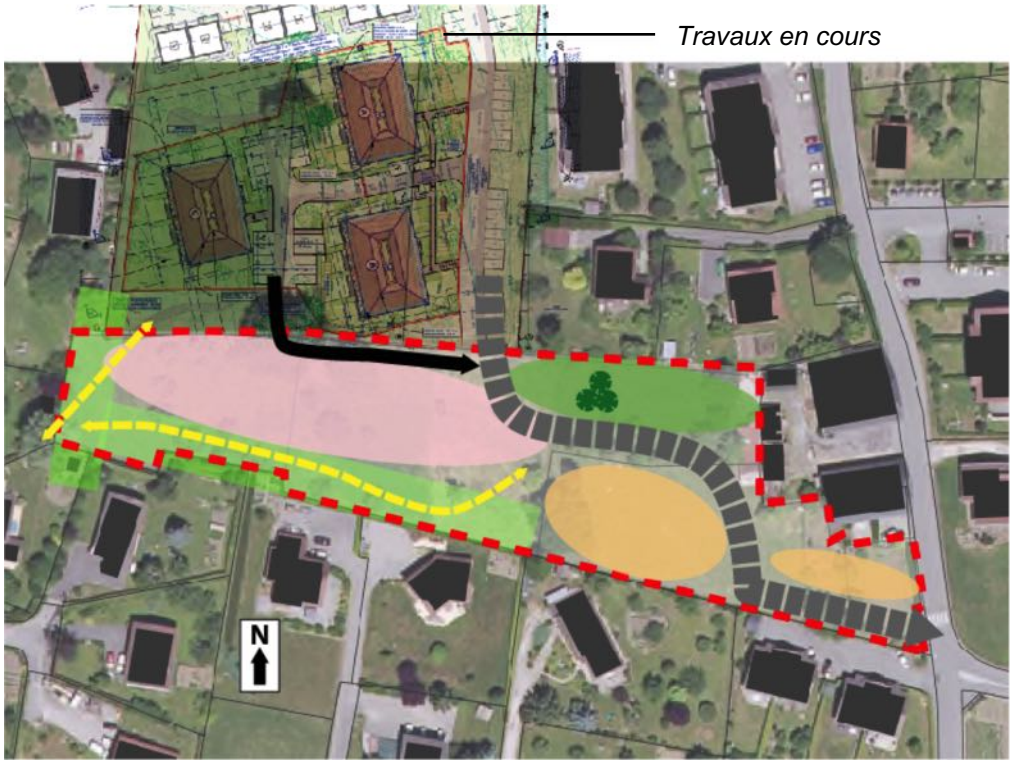
Projet d'ensemble ou deux phases

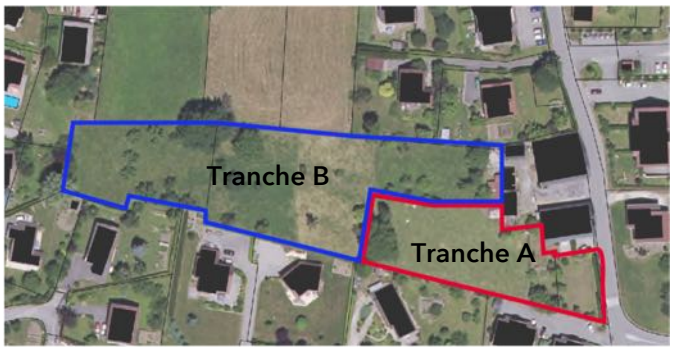
Environ 30 logements collectifs

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

Par des OAP sur les terrains stratégiques

Quelques exemples d'OAP sectorielles





Projet d'ensemble ou deux phases

Environ 30-35 logements

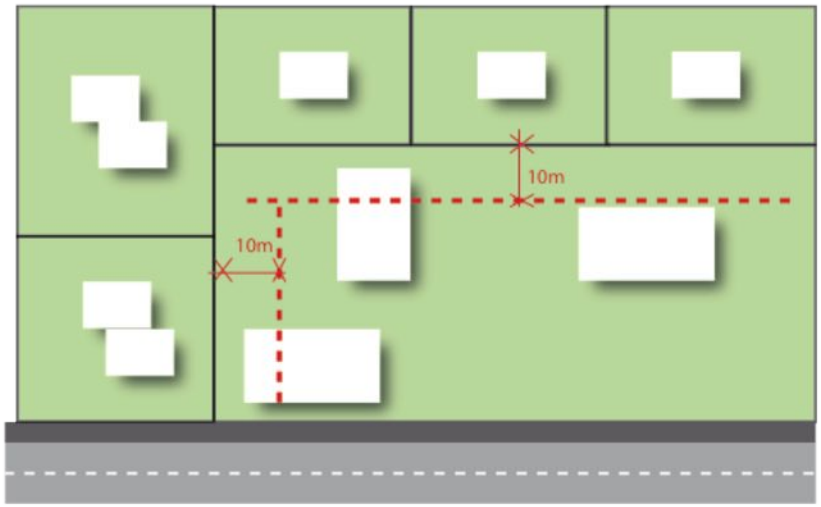
Des continuités piétonnières à prévoir

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

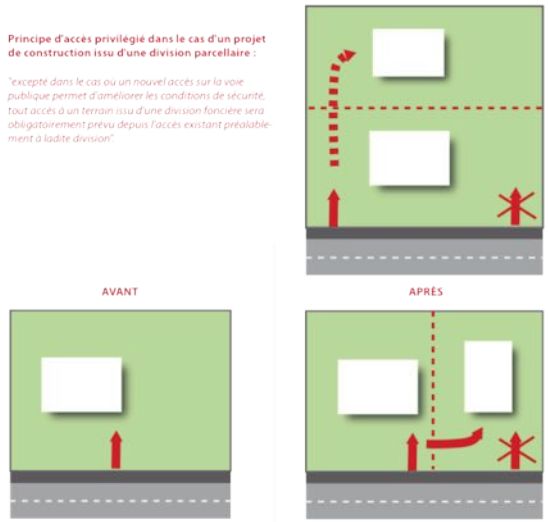
POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

Par des OAP sur les terrains stratégiques

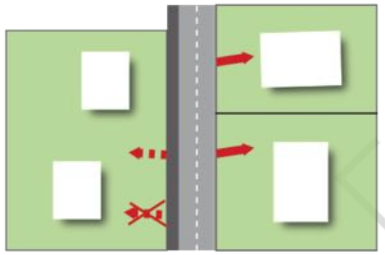
Une OAP « générale » sur la densification pour dépasser le simple règlement



Principe d'implantation de l'habitat collectif dense à proximité d'habitat individuel



Principe de mutualisation des accès



PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

Par un règlement plus volontariste

RAPPEL DIAGNOSTIC

4 % de logement social dans les résidences principales
Environ 3 200 habitants

De 2019 à 2030 : 1 logement sur 3 réalisé en logement social

- Imposer **35 %** de logements sociaux dans les OAP du chef-lieu, éventuellement ramené à **30 %** si contrainte particulière (réhabilitation ancien bâtiment)

- Prévoir des emplacements réservés **100 %** logements sociaux

Localisation proposée pour l'emplacement réservé 100 % logement social

Autre servitude 30 % de logement social

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

Par un règlement plus volontariste

Prévoir des équipements adaptés au vieillissement de la population

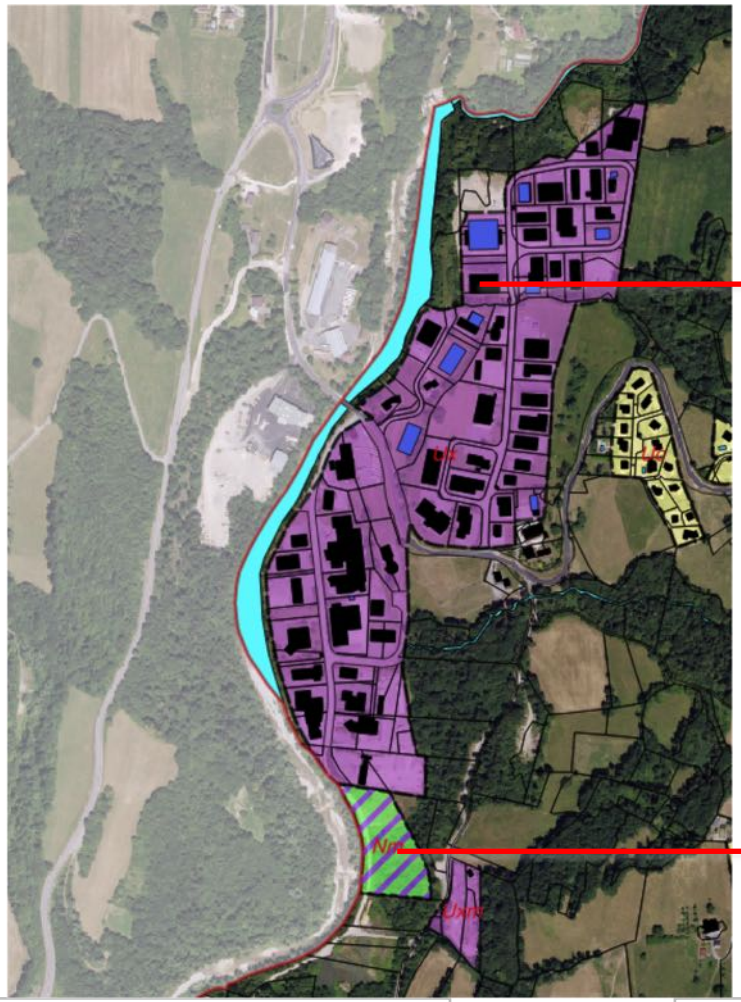
Terrains dédiés aux équipements publics pouvant accueillir des structures adaptées aux séniors

