



# RÉVISION DU PLU D'ÉVIRES

TRANSCRIPTION RÉGLEMENTAIRE

**RÉUNION PUBLIQUE**

31 JANVIER 2019

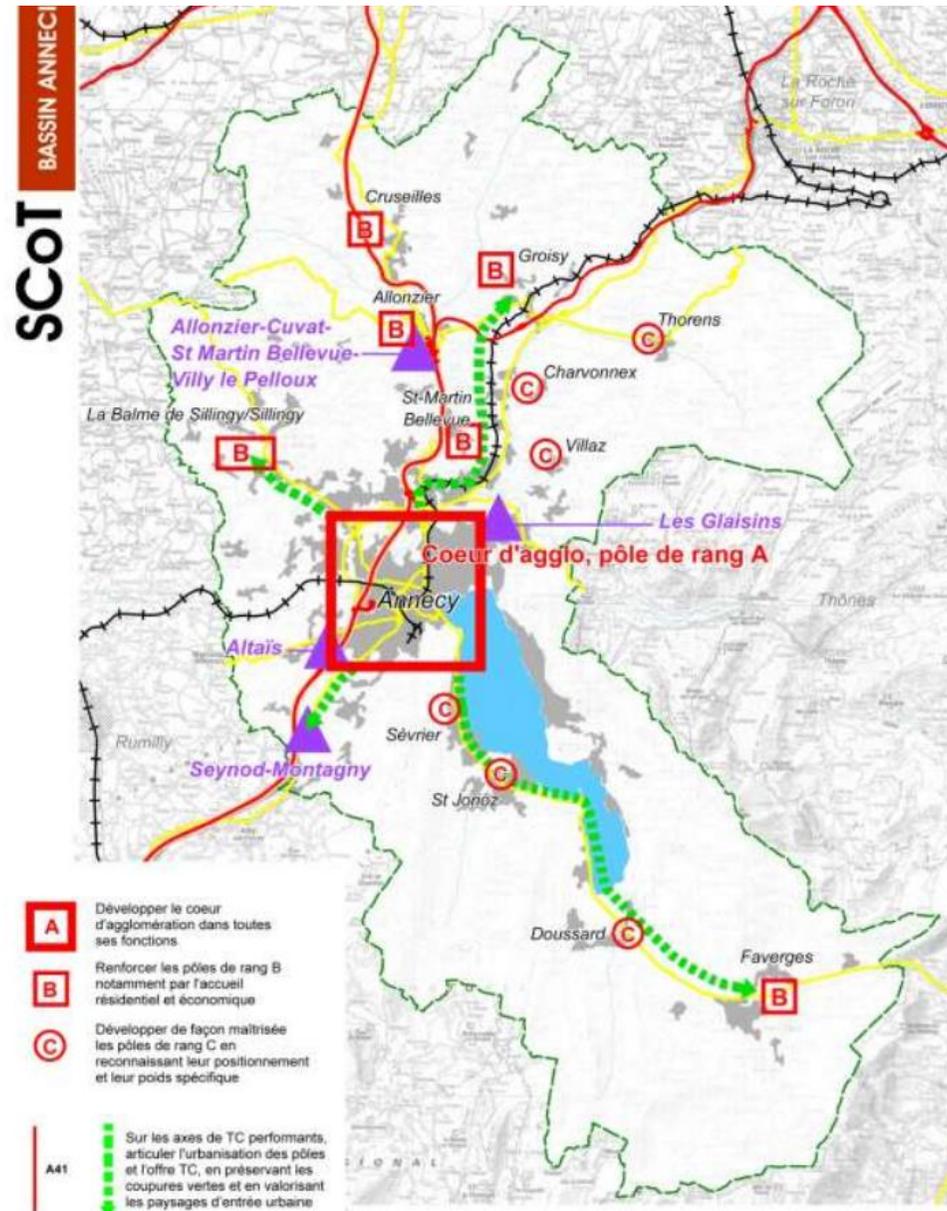
# LA DÉMARCHE GÉNÉRALE

1. Une obligation d'intégrer les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin annécien (SCoT)
2. Enjeu principal : revoir le parti d'urbanisme en fonction des possibilités d'assainissement

## 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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la procédure est menée par le GRAND ANECY

Diagnostic territorial

Définition du PADD

1<sup>ère</sup> RÉUNION PUBLIQUE

Traduction réglementaire (plan, OAP, règlement)

2<sup>ème</sup> RÉUNION PUBLIQUE

ARRÊT PROJET (par le Conseil communautaire)

Consultation des personnes publiques

Enquête publique (2019)

Approbation (par le Conseil communautaire)

## DONNÉES CLES DU GRAND ANECY

34 COMMUNES

500 KM<sup>2</sup>

92 CONSEILLERS

199 422 HABITANTS

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



# ORDRE DU JOUR

---

- 1. RAPPEL DE LA COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU**
- 2. RAPPEL DE LA SYNTHÈSE DU PADD**
- 3. LES SOLUTIONS D'ASSAINISSEMENT RETENUES**
- 4. LA DENSITÉ / PRODUCTION DE LOGEMENTS**
- 5. LA TRAME VERTE ET BLEUE**
- 6. LA LIMITATION DU FONCIER CONSTRUCTIBLE**
- 7. LA VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI**
- 8. L'ÉCONOMIE**

# LE CONTENU DU PLU

- 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*

# LE CONTENU DU PLU / LE RAPPORT

---

LE DIAGNOSTIC

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

LES CHOIX RETENUS

LES JUSTIFICATIONS

## DES RÈGLES QUI DÉCOULENT DU PADD

Projet d'Aménagement et de Développement  
Durables



Les intentions de la  
municipalité

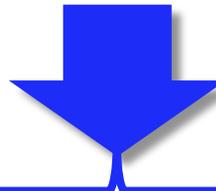


Les différents projets  
(habitat, ...)

**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 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

fixent les principes souhaités

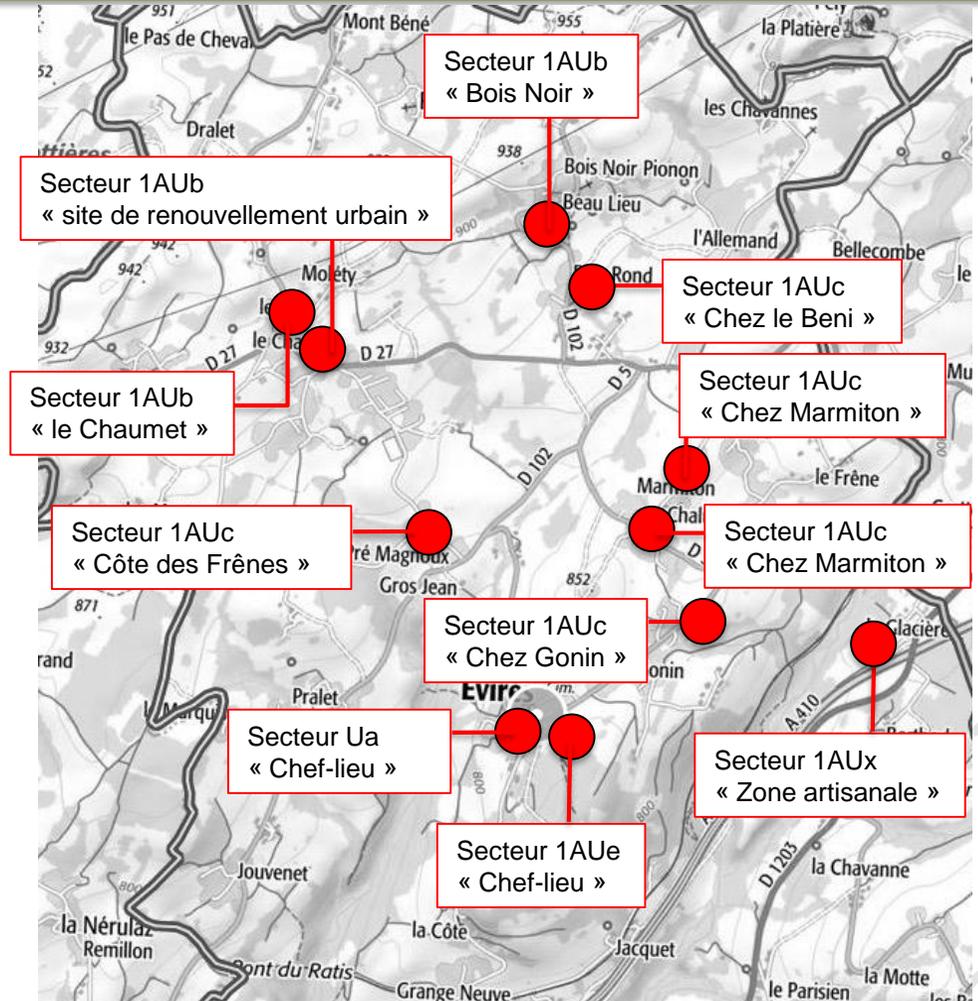


- 1) l'aménagement,
- 2) l'habitat,
- 3) les transports, les déplacements

► **Peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation**

► **Peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.**

✓ *Notion de compatibilité et non de conformité*



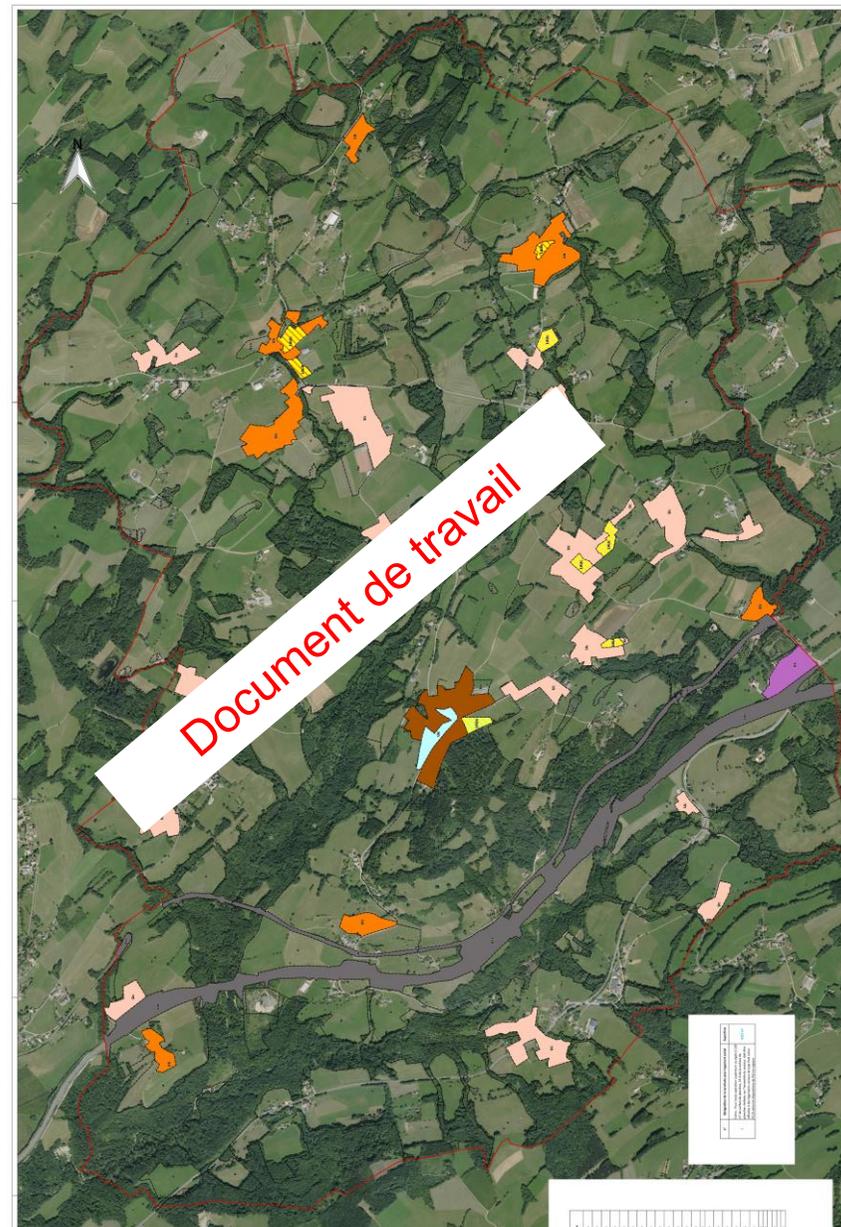
## LES DÉNOMINATIONS DES ZONES

### 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
- **2AU** / capacité insuffisante des réseaux en périphérie immédiate : **ces zones sont donc bloquées**



