PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLAZ

LETTRE D'INFORMATION N°2 I AVRIL 2019

Madame, Monsieur,

Le travail de vos élus sur la révision du projet de PLU se poursuit. Il est le fruit d'une concertation tout au long de la procédure d'élaboration : une réunion publique a déjà été organisée le 5 octobre 2018, pour échanger avec vous sur les enjeux pour notre commune et sur les orientations du projet communal.

Les élus ont ensuite travaillé sur la traduction réglementaire du projet. Cela aboutira au document qui s'imposera à tous (plan de zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation). Ce travail a été mené en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), en lien avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du bassin annécien approuvé en 2014.

La réunion à laquelle vous êtes invités à participer a pour but de vous présenter la synthèse de ce travail et d'échanger avec vous sur les principales dispositions proposées, pour parvenir à un projet équilibré sur le plan social, économique et environnemental.

Nous comptons vivement sur votre participation.

Après cet échange, le projet de PLU sera soumis au Conseil communautaire du Grand Annecy. Il sera alors transmis pour avis aux personnes publiques associées à la démarche (services de l'État, chambre d'agriculture...) et fera aussi l'objet d'une enquête publique. Pendant cette enquête, vous pourrez donner votre avis et faire des remarques à un commissaire enquêteur qui sera nommé par le tribunal administratif. Après cette procédure, le projet de PLU sera validé par le Conseil municipal puis soumis à l'approbation du Conseil communautaire.

Le Maire — *Christian Martinod*

Le Vice-Président du Grand Annecy — *Christian Anselme*

RÉUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION

Lundi 20 mai 2019 à 19h30, Salle des Fêtes, Chef-lieu

SOMMAIRE

Rappel des orientations du PADD 2
Déclinaison du projet règlementaire 3
Pièces constitutives du PLU 3
Rappel du cadre législatif 4
Avancement de la procédure 4
Point sur la concertation 4

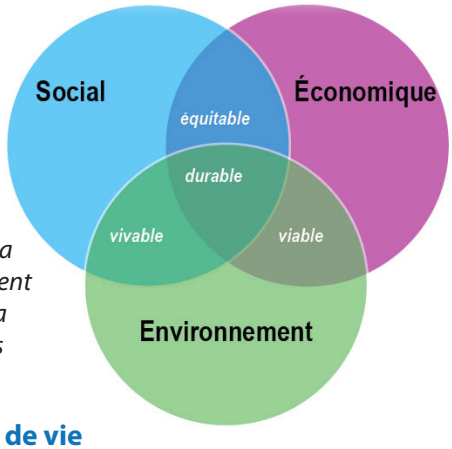
Rappel : la fonction du PADD

Le PADD expose les intentions d'aménagement de vos élus pour les années à venir.

Le PLU est un document de synthèse

entre l'urbanisme de projet qui traduit une volonté politique pour l'aménagement du territoire

et l'urbanisme réglementaire, qui encadre l'acte de construire



Le PADD s'inspire de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations :

Préserver le cadre de vie

Villaz dispose d'atouts paysagers variés, de grande qualité, et qui constituent la silhouette identitaire de son territoire (plages agricoles homogènes, espaces boisés, Parmelan, ...).
Il s'agit donc ici de poursuivre cette nécessaire densification du tissu bâti, pour préserver les espaces agricoles et naturels, mais en restant attentif à la cohérence urbaine.
Ainsi, les constructions de type petit collectif et l'habitat intermédiaire seront privilégiés pour optimiser le foncier tout en maintenant la silhouette bâtie de la Commune.

Quelques exemples des volumétries envisagées pour le petit collectif

Quelques exemples des volumétries envisagées pour l'habitat intermédaire

Le futur développement urbain sera privilégié dans les polarités urbaines du chef-lieu et secondairement sur le hameau des Vignes, au plus proche des services.

Dans les autres secteurs, l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante sera recherchée en conservant les espaces agricoles.

Anticiper et répondre aux besoins de la population

Polarité de proximité à l'échelle de l'agglomération, Villaz participe aujourd'hui à sa dynamique et doit donc contribuer aux réponses à apporter aux besoins du territoire.
Ainsi, notre Commune veut se préparer à accueillir environ 400 nouveaux logements d'ici 2030. Cette production doit respecter un objectif de densité fixé par le SCoT du bassin annécien : 30 logements/ha en moyenne dans la production sur 20 ans.

