

# MODIFICATION N°4 DU PLU DE MEYTHET (commune déléguée)

## 1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Juillet 2019**

### **Document de travail**

*Dossier de notification aux Personnes Publiques*

*Certifié conforme,*

*Le Président*

## SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	5
LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4	8
I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	9
II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU SCOT DU BASSIN ANNÉCIEN SUR L'OBJET DE LA PROCÉDURE	11
III- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS POUR LA DENSIFICATION DU CŒUR DE VILLE DE MEYTHET	12
IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX OAP	15
V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	17
VI- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	28

## OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

---

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune déléguée d'Annecy (commune nouvelle d'Annecy) et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°1, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

### **Article R151-5 :**

*« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

*1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*

**2° Modifié ;**

*3° Mis en compatibilité. »*

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

### **Article L153-36**

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

### **Article L153-37**

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

### **Article L153-40**

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

### **Article L153-41**

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

### **Article L153-42**

*« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

### **Article L153-43**

*« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

#### **Article L153-44**

*« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »*

La présente procédure sur le PLU est donc **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui statue sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.**

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

#### **Article R104-8**

*Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*

*2° De leur révision, **de leur modification** ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet **lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000** ;*

*3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.*

#### **Article R104-28 (CU)**

L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :

*1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-30 ;*

*2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

### Quelques chiffres clés

#### Population municipale :

- 130 257 habitants en 2016 à l'échelle de la commune nouvelle (population municipale), soit +1,07% sur la période 2011-2016 (RÉGION +0,8%, France +0,5%)
- 60 162 ménages
- 33 000 familles
- 62 519 actifs dont 7 148 frontaliers

#### Logements :

- 67 474 (2 personnes en moyenne par logement)
- 85% d'habitat collectif
- 50% de propriétaires
- 20% de logements sociaux

Emplois sur la commune : 68 362 emplois en 2015

Tissu économique : 12 944 entreprises (60% dans les commerces et les services)

### Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération

Grand Annecy

46 avenue des Îles

BP 90270

74007 Annecy cedex

Téléphone : (+33) 4 50 63 48 48

Télécopie : (+33) 4 50 63 48 58

Email : [amenagement@grandannecy.fr](mailto:amenagement@grandannecy.fr)

### Présentation synthétique de la commune

La commune nouvelle d'Annecy s'étend sur une surface de 66,94 km<sup>2</sup>. Elle est délimitée administrativement par les communes de :

- LA BALME DE SILLINGY, CUVAT, FILLIÈRE, ARGONAY et VILLAZ au Nord
- NAVES-PARMELAN, DINGY SAINT-CLAIR, ALEX et VEYRIER-DU-LAC à l'Est
- SEVRIER, QUINTAL, VIUZ-LA-CHIESAZ, CHAPEIRY et MONTAGNY-LES-LANCHES au Sud
- CHAVANOD, POISY et ÉPAGNY METZ-TESSY à l'Ouest.

**La commune a conscience des enjeux du territoire et participe à sa structuration, notamment en densifiant son tissu bâti au plus près des services, des emplois et des transports.**

Territoire urbain, la commune déléguée de MEYTHET a connu un développement démographique

important au cours des dernières années et reste une commune sous forte pression foncière.

Elle dispose en effet de plusieurs pôles d'emplois avec notamment diverses zones d'activités : la Zone industrielle du Pont de Tasset, la Zone industrielle Actigone, la Zone industrielle du Fier 2 et la Zone industrielle des Côtes.

Ces éléments se traduisent par de fortes demandes de logements sur les territoires les plus proches des emplois, et notamment sur MEYTHET.

### **Historique des procédures :**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Meythet a été approuvé le 20 décembre 2004. Il a été modifié à 3 reprises :

- Modification n°1 approuvée le 23 juillet 2007.
- Modification n°2 approuvée en septembre 2010.
- Modification n°3 approuvée le 3 février 2014

Le PLU a également fait l'objet d'une révision simplifiée en septembre 2010.

### **La procédure de Modification n°4 :**

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, le Grand Annecy, sur demande de la commune d'Annecy, souhaite faire évoluer le règlement du PLU opposable de la commune déléguée de Meythet par une procédure de modification.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- Reprendre les objectifs de l'arrêté

Les modifications envisagées ont pour effet ponctuellement de diminuer les possibilités de construire :

- ajout de nouveaux emplacements réservés et de servitudes de localisation pour aménagements publics.
- A compléter ?

Les autres modifications n'ont pas pour conséquence de diminuer les possibilités de construire. Ainsi, la procédure relève d'une modification de droit commun (avec enquête publique).

*Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.*

**En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD) et ne vient pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.**

### **Rappel des étapes de la procédures**

**La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président du Grand Annecy qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché au siège du Grand Annecy et en mairie pendant un mois. Il sera également mis en ligne sur le site internet du Grand Annecy.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'enquête publique.

Le dossier est mis à l'enquête publique pendant une durée d'un mois avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil communautaire.

### **La publicité et l'information**

La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois au siège du Grand Annecy et de la Mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

### **Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement**

L'ensemble des modifications envisagées ne porte pas atteinte à l'environnement.

Les modifications apportées sur le contenu du règlement (écrit et graphique) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) vont dans le sens du maintien d'un aménagement cohérent, traduisant les politiques publiques pilotées par le Grand Annecy (logement social notamment).

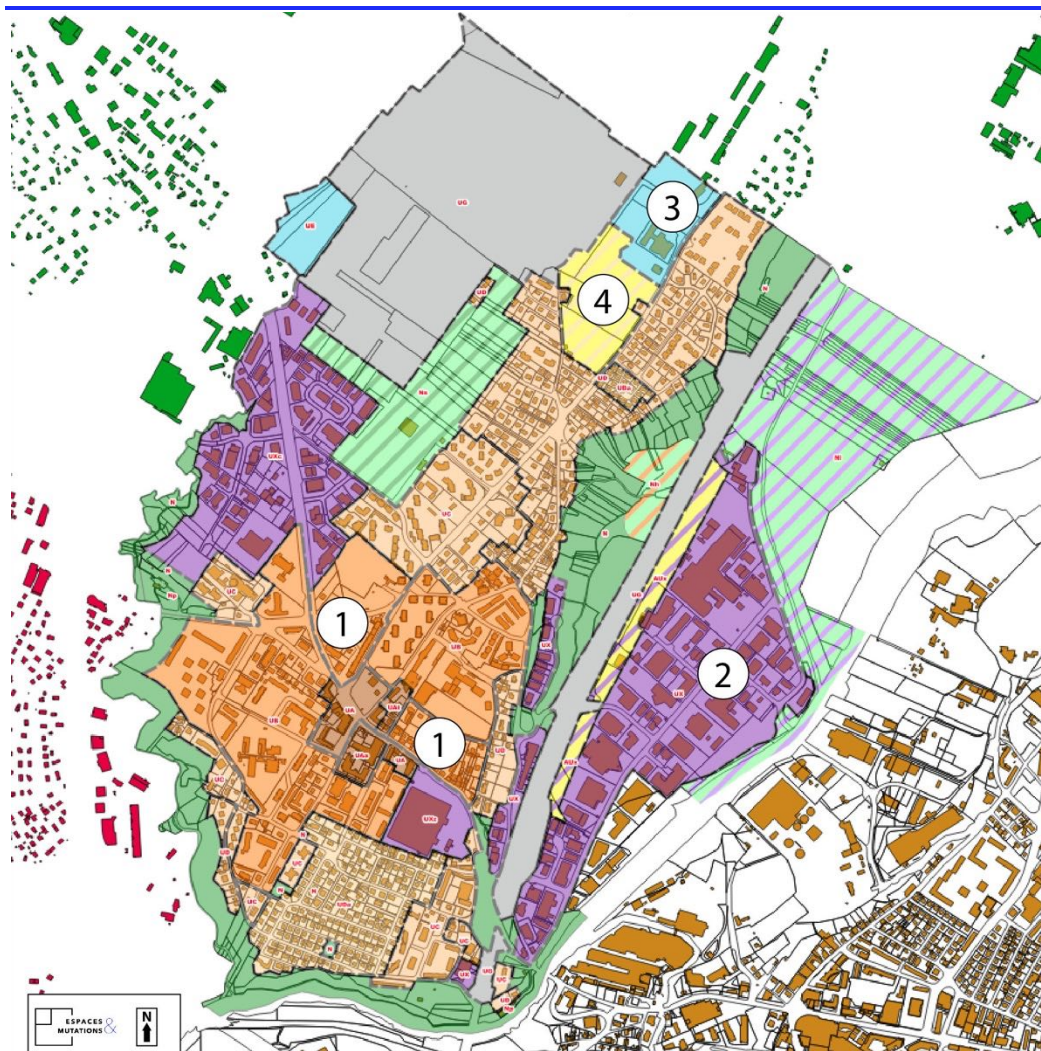
Plus particulièrement, les modifications vont dans le sens **d'une meilleure intégration de l'enjeu de la densification urbaine :**

- Anticiper et organiser la mutation au coup par coup du tissu bâti en cœur de ville.
- Favoriser la réalisation de logements à proximité immédiate des réseaux de transports en commun performants.