## LES DÉNOMINATIONS DES ZONES

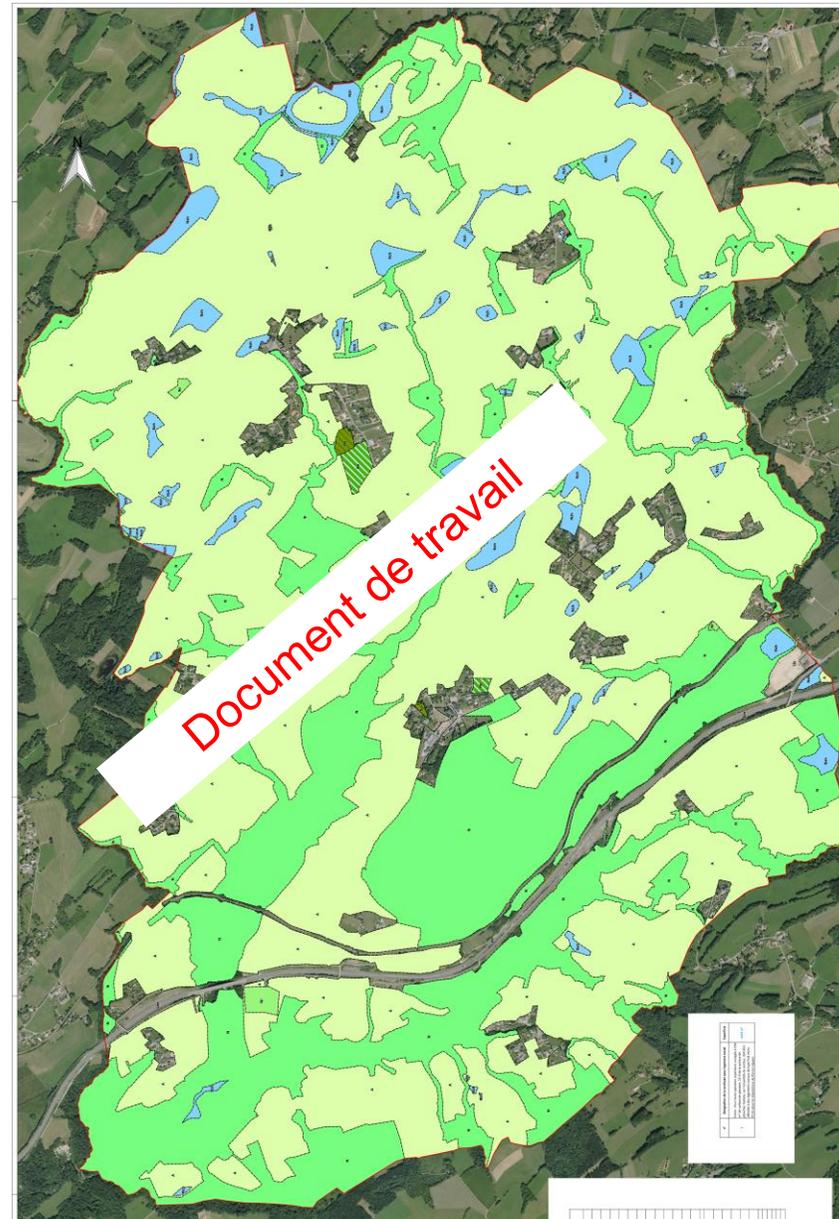
### ZONES AGRICOLES

- 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 SERVITUDES D'URBANISME

### *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

## UN RÈGLEMENT PLUS LISIBLE EN 9 ARTICLES

- 1** *Destination 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 paysagers des espaces non bâtis et abords*
- 7** *Stationnement*
- 8** *Desserte par les voies publiques ou privées*
- 9** *Desserte par les réseaux*

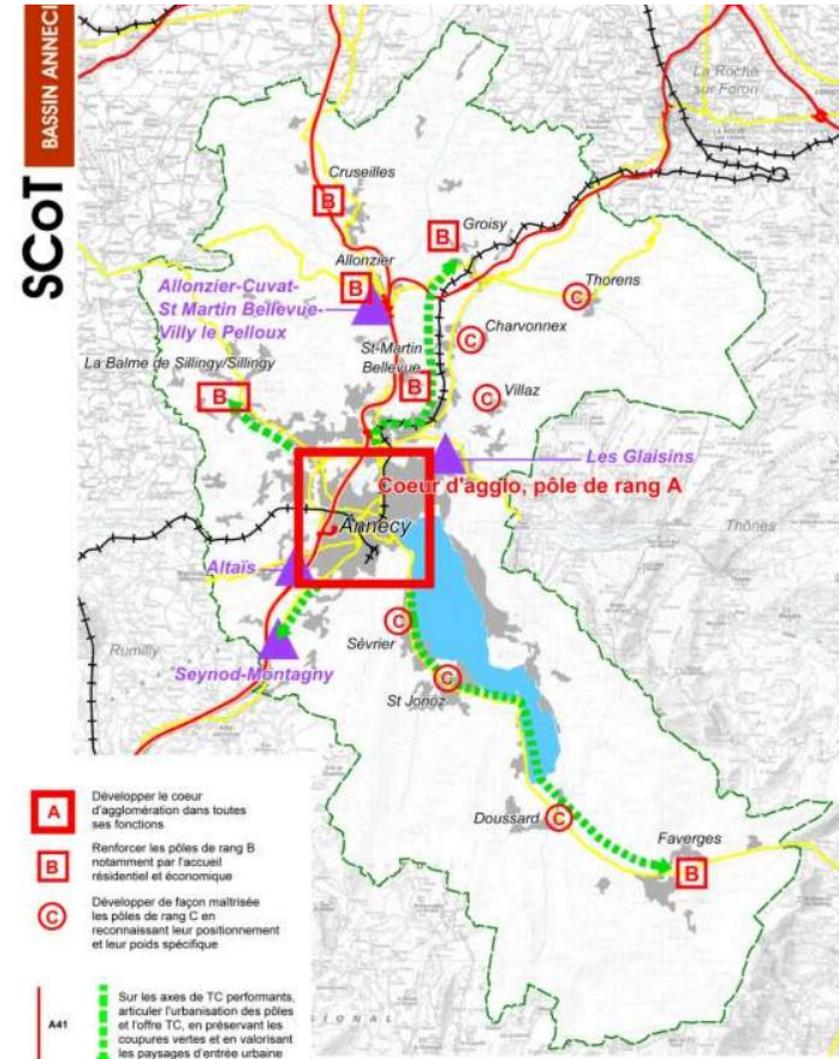
## UNE OBLIGATION D'INTÉGRER LES ORIENTATIONS DU SCOT DU BASSIN ANNÉCIEN

### Commune de rang D à l'échelle du SCoT :

- 90% du développement sur un ou deux pôles
- Densité recherchée de 20 logt/ha en moyenne à l'échelle de l'ensemble des nouveaux projets
- 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.

### *Les objectifs sur 2014-2034 pour ÉVIREs :*

- Env. 8 ha mobilisables au maximum en extensif (sous réserve d'être justifiés)*



## ORGANISER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE RAISONNABLE

Environ 1450 habitants aujourd'hui

Viser une poursuite de la croissance démographique observée ces dernières années, soit 300 nouveaux habitants à l'horizon 2030.

Ainsi, environ 145 logements à produire ... dont une part de logement social

Répartir ces logements préférentiellement au Chef-lieu et au Chaumet

Commune de rang D au SCoT



**Des territoires moins équipés qui génèrent donc plus de déplacements individuels**

**Un confortement néanmoins nécessaire pour soutenir la vie de village**

# RAPPEL DU PADD

PRODUIRE ENVIRON 150 NOUVEAUX LOGEMENTS SUR 2019-2030



Maitriser la production d'habitat individuel

Poursuivre la réalisation d'habitat collectif de moyenne densité

**STRATÉGIE PRIVILÉGIÉE**



SEMI  
COLLECTIF

35 %  
50 logts

INDIVIDUEL  
GROUPÉ

30 %  
45 logts

INDIVIDUEL  
PUR

35 %  
50 logts

# RAPPEL DU PADD

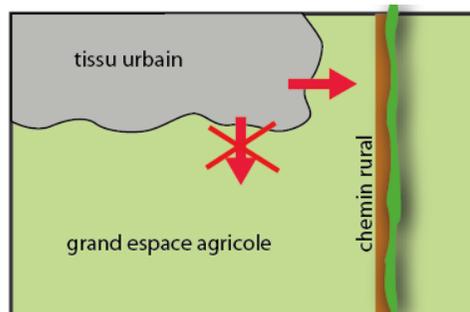
## RECENTRALISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

- Privilégier les logements au Chef-lieu et au Chaumet
- Définir une constructibilité des hameaux périphériques



### Si assainissement possible

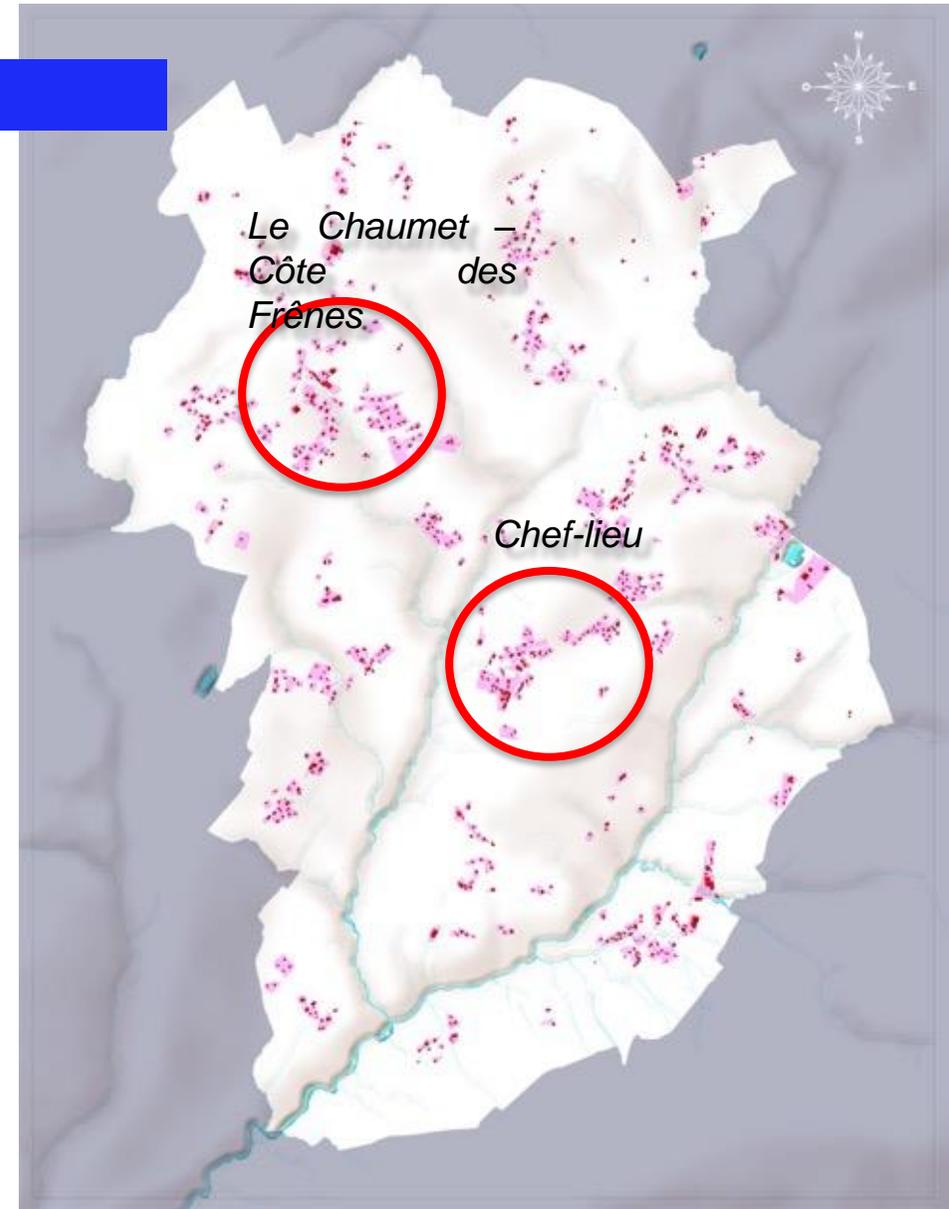
- Densification possible
- Extension **limitée** possible autour de limites claires



↗ extension urbaine

### Si pas assainissement connu

- Diminution des zones urbaines sur le strict noyau bâti
- Densification fortement limitée



## LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

3 ha d'espaces agricoles consommés depuis 2014



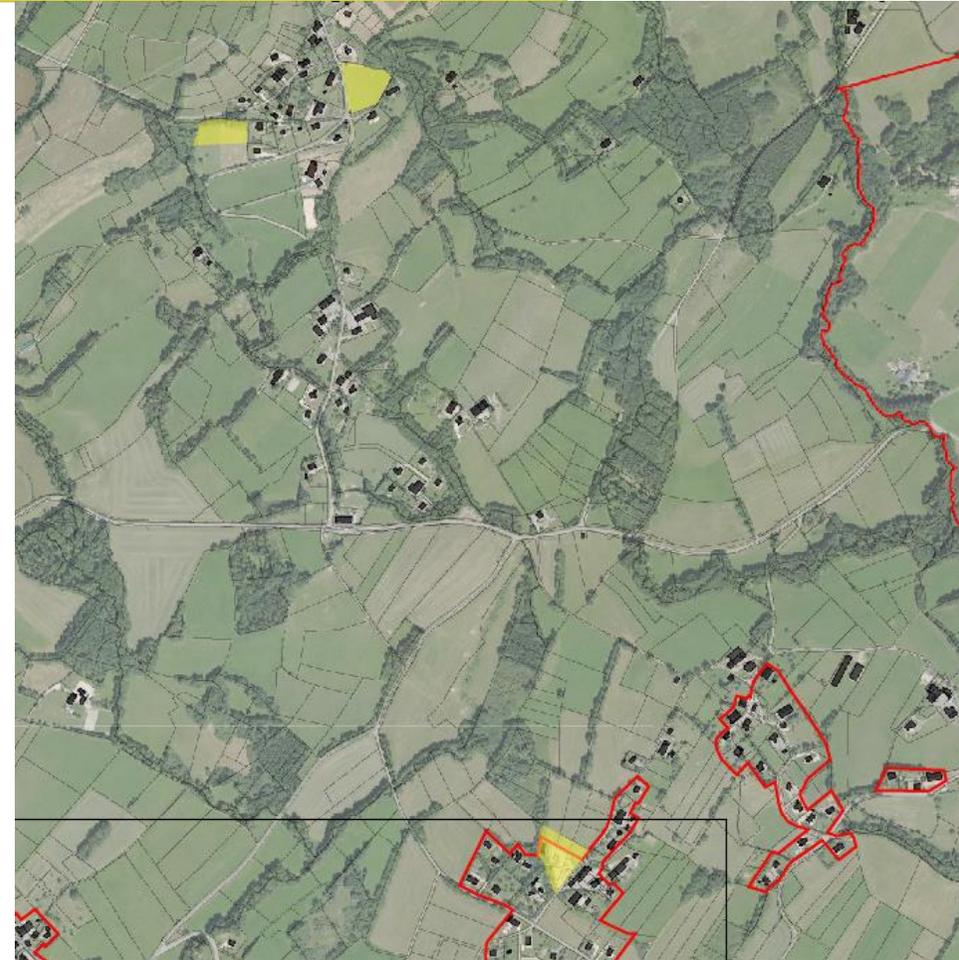
Reste 5ha maximum  
mobilisables d'ici 2034



*Mobilisables que si nécessaires  
pour produire les 145  
logements*

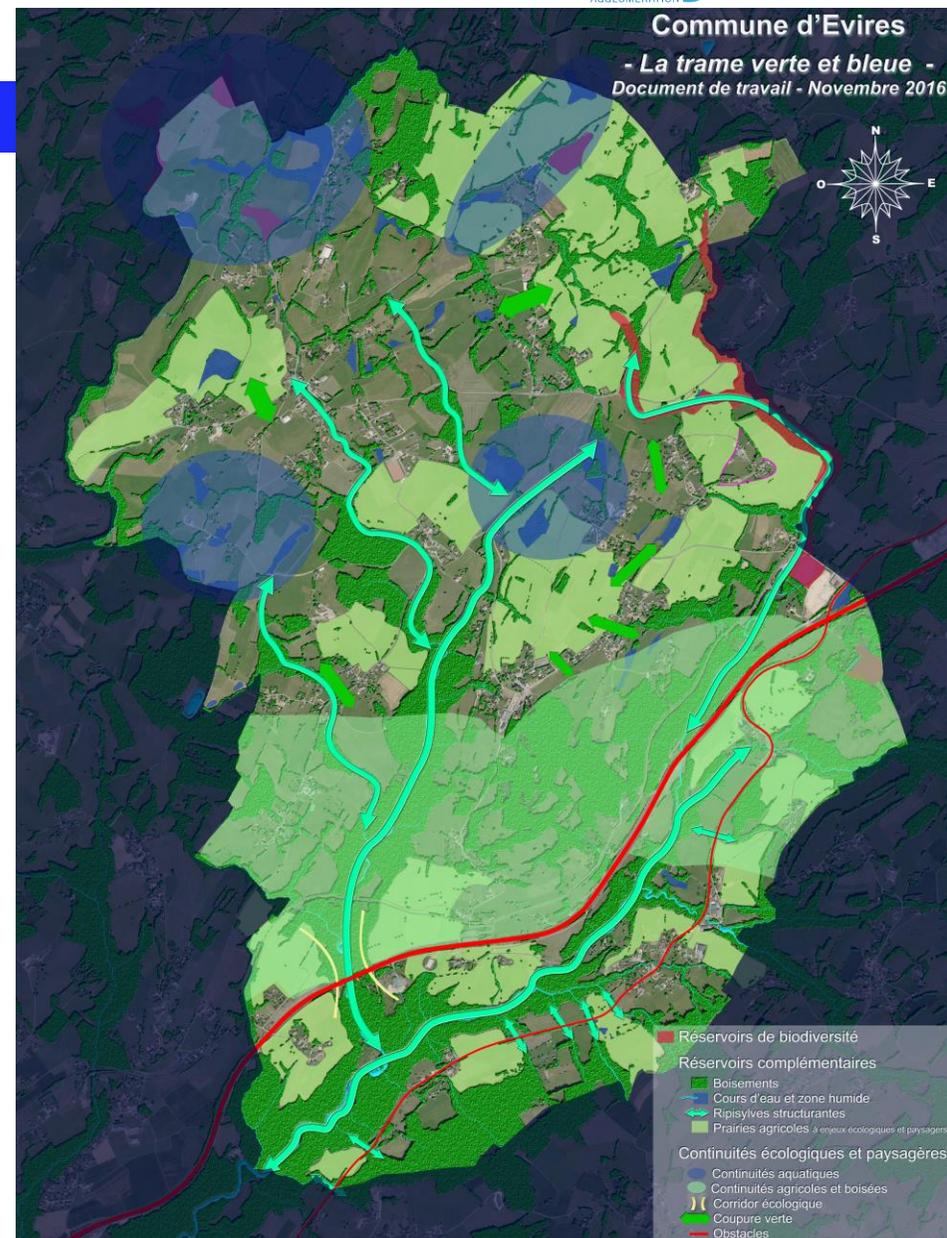


*Au regard du potentiel en  
renouvellement urbain, en  
dents-creuses, seuls **4ha** sont  
nécessaires au projet*



# RAPPEL DU PADD

## PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE



## AU CHEF-LIEU

### Zone de Rejet Végétalisée (ZRV) Nord

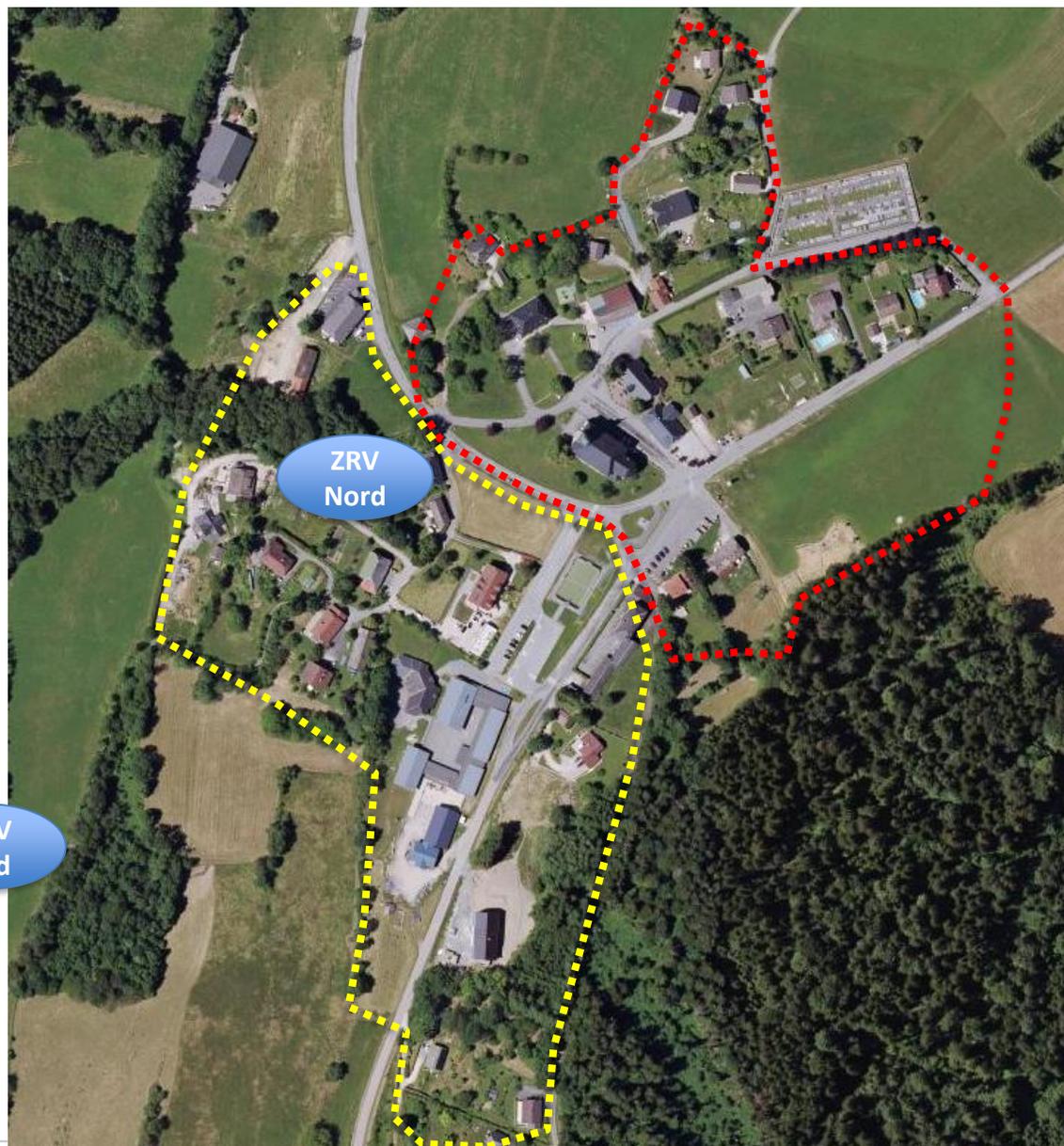
 Portée du réseau prévue initialement (à titre indicatif)

- **Potentiel prévu** : 170 Équivalents Habitants (EH), soit environ 65 logements
- **Possibilité de logements** :
  - Aujourd'hui : environ 25 logements + équipements
  - Solde : environ 25 logements

### Zone de Rejet Végétalisée (ZRV) Sud

 Portée du réseau prévue initialement (à titre indicatif)

- **Potentiel prévu** : 200 Équivalents Habitants (EH), soit environ 80 logements
- **Possibilité de logements** :
  - Aujourd'hui : environ 30 logements + équipements
  - Solde : environ 30 logements



## AU CHAUMET

### Zone de Rejet Végétalisée du Chaumet

 *Portée du réseau prévue initialement (à titre indicatif)*

- **Potentiel prévu** : 250 Équivalents Habitants (EH), soit environ 100 logements
- **Possibilité de logements** :
  - Aujourd'hui : environ 40 logements
  - Solde : environ 60 logements

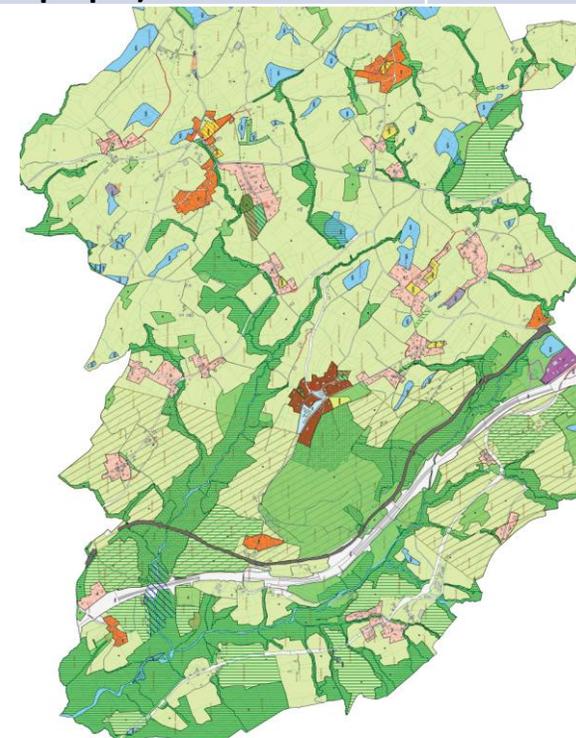


## LES NOUVEAUX SECTEURS U

### Actions du PADD

- Adapter les hauteurs
- Se rapprocher du bâti ancien.
- Imposer un traitement paysager des projets
- Assurer l'intégration urbaine des projets