Des objectifs de production de logements par types pour respecter la densité visée :

- 65% d'habitat collectif minimum
- 20% d'habitat individuel groupé
- 15% d'habitat individuel pavillonnaire maximum

Ces nouveaux logements seront réalisés prioritairement dans le tissu urbain actuel, en dent-creuse ou par renouvellement urbain, afin de conserver nos espaces agricoles qui font la qualité de notre territoire.
Le développement en extension du tissu urbain existant devient donc l'exception. Il sera limité à environ 7 ha maximum d'ici 2030.

De plus, Villaz doit aussi répondre aux objectifs de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) et ainsi tendre vers 25% de logements locatifs sociaux dans son parc de logements.

L'augmentation de population nécessite aussi pour Villaz de poursuivre sa structuration et répondre aux nouveaux besoins générés :
- améliorer les connexions avec le coeur d'agglomération
- poursuivre l'amélioration de l'offre en équipements publics

Développer l'emploi et la dynamique du territoire

Maintenir des emplois diversifiés sur le territoire est aussi un objectif car cela participe à l'animation de la Commune et à la limitation des déplacements (proximité habitat/emploi). Le PLU vise donc à rechercher un équilibre entre répondre aux besoins des artisans locaux et préserver l'environnement en ne venant pas consommer de nouvelles terres agricoles ou naturelles.

Le PADD soutient aussi l'agriculture en encourageant la diversification des pratiques agricoles, y compris sur des petits terrains :
- Pour sécuriser l'agriculture
- Pour développer les circuits courts.

DÉCLINAISON DU PROJET RÉGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'aménagement de certains secteurs est cadré pour répondre aux objectifs principaux du PLU :

- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en place des formes urbaines plus denses, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti
- Organiser les déplacements, penser les accès et le stationnement, prévoir les cheminements piétons
- Intervenir sur l'espace public et le paysage
- Échelonner le développement sur la durée du PLU, en cohérence avec les capacités des équipements

> *Les OAP permettent donc d'encadrer plus précisement l'aménagement des secteurs identifiés comme stratégiques, principalement au coeur du chef-lieu (renouvellement urbain, dents-creuses). Ainsi, des formes urbaines peuvent être imposées.*

Le règlement écrit

Le règlement définit les prescriptions applicables aux secteurs du PLU :

- L'occupation et l'utilisation du sol
- L'implantation des constructions
- Les densités (hauteur, emprise au sol)
- Le stationnement
- Les réseaux
- Les espaces verts exigés
- La performance énergétique
- L'aspect extérieur des constructions

> *Les règles du PLU actuel sont ajustées dans le cadre de cette révision, notamment pour mieux encadrer la constructibilité (retraits, hauteurs, cônes de vue...).*

Le plan de zonage

La zone U regroupe les espaces déjà urbanisés ou situés en «dent-creuse».

> *Plusieurs secteurs ont été définis selon la densité envisagée :*
>
> *- densité plus forte au coeur du chef-lieu, pour conforter son animation (commerces, espace public).*
>
> *- densité intermédiaire autour du coeur du chef-lieu et aux Vignes*
>
> *- densité plus faible dans les hameaux périphériques en assainissement individuel.*
>
> *- mais aussi des secteurs spécialisés (équipements publics structurants, activités économiques)*

La zone AU regroupe les espaces dont l'urbanisation est conditionnée par le confortement des équipements.

> *Elle peut concerner soit des espaces aujourd'hui agricoles, soit des espaces stratégiques en renouvellement urbain nécessitant un projet d'ensemble, y compris sur plusieurs propriétés foncières.*

La zone A regroupe les espaces à protéger pour le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

> *Ces secteurs sont notamment identifiés par le SCoT du bassin annécien (secteurs agricoles stratégiques). Ils comprennent aussi les secteurs d'habitat isolés où des règles spécifiques sont mises en place pour gérer l'habitat existant. En revanche, les nouvelles habitations sont interdites. De manière générale, ils regroupent les secteurs où les enjeux agricoles priment sur les enjeux urbains.*

La zone N couvre les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages ...

> *Il s'agit notamment des espaces boisés et des secteurs à enjeux paysagers ou écologiques, ainsi que les sites pouvant accueillir des stockages de terre ou de matériaux inertes.*

SCHÉMA DES PIÈCES CONSTITUTIVES DU PLU

PIÈCE N°1 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Expose le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et justifie les dispositions du PLU.