Offrir des logements et hébergements adaptés dans le projet de centre (résidence senior)

POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES ENTREPRISES

Par un règlement plus volontariste

Faciliter la densification de la zone artisanale



Maintien de sa vocation actuelle

Suppression de la règle limitant l'emprise au sol des bâtiments

Densité régulée par les espaces verts (20 % du tènement)

Secteur autorisant les dépôts de matériaux

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES

Assurer une densité moyenne élevée pour limiter le foncier consommé

Par des OAP nombreuses

	COLLECTIF	GROUPÉ	INDIVIDUEL	SURFACE CONSOMMÉE
8 OAP sectorielles	195 logements	32 logements		2 ha en renouvellement urbain 3 ha de terrains non bâtis
2 projets en cours	69	12		2 ha
Emplacement réservé logement social	20			0,40 ha
Servitude logement social	8		6	0,60 ha
Solde dents-creuses			30	2,50 ha
Solde divisions parcellaires			15	1 ha
Réhabilitations corps de ferme	10 (estimat°)	20 (estimat°)		réhabilitation
TOTAL	**302 (72,40 %)**	**64 (15,40 %)**	**51 (12,20 %)**	**11,50 ha** + réhabilitation

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES

Assurer une densité moyenne élevée pour limiter le foncier consommé

Par un zonage resserré

	TERRES AGRICOLES CONSOMMÉES POUR L'HABITAT
OAP n°4	0,60 ha
OAP n°5	0,68 ha
Terrain Champ Puget (travaux en cours)	*1,20 ha*
Terrain Pré du Puis (travaux en cours)	*0,90 ha*
OAP n°7	0,90 ha
OAP n°8	0,30 ha
Emplacement réservé	0,40 ha
TOTAL EXTENSIF MOBILISÉ	**5 ha**

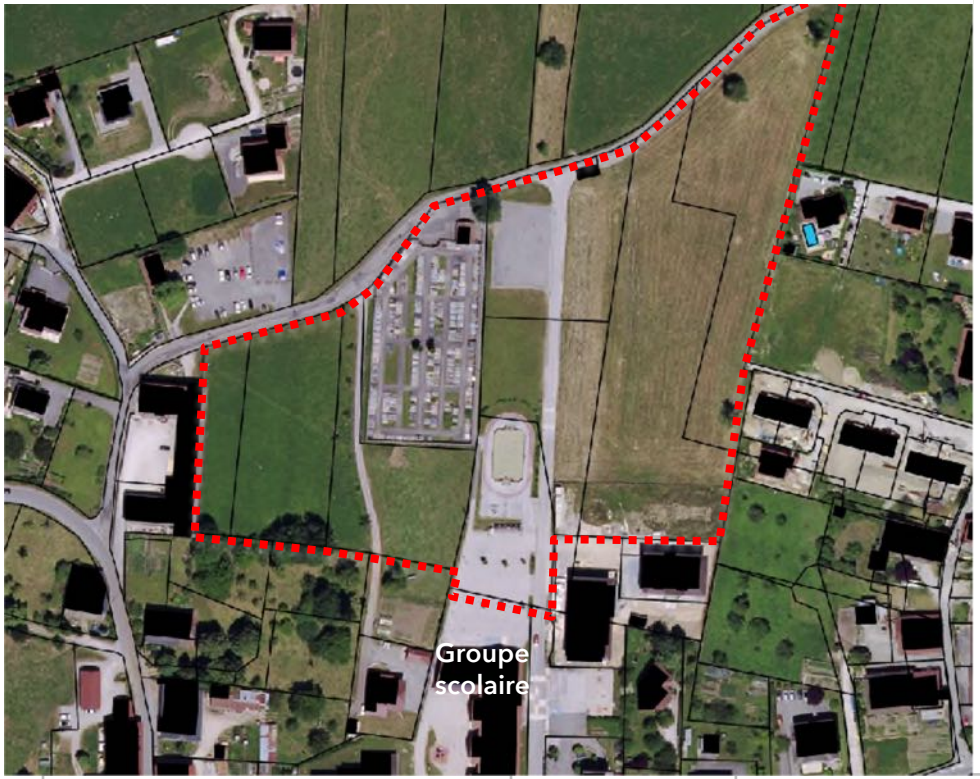
PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES

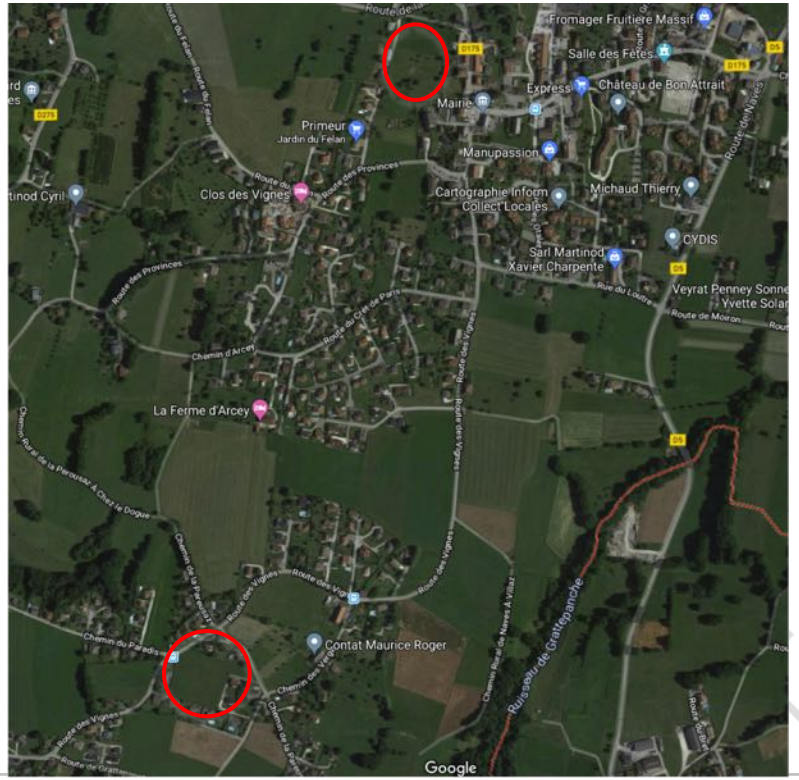
Assurer une densité moyenne élevée pour limiter le foncier consommé

Par un zonage resserré

Environ 2 ha de terres agricoles mobilisées pour les équipements au Nord du chef-lieu