	Typologie du tissu bâti	Appellation
	Centralité	Ua
	Périphérie à densification horizontale (assainissement validé)	Ub
	Périphérie à enjeux paysagers (assainissement compliqué)	Uc



## LES NOUVEAUX SECTEURS U

### - 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 coteaux :

**HAUTEURS LIMITÉES**

- Pour prendre en compte du 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 :

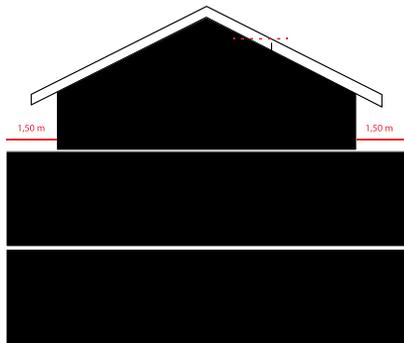
**EMPRISE AU SOL MAXIMUM**

## LES NOUVEAUX SECTEURS U

### Ua-Ub / R+1+C ou 10m

ÉCHELLE DE DENSITÉ

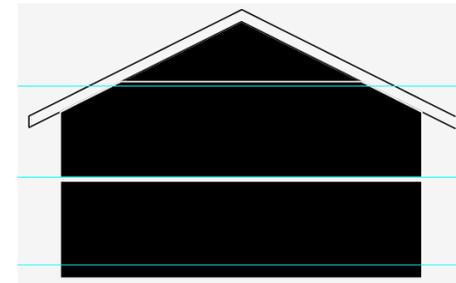
50-60 logements/ha



### Uc / R+1

ÉCHELLE DE DENSITÉ

Env. 10 à 20 logements/ha  
(selon possibilités  
d'assainissement)



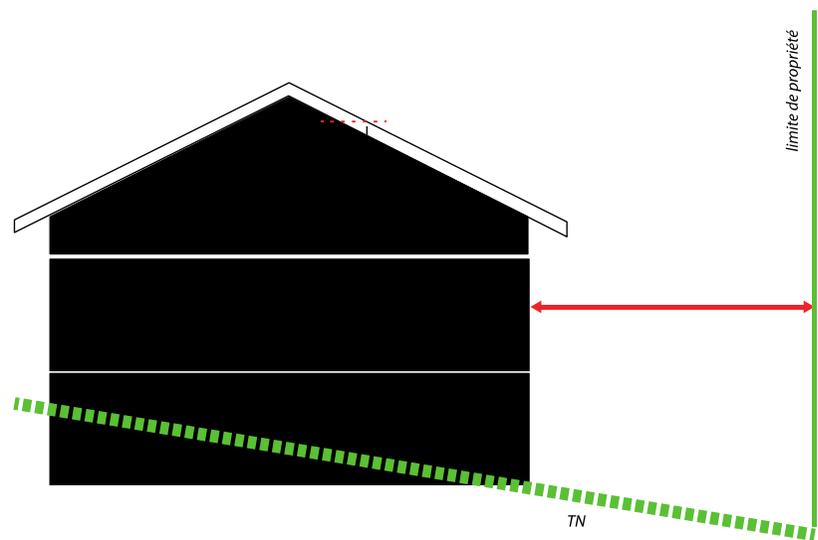
CES de 0,20 ou 0,15

Espaces perméables :

40% minimum

## LES OUTILS POUR ENCADRER LA DENSITÉ

Garantir un paysage urbain plus aéré et paysager



5m minimum

Interdiction  
des sous-sols



25m maximum



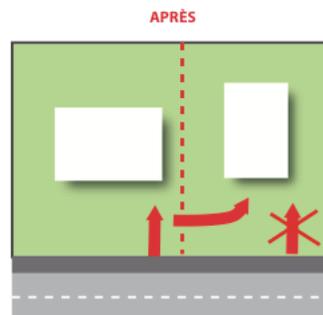
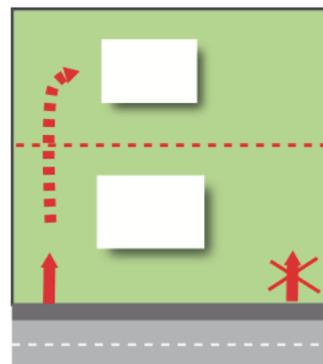
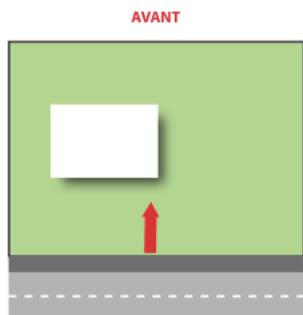
40% minimum d'espaces perméables

## UNE OAP QUI VIENT COMPLETER LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

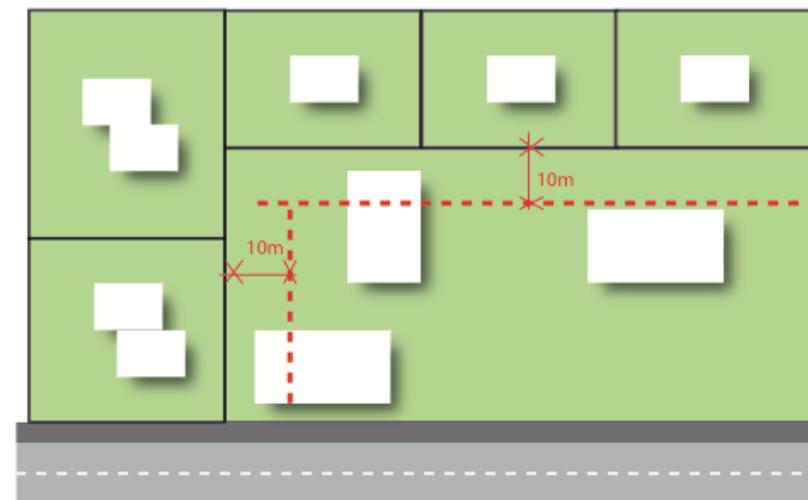
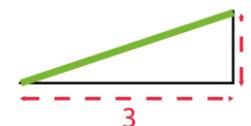
### Gestion des accès

Principe d'accès privilégié dans le cas d'un projet de construction issu d'une division parcellaire :

*"excepté dans le cas où un nouvel accès sur la voie publique permet d'améliorer les conditions de sécurité, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu depuis l'accès existant préalablement à ladite division".*



### Gestion des bandes de recul



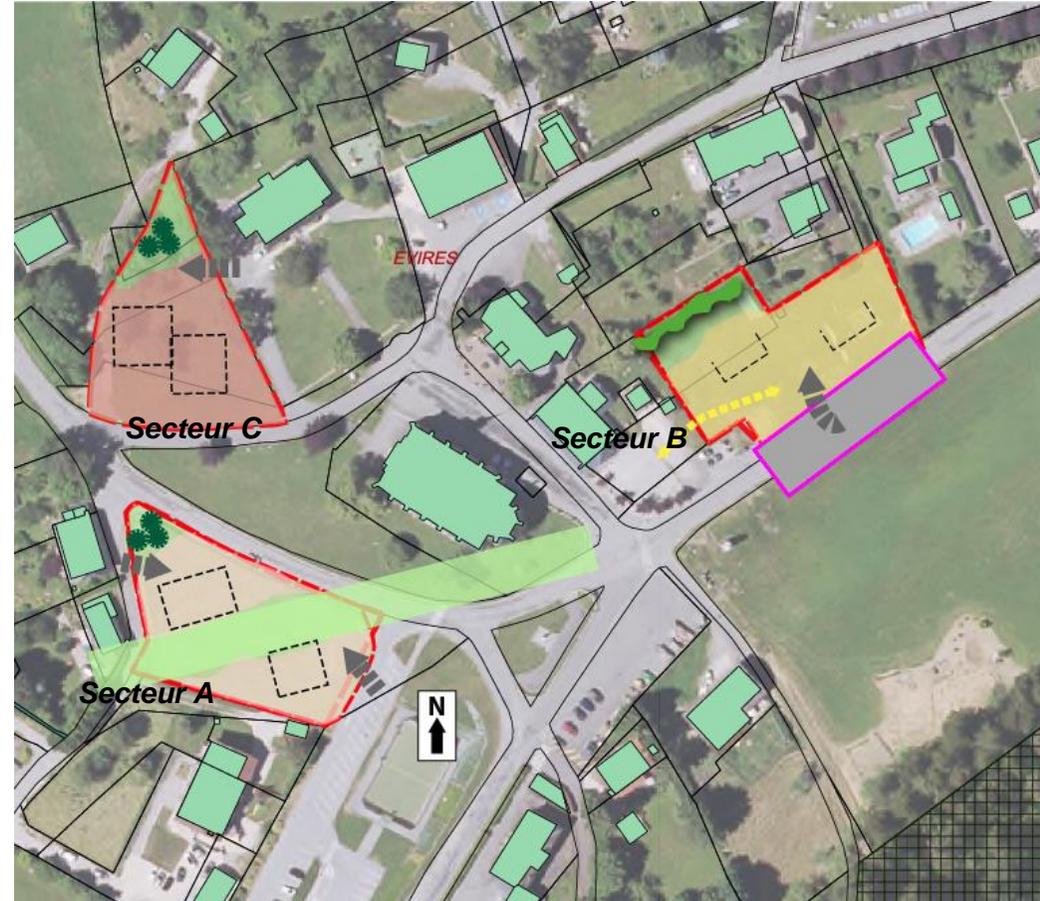
## L'AMÉNAGEMENT DU CHEF-LIEU

### OBJECTIFS DE DENSITÉ

**Secteur A** : Environ 8 logements (densité de 30 logements/ha)

**Secteur B** : Environ 6 logements (densité de 25 logements/ha)

**Secteur C** : Environ 8 logements (densité de 40 logements/ha)



## LA MUTATION DE L'ANCIENNE PORCHERIE DU CHAUMET

Exemple d'accès avec stationnements semi-enterrés



La façade principale de la Fruitière donnant sur la route de Cruseilles est à conserver



### OBJECTIFS DE DENSITÉ

Environ 20 logements y compris la réhabilitation de la Fruitière (densité de 30 logements/ha)

## UN NOUVEAU SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT AU CHAUMET

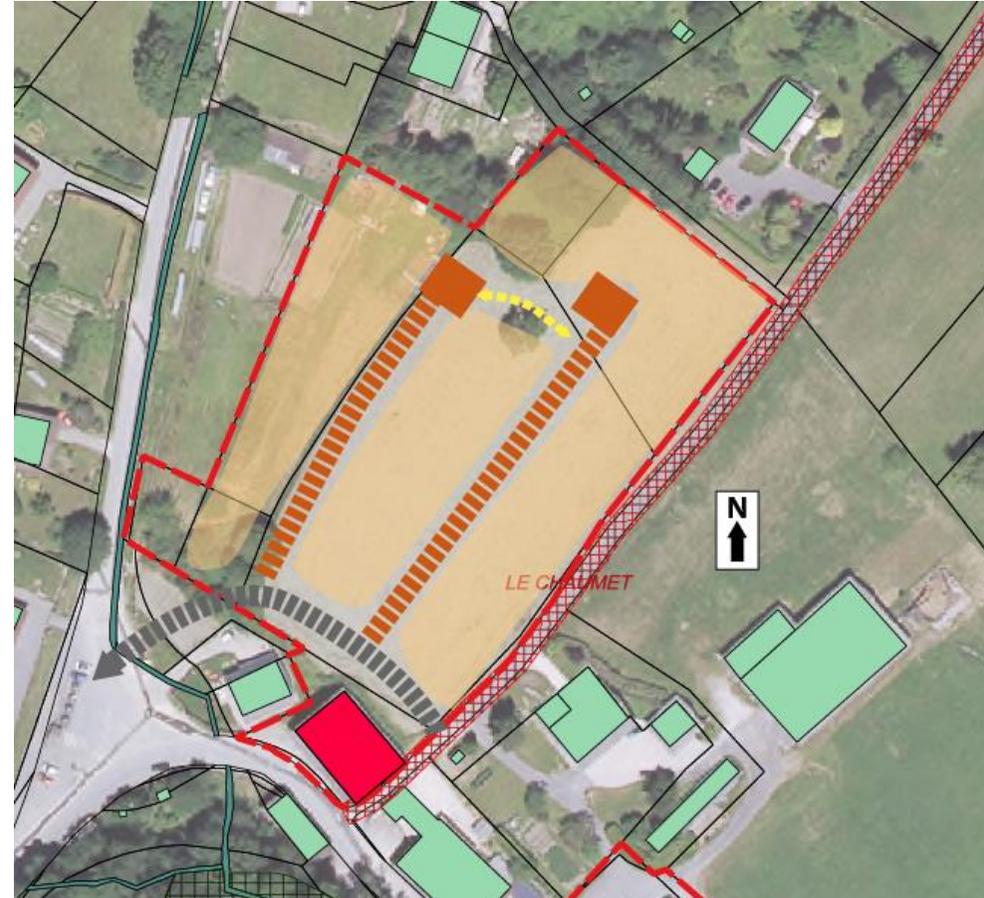
*Exemple de composition (à titre illustratif)*