PIÈCE N°2 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Donne les grandes orientations du projet pour les 10 prochaines années.

PIÈCE N°3 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Fixent les principes d'aménagement souhaités par la collectivité dans certains secteurs, dont l'ouverture est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

PIÈCE N°4 LE RÈGLEMENT

Fixe les modes d'occupation et d'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire communal.

PIÈCE N°5 LE PLAN DE ZONAGE

Spatialise le projet de développement en différentes zones et précise les servitudes particulières d'aménagement : espaces protégés, emplacements réservés, prescriptions pour la réalisation de logements sociaux.

RAPPEL DU CADRE LÉGISLATIF

La Loi ENE (2012) a **renforcé la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme :**

- limiter la consommation de l'espace pour les projets de construction (mieux protéger les espaces agricoles notamment),
- réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- préserver et restaurer les continuités biologiques,
- maîtriser les dépenses énergétiques.

La loi ALUR (2014) a **renforcé les possibilités de densifier les espaces urbains** dans les dispositions prévues par les documents d'urbanisme.

Petit vocabulaire utile

PLH : programme local de l'habitat

SCoT : schéma de cohérence territoriale

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

Loi ENE : Loi engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle 2)

Loi ALUR : Loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové

Dent-creuse : Terrain non bâti de moins de 5000 m2 et inséré dans une zone urbanisée

Extensif : Dent-creuse de plus de 5000 m2 ou terrain non bâti faisant partie d'un espace agricole ou naturel fonctionnel

SCHÉMA DE L'ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA PROCÉDURE

Une fois les travaux terminés, le Conseil communautaire du Grand Annecy devra tirer le bilan de la concertation, faisant la synthèse de la contribution du public et «arrêter» le projet de PLU. Ce dossier sera alors consultable par le public lors d'une enquête publique qui devrait se dérouler à l'automne 2019. Après à cette phase administrative, le projet éventuellement modifié pour prendre en compte les avis émis au cours de la consultation des personnes publiques ou de l'enquête publique, sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire.

CONCERTATION PRÉALABLE ..... **PHASE ADMINISTRATIVE** .....

Diagnostic territorial	Définition du PADD	Traduction réglementaire (plan, règlement, OAP)	Arrêt Projet (vote du Conseil Communautaire)	Consultation des personnes publiques	Enquête publique	Approbation (par le Conseil Communautaire) et entrée en vigueur

Où en sommes nous ?

POINT SUR LA CONCERTATION

La concertation est ouverte à tous.

Tout au long de la procédure, elle doit permettre d'échanger sur le devenir de Villaz à l'horizon 2030. **Il s'agit d'avoir une vision partagée sur un projet d'intérêt général pour notre territoire.**

L'INFORMATION CONTINUE

Informations municipales (bulletin, feuillets).
Mise à disposition des éléments de synthèse du diagnostic territorial et du projet de PADD en mairie de Villaz, au siège du Grand Annecy ainsi que sur les sites *villaz.fr* et *grandannecy.fr* au fur et à mesure de leur élaboration.

LA PARTICIPATION

Un registre d'observation est disponible en mairie de Villaz et au siège du Grand Annecy (envoi par courrier possible).
Organisation de deux réunions publiques.
Le document projeté à la réunion publique du 20 mai 2019 sera mis en ligne quelques jours avant sur les sites internet de Villaz et du Grand Annecy.

Les réunions de concertation n'ont pas pour objet d'analyser les demandes particulières. Celles-ci devront être exposées lors de l'enquête publique auprès du commissaire enquêteur qui sera nommé par le tribunal administratif.

Un dossier de concertation est mis à disposition au Grand Annecy et à la mairie de Villaz. Au vu des remarques recueillies, le Conseil communautaire du Grand Annecy tirera le bilan de la concertation. Cette dernière pourra influencer la réflexion sur le projet de PLU avant son arrêt.

Après l'arrêt du projet de PLU, vous pourrez aussi consulter le dossier complet et exprimer vos observations lors de l'enquête publique, prévue à l'automne 2019.

GRAND ANNECY
46 avenue des Îles | BP90270-74007 ANNECY CEDEX | 04 50 63 48 74 | www. grandannecy.fr | amenagement@grandannecy.fr

Mairie de VILLAZ
1 Place de la Mairie | 74370 VILLAZ | 04 50 60 61 64 | www.villaz.fr | contact@villaz.fr