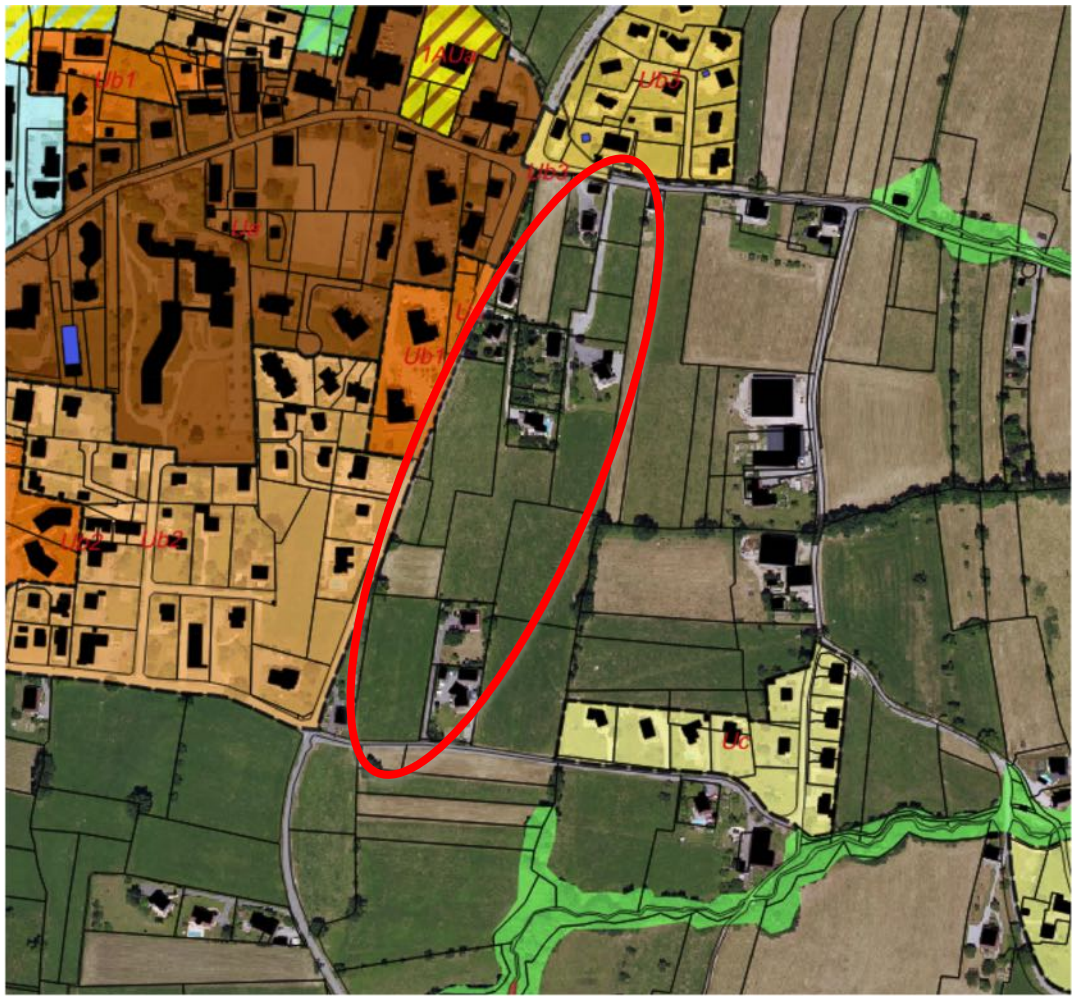


Environ 2,50 ha de réserves foncières pour l'habitat si blocage des OAP



POUR PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES

Limiter les terrains constructibles aux besoins du projet



Par un zonage plus resséré

Reclassement en secteur A de 1,70 ha de terrains zonés U au PLU de 2011

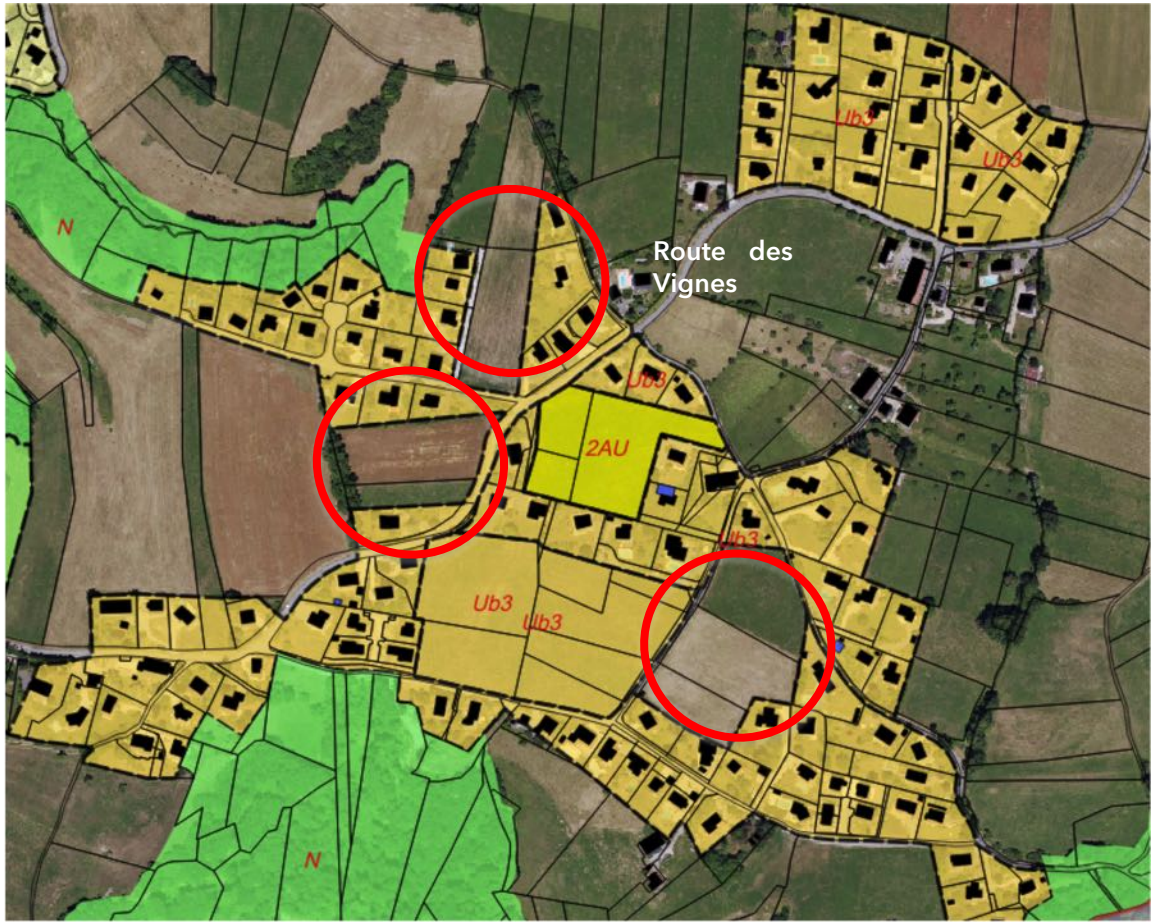
Reclassement en secteur A de 0,60 ha de terrains zonés 1AU au PLU de 2011