### OBJECTIFS DE DENSITÉ

**Environ 20 logements individuels groupés  
(densité de 20 logements/ha)**

**Environ 8 logements en réhabilitation de  
l'ancien corps de ferme**



## 25% DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LA PRODUCTION NOUVELLE

Objectif : ne pas aggraver le déficit à l'échelle de la commune-nouvelle

36 logements en locatif social ou en accession sociale à la propriété



**20 logements sociaux au Chef-lieu**



**16 logements sociaux au Chaumet**

## LES NOUVEAUX SECTEURS U / localisation des secteurs Ub

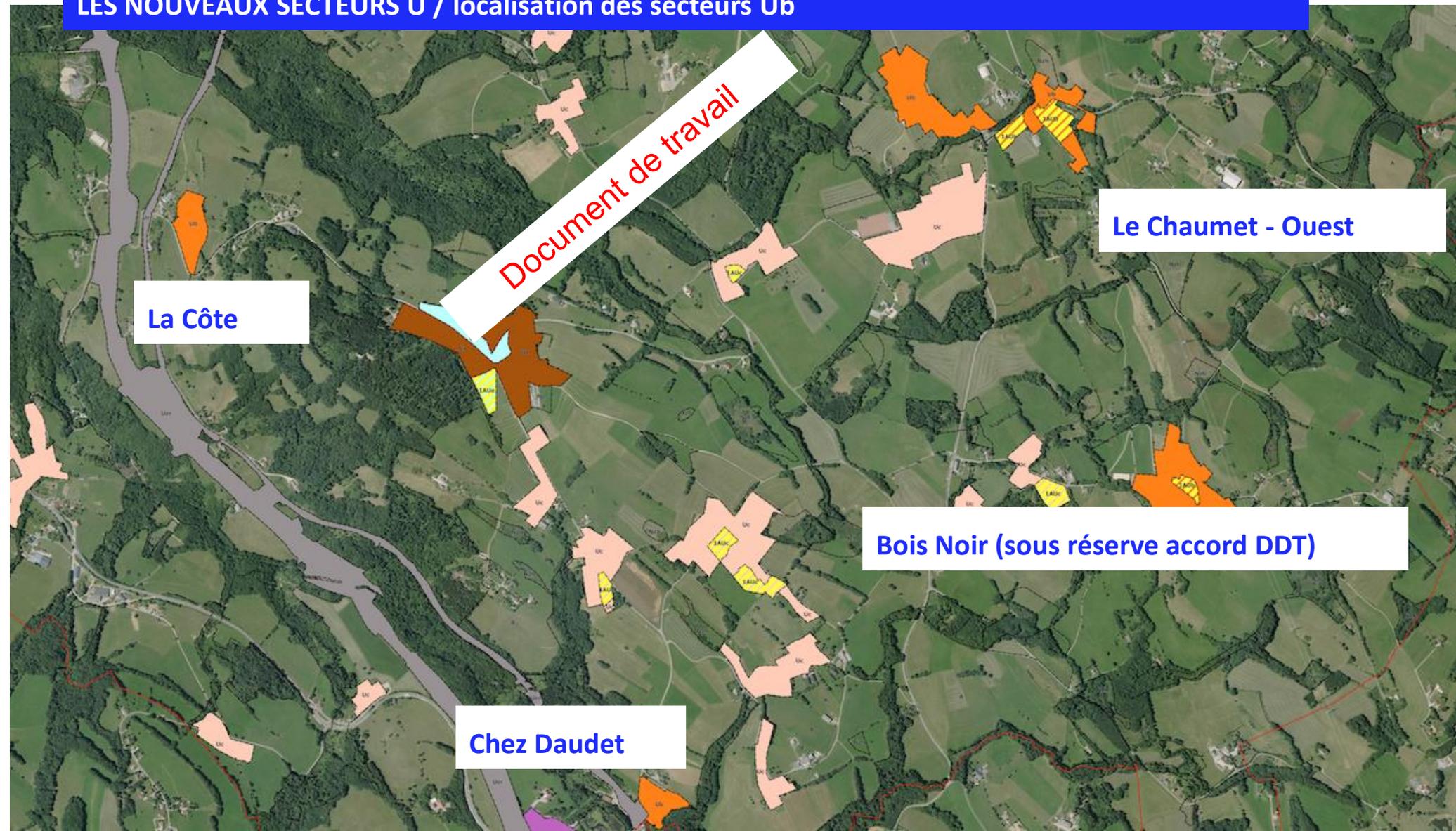
Document de travail

La Côte

Le Chaumet - Ouest

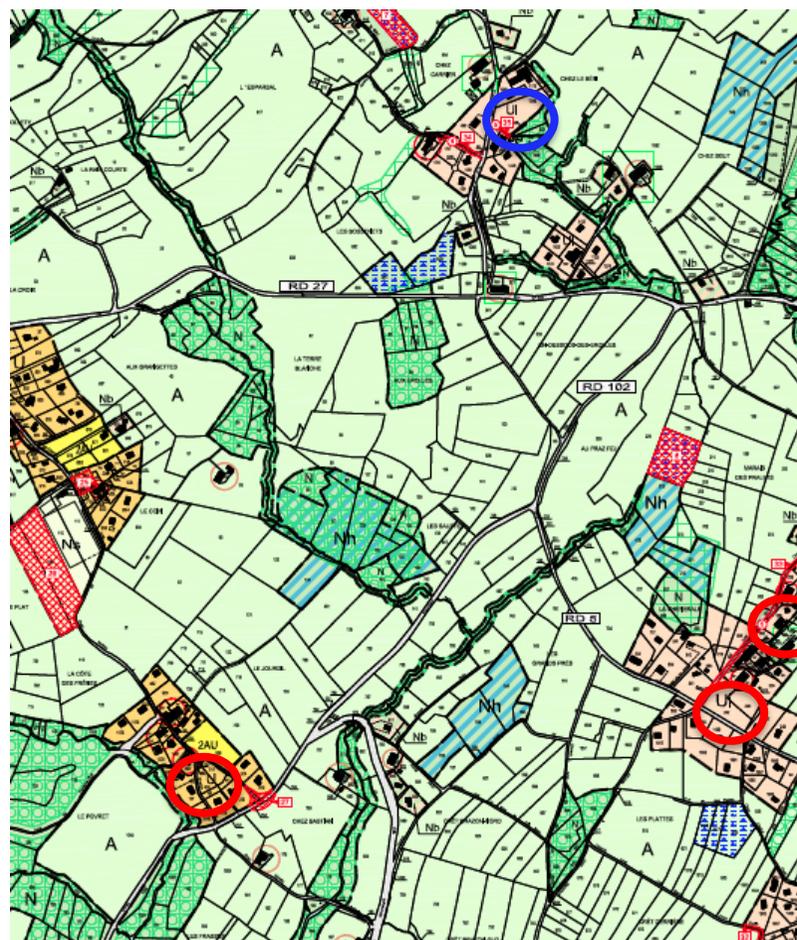
Bois Noir (sous réserve accord DDT)

Chez Daudet

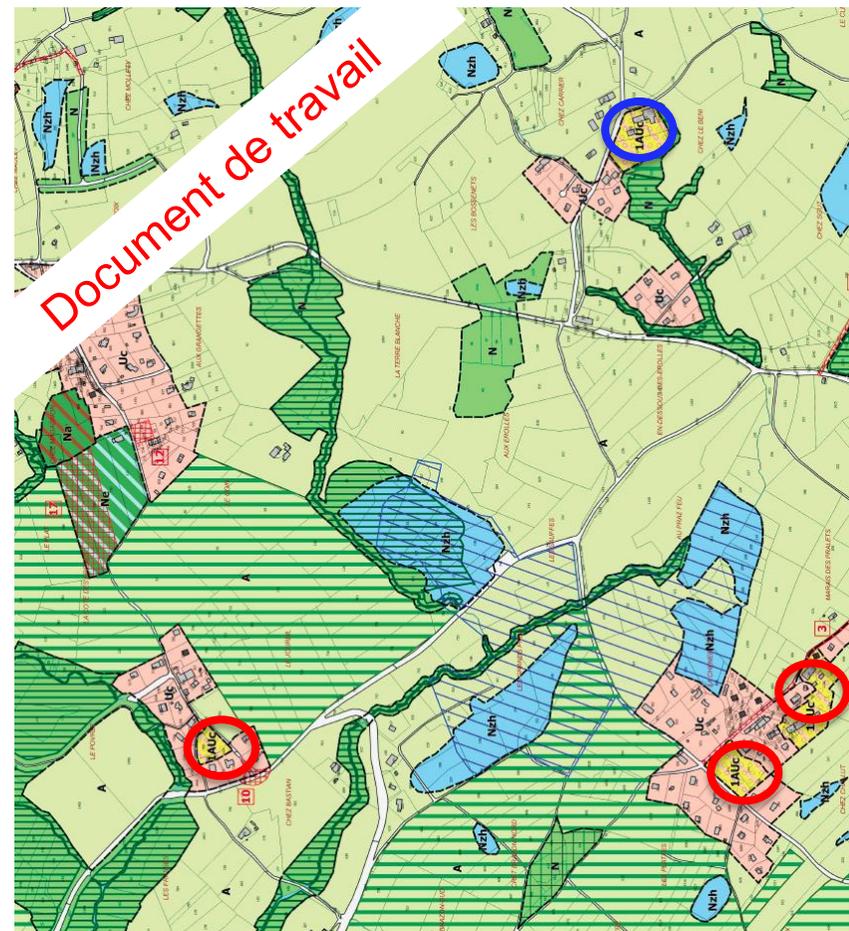


Trouver des solutions d'assainissement par une gestion globale lorsque cela est possible

Passage des « grosses » dents creuses ou des bâtiments à réhabiliter en 1AU pour conditionner l'urbanisation à la mise en place d'une solution d'assainissement d'ensemble



Classement 1AU :  
ouverture à  
l'urbanisation sous  
réserve de l'avis du  
SPANC

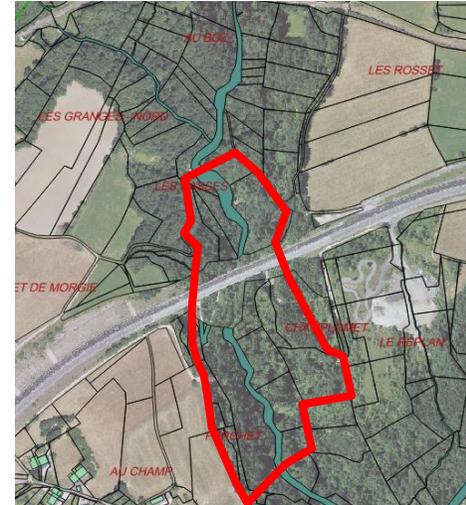


-  Dissipation ?
-  Rejet privilégié ?

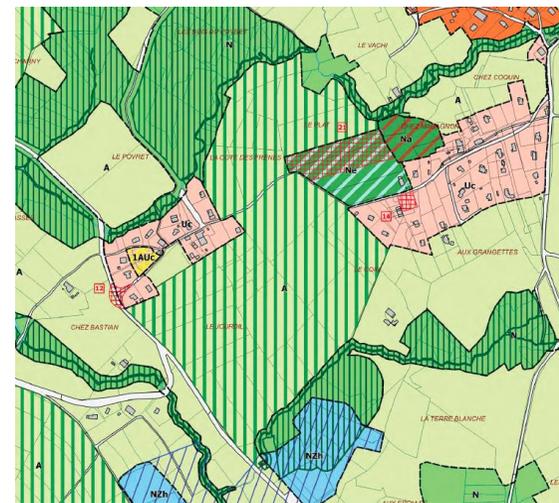
## LES NOUVELLES SERVITUDES ...



Protection du corridor écologique (aucune construction autorisée)



Espaces agricoles paysagers (aucune construction autorisée)



# LA TRAME VERTE ET BLEUE

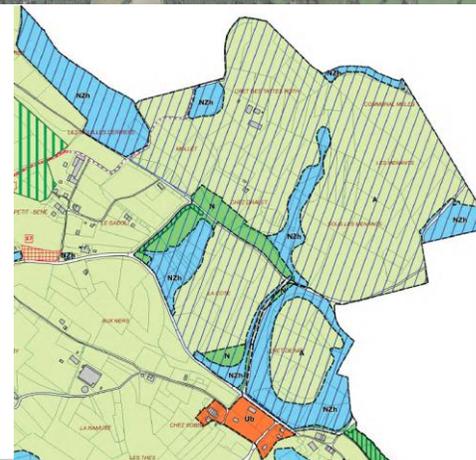
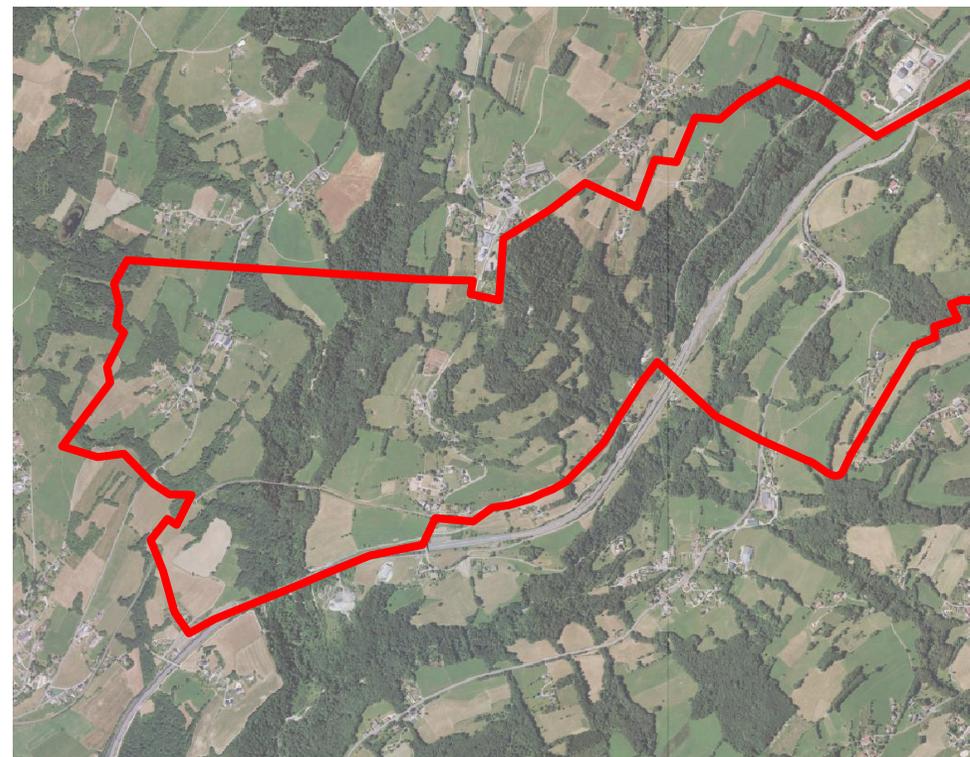
## LES NOUVELLES SERVITUDES ...



**Continuité agricole écologique**  
**Objectif : assurer les circulation de la faune sauvage (règles spécifiques sur les clôtures)**



**Continuités entre les zones humides**  
**Pas de nouvelle consommation foncière**  
**Encadrement des ICPE agricoles**

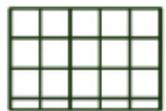


## LES NOUVELLES SERVITUDES ...

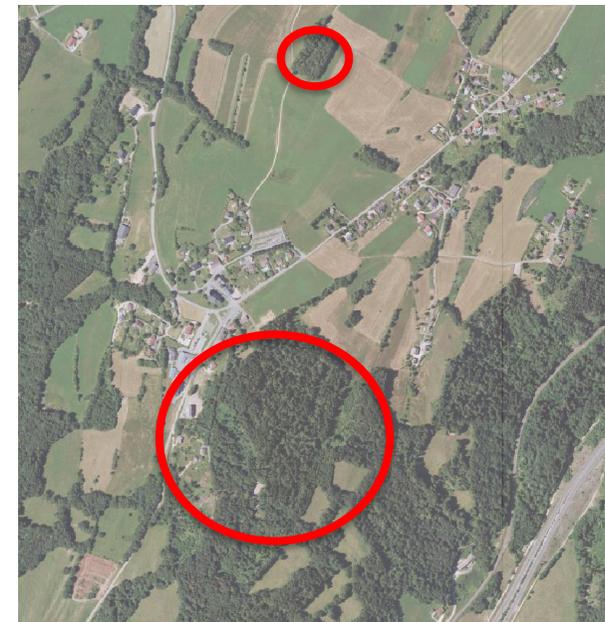


**Boisements le long des cours d'eau à protéger**

**Tout sujet supprimé devra être remplacé**



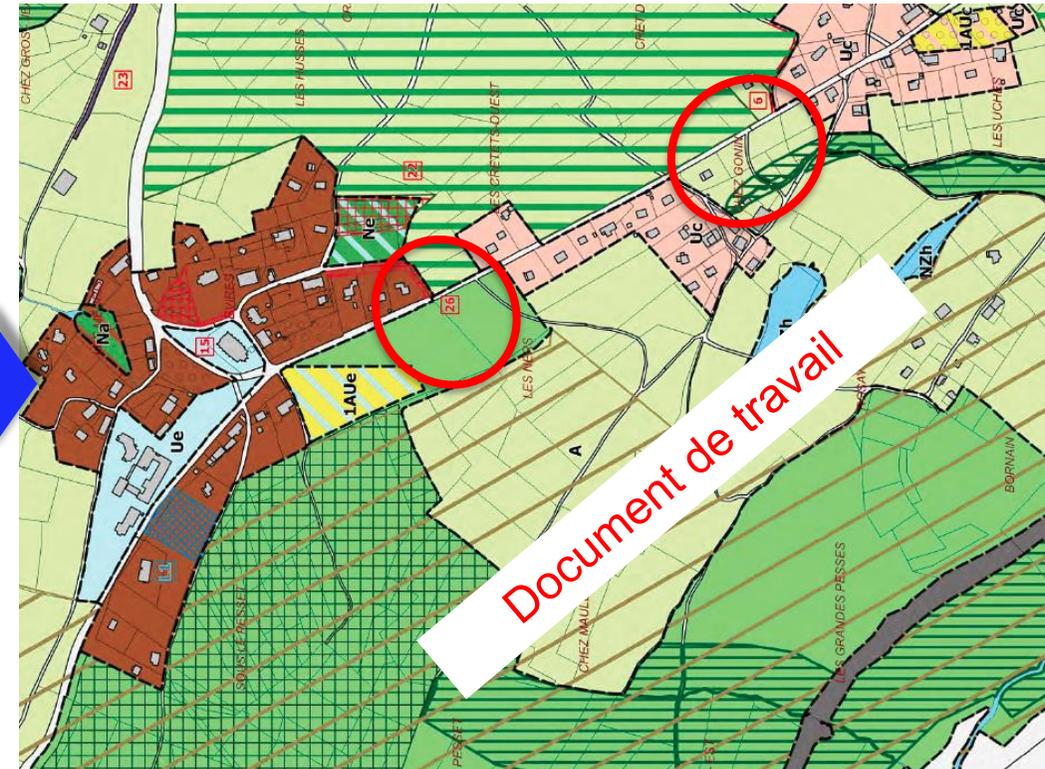
**Espaces boisés classés**  
**Identifiés que sur les secteurs avec un enjeu paysager**  
**Interdiction des déssouchages**



## CHEF-LIEU

### RAPPEL DU PADD

4ha en extensif  
Respect de la trame verte et bleu



Trame verte et bleue du PADD

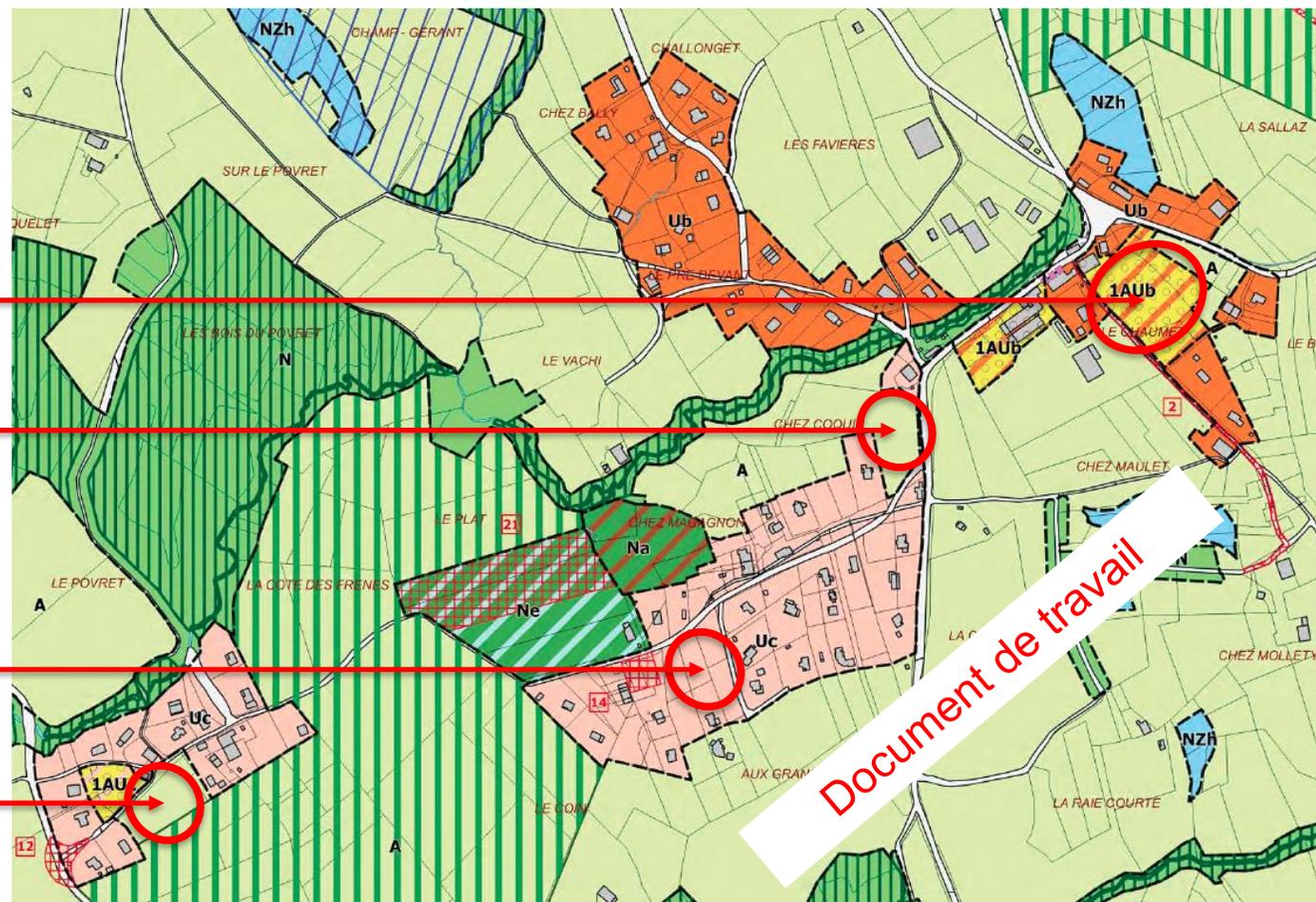
 Secteurs reclassés en A ou en N au projet de PLU