Reclassement en secteur A de 1,30 ha de terrains zonés 2AU au PLU de 2011

POUR PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES

Limiter les terrains constructibles aux besoins du projet

Par un zonage plus resséré

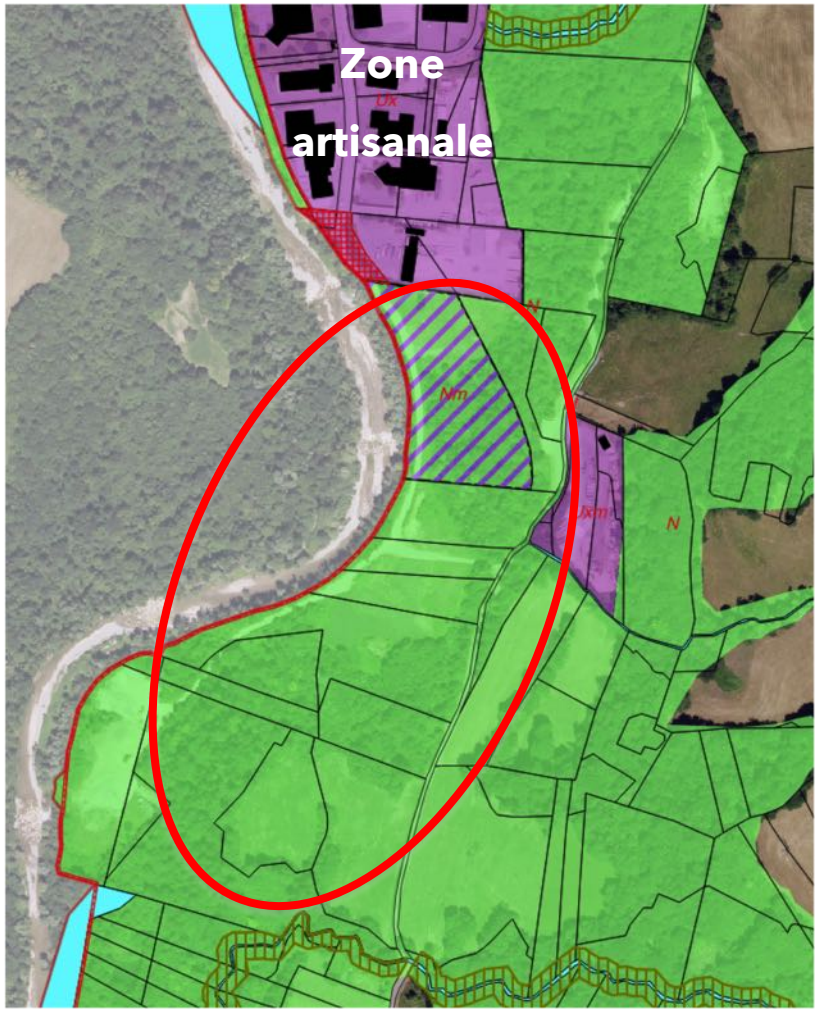


Limiter les zones 2AU aux seuls besoins du projet

Reclassement en secteur A de 2,70 ha de terrains zonés 2AU au PLU de 2011

POUR PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES

Limiter les terrains constructibles aux besoins du projet



Par un zonage plus resséré

Protéger les espaces naturels sensibles

Reclassement en secteur N et N « stockage de matériaux » de 8,40 ha de terrains zonés 2AU au PLU de 2011

La ZAE ne présente plus d'extensif. Seul le confortement au sein de son enveloppe bâtie actuelle est possible.

POUR FACILITER LES PRATIQUES AGRICOLES

Assouplissement de la servitude paysage du PLU de 2011 qui interdit tout bâtiment sur une grande partie des espaces agricoles

Par un zonage plus précis

Niveau 1

(protection forte) pas de bâtiments agricoles autorisés (proximité des lignes de crête notamment)