## CHAUMET – CÔTE DES FRENES

RAPPEL DU PADD

4ha en extensif  
Confortement du  
Chaumet

### projet de PLU



Reclassement en 1AU puisque solutions d'assainissement

Suppression extensif puisque pas de solutions d'assainissement

Reclassement en U puisque dentrecreuse sur une polarité principale

Suppression extensif puisque pas de solutions d'assainissement

## CHEZ JOUVENET – CHEZ LE MARQUIS - PRALET

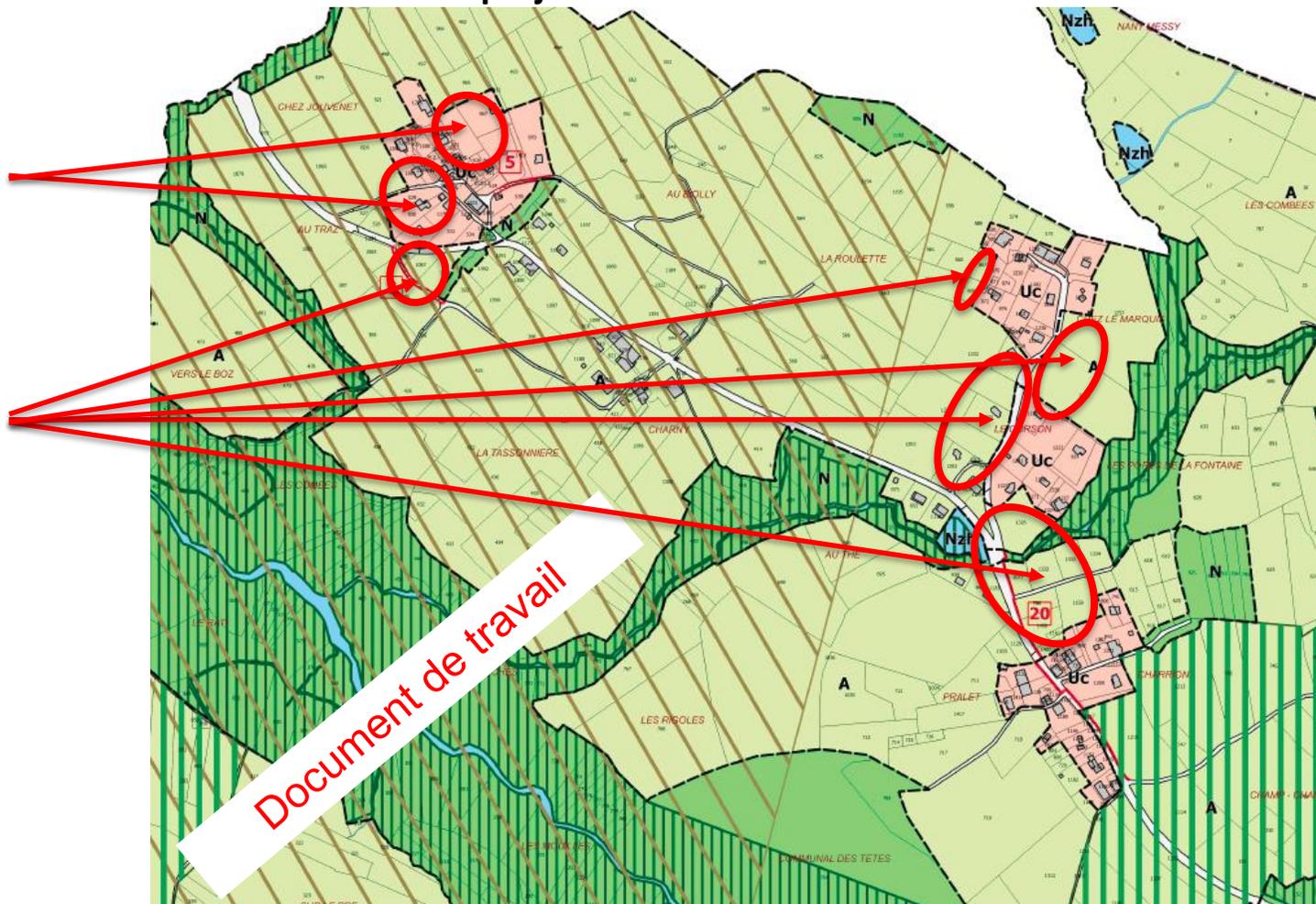
RAPPEL DU PADD

4ha en extensif  
Respect stricte de  
l'enveloppe urbaine

projet de PLU

*Reclassement en U puisque dent-creuse*

*Suppression extensif puisque pas de solutions d'assainissement*

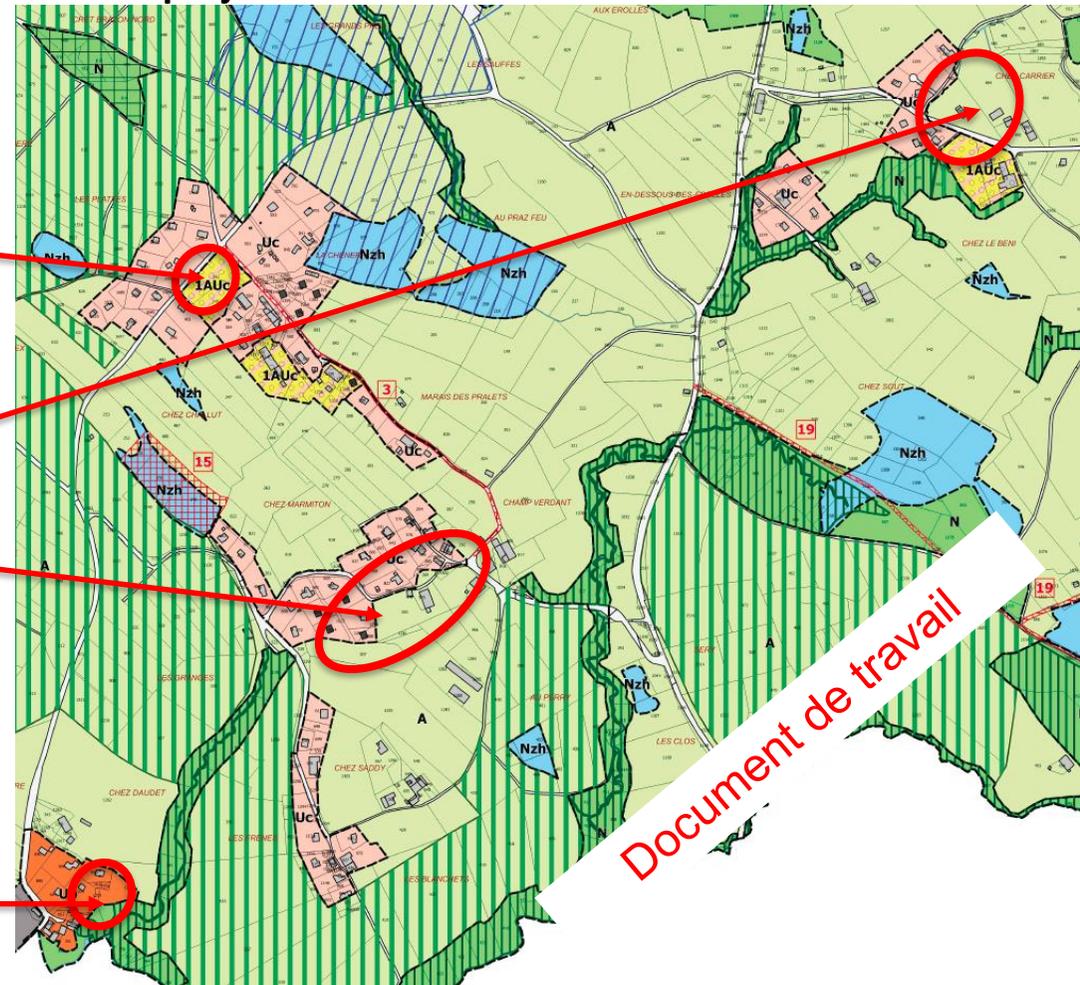


## MARMITON – CHEZ CARRIER

RAPPEL DU PADD

4ha en extensif  
Trame verte et bleue  
Respect stricte de  
l'enveloppe urbaine

projet de PLU



Trois zones 1AUc nécessaires pour une solution d'assainissement commune

Ajustement stricte de l'enveloppe urbaine puisque pas de solutions d'assainissement

Seules extensions habitat existant sont autorisées

Légère extension de l'enveloppe urbaine puisque rejet possible

## BOIS NOIR – CHAVANNES – MONT BÉNÉ

RAPPEL DU PADD

4ha en extensif  
Trame verte et bleue

### projet de PLU

*Habitat diffus ne constituant pas un hameau structuré au sens de la loi Montagne*

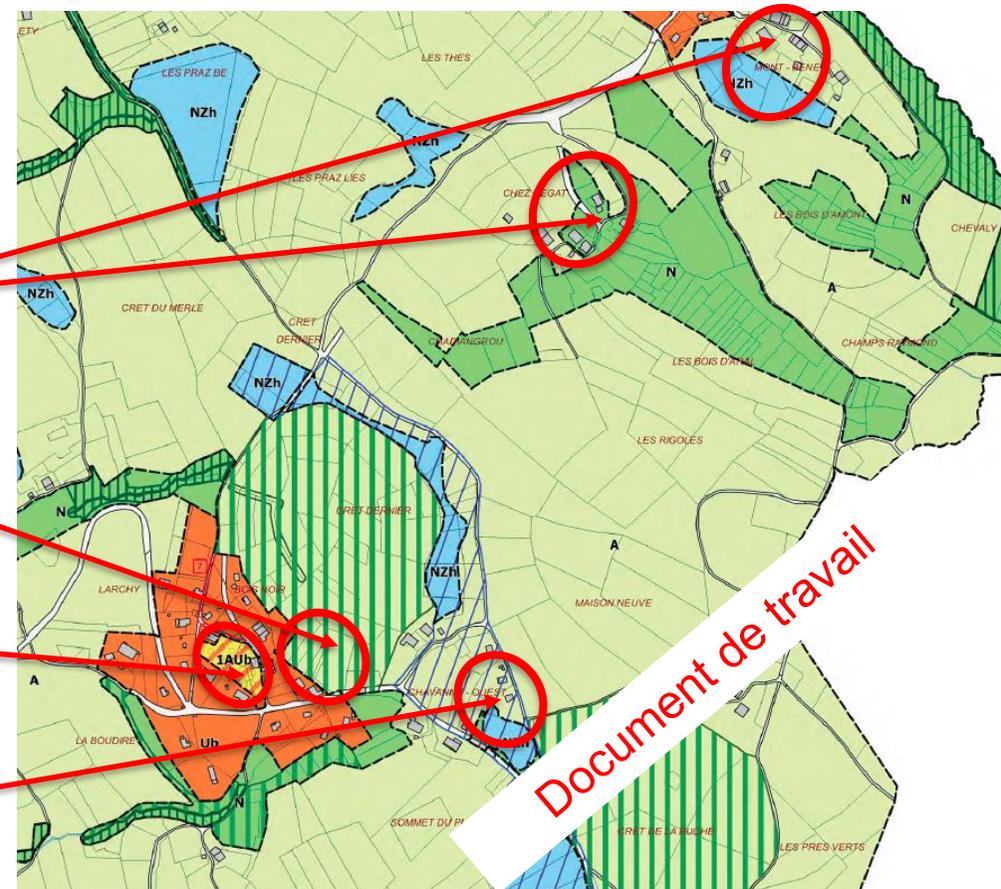
**Seuls extensions habitat existant sont autorisées**

*Respect des espaces agricoles homogènes hors pôles principaux prévus au SCoT*

*Zone AU conditionnée à validation de la filière d'assainissement par la DDT*

*Pas de nouvelles constructions puisque enjeux écologiques*

**Seuls extensions habitat existant sont autorisées**

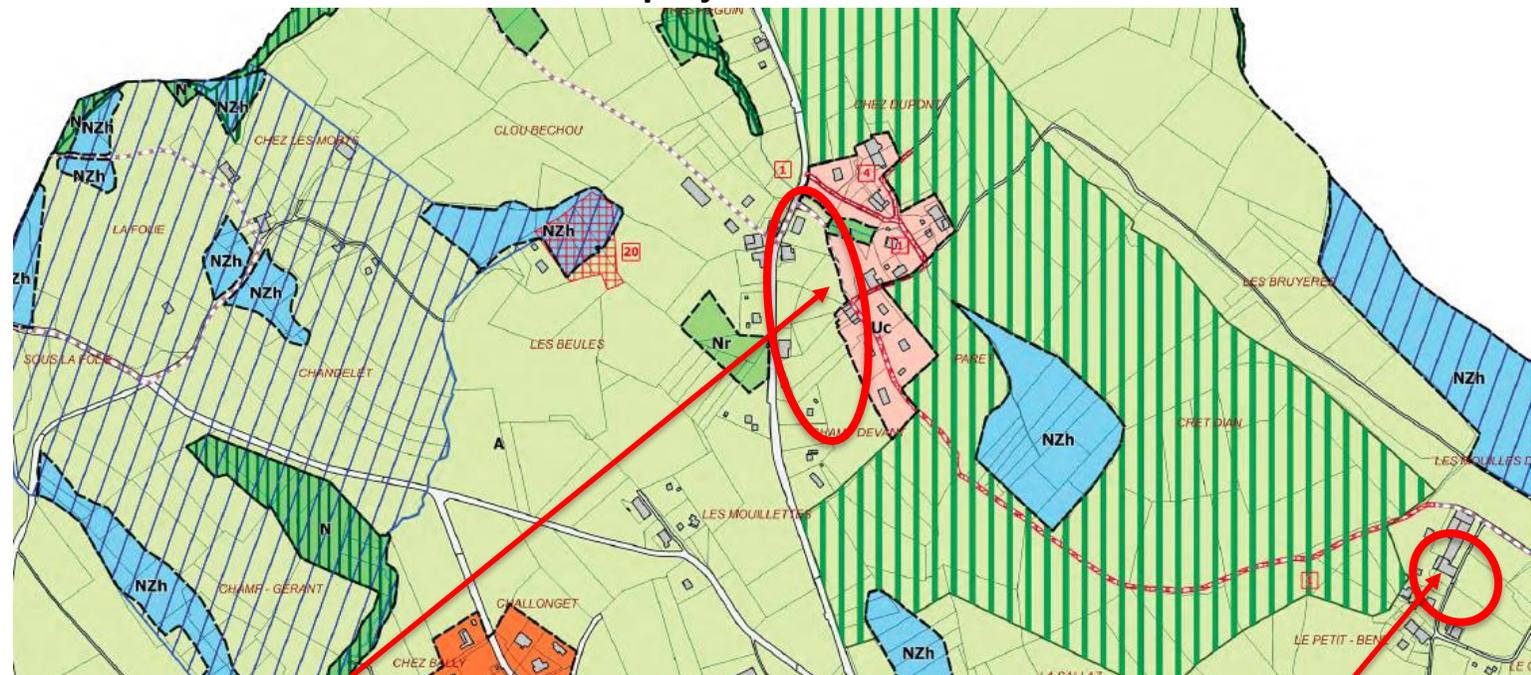


## CHEZ DUPONT – PETIT BÉNÉ

RAPPEL DU PADD

4ha en extensif  
Trame verte et bleue

projet de PLU



*Ajustement stricte de l'enveloppe urbaine puisque pas de solutions d'assainissement*

**Seules extensions habitat existant sont autorisées**

*Habitat diffus ne constituant pas un hameau structuré au sens de la loi Montagne*

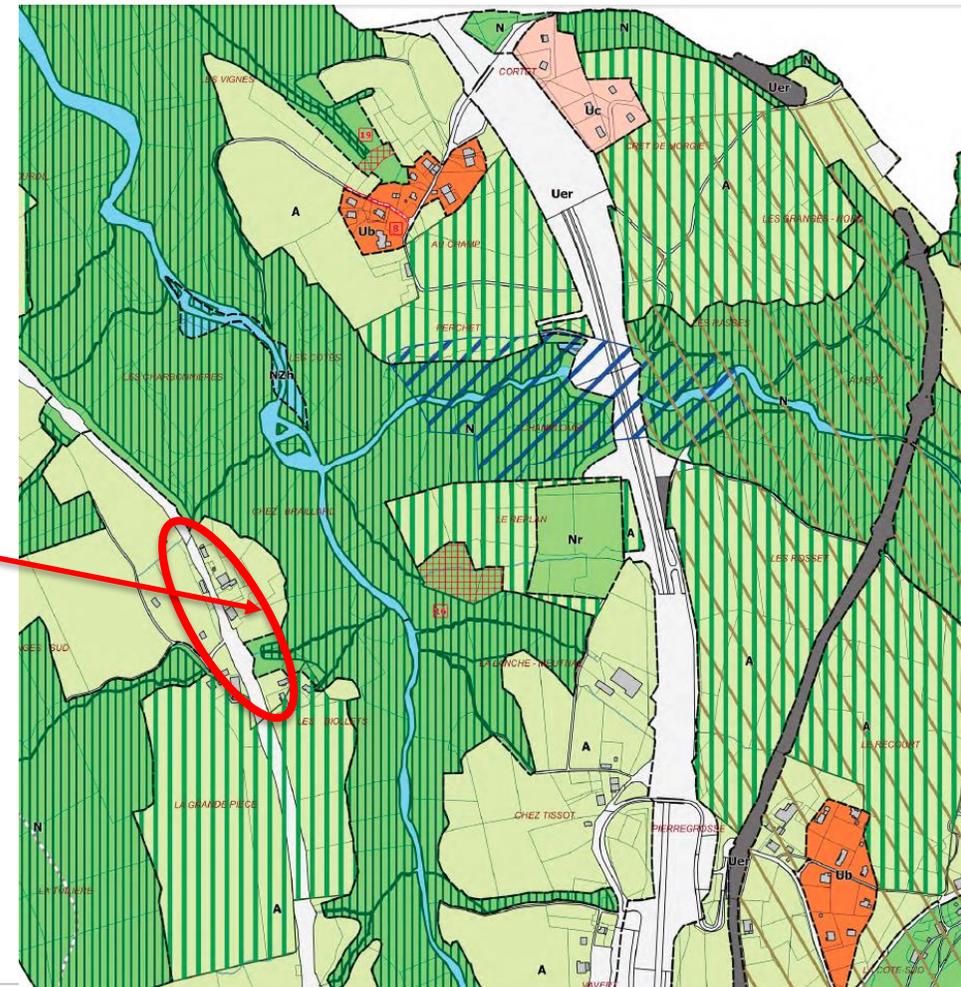
**Seules extensions habitat existant sont autorisées**

## AU CHAMP - LA CÔTE

RAPPEL DU PADD

4ha en extensif  
Trame verte et bleue  
Respect stricte de  
l'enveloppe urbaine

### projet de PLU



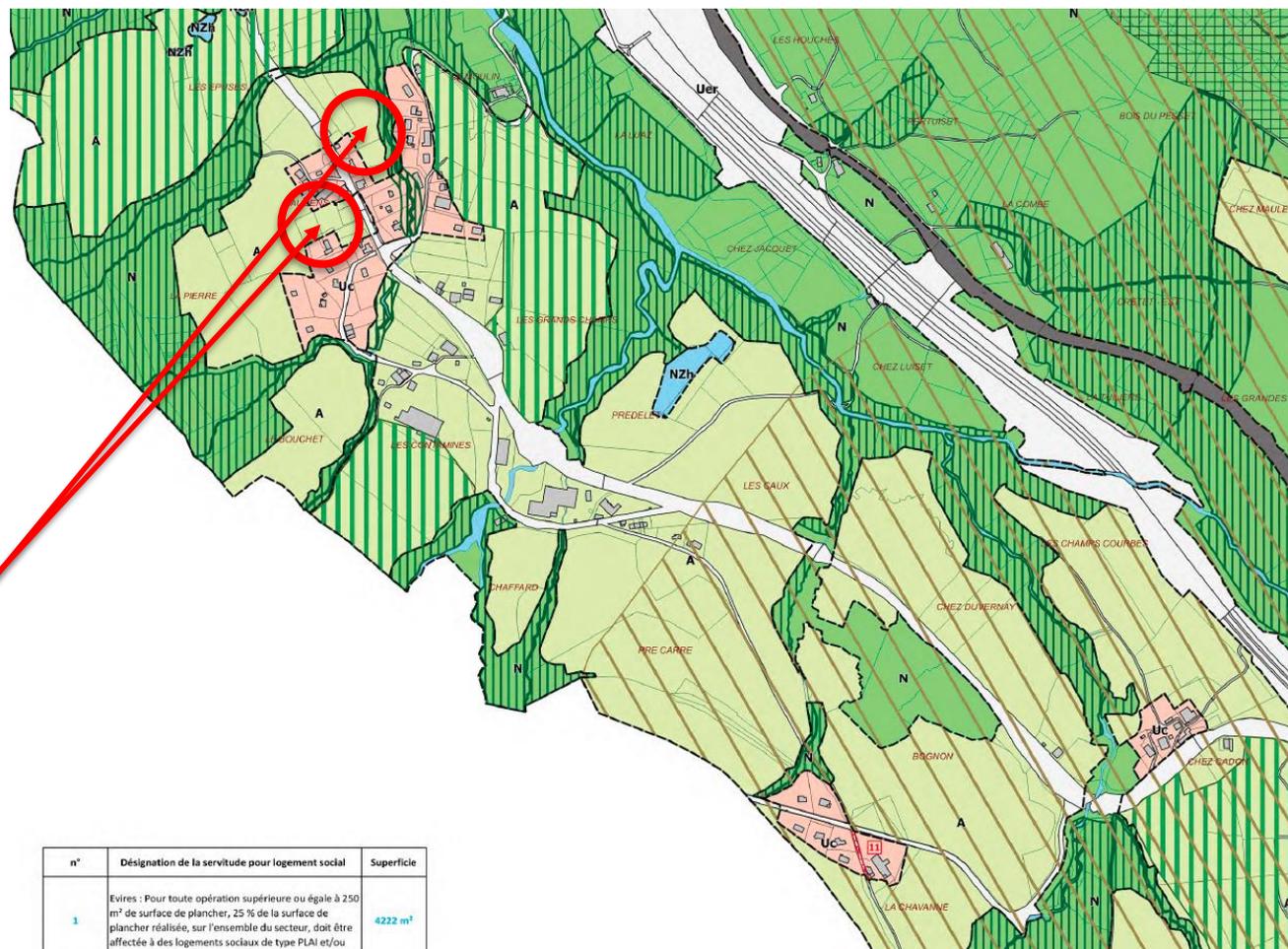
*Habitat diffus ne constituant pas un hameau structuré  
au sens de la loi Montagne*  
**Seuls extensions habitat existant sont autorisées**

## DAUDENS

### RAPPEL DU PADD

4ha en extensif  
Trame verte et bleue  
Respect stricte de l'enveloppe urbaine

### projet de PLU



*Ajustement stricte de l'enveloppe urbaine puisque pas de solutions d'assainissement*  
**Seules extensions habitat existant sont autorisées**

n°	Désignation de la servitude pour logement social	Superficie
1	Evires : Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher, 25 % de la surface de plancher réalisée, sur l'ensemble du secteur, doit être affectée à des logements sociaux de type PLAI et/ou	4222 m <sup>2</sup>

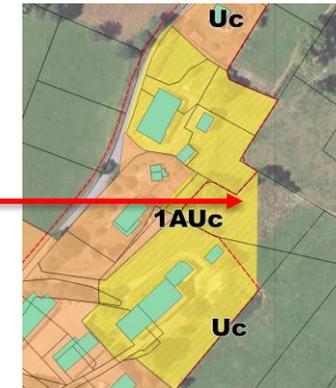
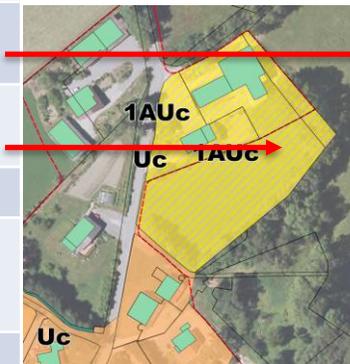
## SYNTHÈSE

	logements	Surface dent-creuse consommée	Surface extensif consommée
OAP n°1	24	0,65 ha	
OAP n°2			
OAP n°3	20	/	/
OAP n°4	28		1,14 ha
OAP n°5	6	0,50 ha	
OAP n°6	1 à 2	0,23 ha	
<del>OAP n°7</del>	<del>2</del>	<del>0,23 ha</del>	
OAP n°8	3		0,65 ha
OAP n°9	8		Partiellement 0,12 ha (uniquement pour assainissement)
OAP n°10	3 à 4		Partiellement 0,46 ha (uniquement pour assainissement)
Solde Chef-lieu	22	1 ha	0,28 ha
Autres dents-creuses, extensif limité	30 *	2,60 ha (dont 1,10 ha au Chaumet)	1,10 ha (donc 0,15ha au Chaumet)
Autres réhabilitations	À la marge *		
<b>TOTAL</b>	Env. 145	4,75 ha	3,75 ha

Moyenne sur logements :  
**17 logts/ha**

### RAPPEL DU PADD

4ha en extensif  
Tendre vers 20  
logements/ha



*\*création de logement supplémentaire très compliquée au regard des conditions d'assainissement*

## DES REGLES PLUS SOUPLES

### 1. Autorisés en façades

- Nouvelles ouvertures
- fermetures
- escaliers extérieurs, balcons, loggias ou coursives

### 2. Autorisés en toitures

- Bassines
- Fenêtres de toit

### 3. Des bâtiments à la protection plus forte



## L'AGRICULTURE

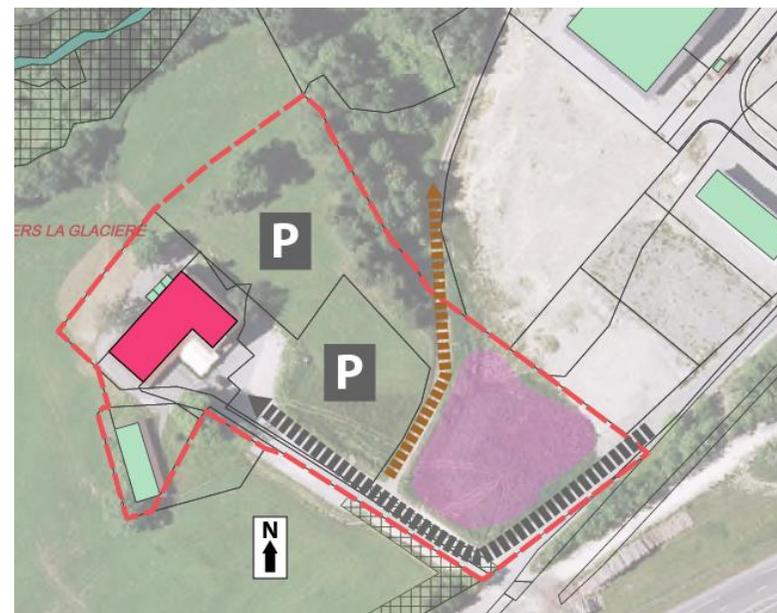
- Nouveauté règlement :
  - 40 m2 MAXIMUM pour les logements de fonction

## LES COMMERCES DE PROXIMITÉ

- Interdiction du changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux

## L'ARTISANAT ET LES BUREAUX

- Autorisés dans toutes les zones urbaines sous réserve de pas créer de nuisances
- Possibilité de densifier la zone artisanale existante
- Une OAP spécifique sur la réhabilitation de la Glacière



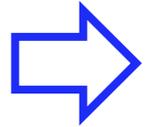
## LES MODALITÉS DE CONCERTATION



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



**Mise à disposition des documents d'études** en mairie-déléguée d'Évires, au siège du Grand Anecy 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-déléguée d'Évires et au siège du Grand Anecy (envoi par courrier possible).



**[www.commune-filliere.fr](http://www.commune-filliere.fr)**  
**[www.grandannecy.fr](http://www.grandannecy.fr)**

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**