Niveau 2

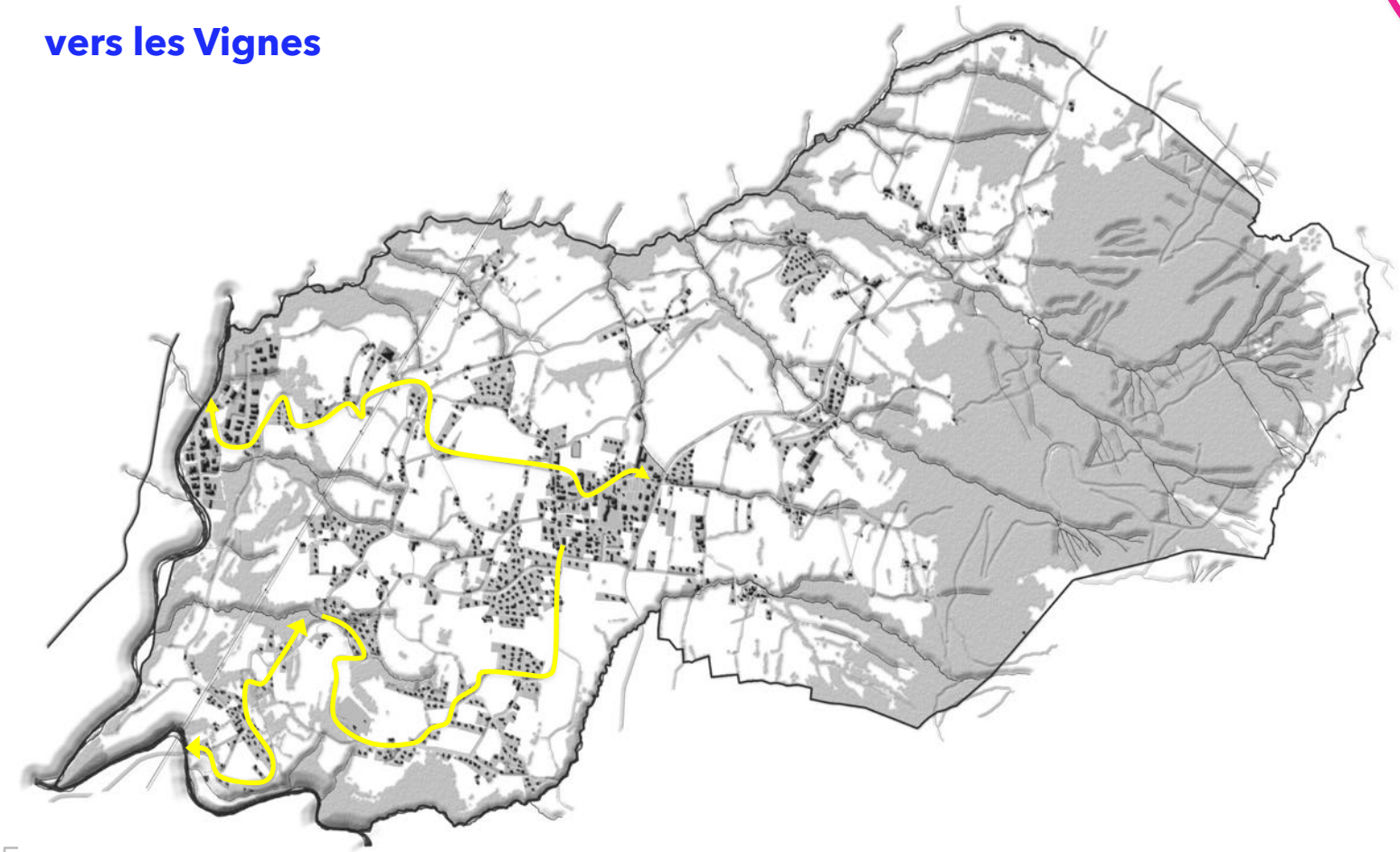
(protection adaptée) – bâtiments agricoles autorisés sous conditions (7m de hauteur, linéaire de 15m, …)

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR LES MOBILITÉS DOUCES

Nouvel emplacement réservé pour parcours vélo depuis Mercier (pôle multimodal) jusqu'au chef-lieu et depuis le pont d'Onnex vers les Vignes

Par un zonage plus précis



POUR ENCOURAGER LES RÉNOVATIONS

Par un règlement et des OAP plus souples

Des règles plus souples

1. Autorisés en façades

- Nouvelles ouvertures
- Fermetures
- Escaliers extérieurs, balcons, loggias ou coursives

2. Autorisés en toitures

- Bassines
- Fenêtres de toit

3. Quelques bâtiments à la protection plus forte

PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR ASSURER LE FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE

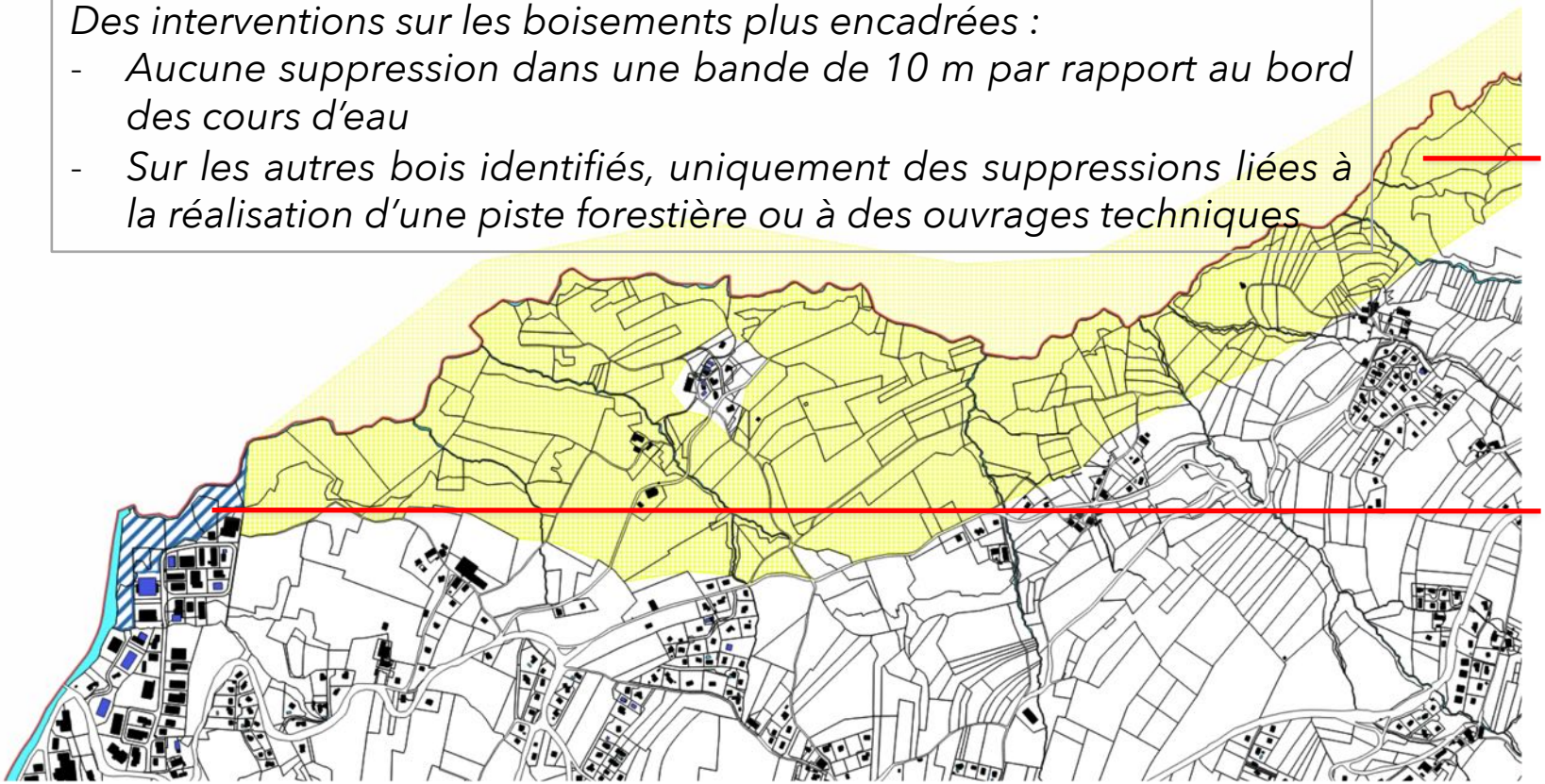
Par un règlement et des OAP plus précises

Nouvelles servitudes :

- **Corridor - pas de bâtiments autorisés**
- **Continuités – règles particulières pour faciliter la circulation de la faune**

Des interventions sur les boisements plus encadrées :

- *Aucune suppression dans une bande de 10 m par rapport au bord des cours d'eau*
- *Sur les autres bois identifiés, uniquement des suppressions liées à la réalisation d'une piste forestière ou à des ouvrages techniques*



SUITE DE LA DÉMARCHE

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 et transcription règlementaire (aujourd'hui)

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

SUITE À L'ARRÊT DU PLU

LES PIÈCES DU DOSSIER DE PLU CONSULTABLES

- **1. Rapport de présentation**
- **2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- **3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- **4. Règlement**
- **5. Plan de zonage**
  Plan de zonage au 5 000°
- **6. Servitudes d'Utilité Publique (SUP)**
- **7. Annexes sanitaires**
- **8. Annexes informatives**
  Plan annexe informatif au 5 000°
  Documents annexes divers

SUITE À L'ARRÊT DU PLU

LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

Bilan de la concertation
Arrêt du projet par le
Conseil communautaire

Avis aux regards des différentes politiques publiques

Consultation des personnes publiques
Commission départementale de préservation
des espaces agricoles, naturels et forestiers

Avis de la population

Enquête publique
1 mois
automne 2019

Arbitrage sur les avis recueillis
Approbation du projet par le
Conseil communautaire

MERCI POUR VOTRE ATTENTION