⇒ **La présente modification du PLU n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement.**



## LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4



### Localisation des modifications apportées au PLU - modification n°3 approuvée le 20 décembre 2014

#### 1/Concernant la traduction du projet «cœur de ville» de Meythet

- Adaptation des OA des îlots Tyrode et Toriolets
- suppression de l'ER N°8, remplacé par une servitude de localisation S1
- Mise en place de nouveaux secteurs UAt et UBt sur les périmètres à OA pour bénéficier d'un règlement adapté au projet (implantations, hauteurs, ...)
- mise en place d'une servitude de rdc commercial ou de services le long de la route de Frangy
- Mise en place d'un nouvel ER n°8 pour l'accès au secteur du terrain d'honneur depuis la route de Frangy.
- Mise en place d'une nouvelle servitude S2 pour l'aménagement d'un mail public sur l'îlot Toriolets

Mise en place d'un recul graphique spécifique le long de l'avenue du Stade pour constituer un front urbain

### Localisation des modifications apportées au PLU - modification n°3 approuvée le 20 décembre 2014

#### 2/Concernant l'élargissement des occupations du sol autorisées en UX

- les activités commerciales sont interdites pour privilégier l'implantation d'activités productives (artisanat, industrie).

#### 3/Concernant les précisions sur les occupations du sol autorisées en UE

- précision du champs d'application du «caractère public et/ou d'intérêt général» en intégrant notamment les hébergements pour travailleurs
- ajout de la destination commerciale pour autoriser les tiers lieux dans les projets à caractère public

#### 4/Concernant la zone AUC

- Ajustement des principes de l'OA (maintien des objectifs de densification)

Non représenté :

- modification des règles concernant les espaces de pleine terre
- modifications pour clarifier l'application des règles,
- modification des règles de calcul des besoins en stationnement
- modification de la définition de la clôture à claire-voie



## I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

---

*Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.*

### **1- PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES MILIEUX NATURELS DE MEYTHET, RESPECTER DES RECOMMANDATIONS EN MATIERE D'ENERGIE**

- **L'identification des espaces naturels structurants**
- **La protection du patrimoine bâti (Vieux Meythet, secteur du Moulin, l'ancienne filature Pallud)**
- **Le respect du PPR**
- **Le respect du PEB**
- **Le respect du Plan national de l'énergie**
- **La prise en compte du PDU**

*La présente procédure a un impact positif sur la protection des espaces naturels puisqu'elle vise à une meilleure optimisation du foncier déjà bâti en cœur de ville.*

### **2- FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

*« La dimension économique concerne ainsi les éléments suivants :*

- *le développement des activités industrielle et artisanale dans les trois zones artisanales, sachant que seule Actigone peut encore accueillir un développement relativement important d'activités. La zone des Côtes est en effet remplie tout comme celle du Pont de Tasset qui accueille principalement des extensions ou du renouvellement d'activités sur site déjà bâti »*

*La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation :*

- *En interdisant la destination commerciale en zone UX et UXz*

Cette modification reste compatible avec le PADD qui vise à encourager le commerce en mixité avec l'habitat : *« la possibilité, dans la traduction réglementaire, de pouvoir implanter des petits commerces ou de l'artisanat non nuisant en toutes zones, c'est à dire dans tous les quartiers de MEYTHET »*

### **3- AMELIORER LE CADRE DE VIE, DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ASSURER UNE MEILLEURE GESTION DES DEPLACEMENTS**

« La dimension sociale est en outre déclinée à travers les éléments suivants :

- la reconnaissance des espaces verts urbains de la commune : plusieurs dans le quartier de Cotfa et un dans celui de Côte-merle »

*La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation en développant des perméabilités piétonnes et des cœurs d'îlot paysagers dans les OA du centre-ville (renouvellement urbain)*

## II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU SCOT DU BASSIN ANNÉCIEN SUR L'OBJET DE LA PROCÉDURE

---

### Concernant la densification

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT :

- vise une densité moyenne de 60 logements/ha à l'échelle de l'ensemble des communes de rang A.
- Limite la part d'habitat individuel à 20% de la production future de logements
- Recommande d'élaborer les OAP pour chaque site de renouvellement ou d'extension suivant les principes décrits précédemment. Elles devront être d'autant plus précises que les enjeux de développement ont un impact sur la qualité et le fonctionnement du site et de ses alentours
- 

*La présente procédure participe à la mise en œuvre du DOO en encadrant la densification du cœur de ville.*

### Concernant le foncier économique

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT vise à réserver des espaces dédiés à l'économie avec une offre hiérarchisée :

- Pour les activités dont les nuisances nécessitent un relatif éloignement des habitations,
- Pour les activités demandant des regroupements favorables à leur synergie et développement

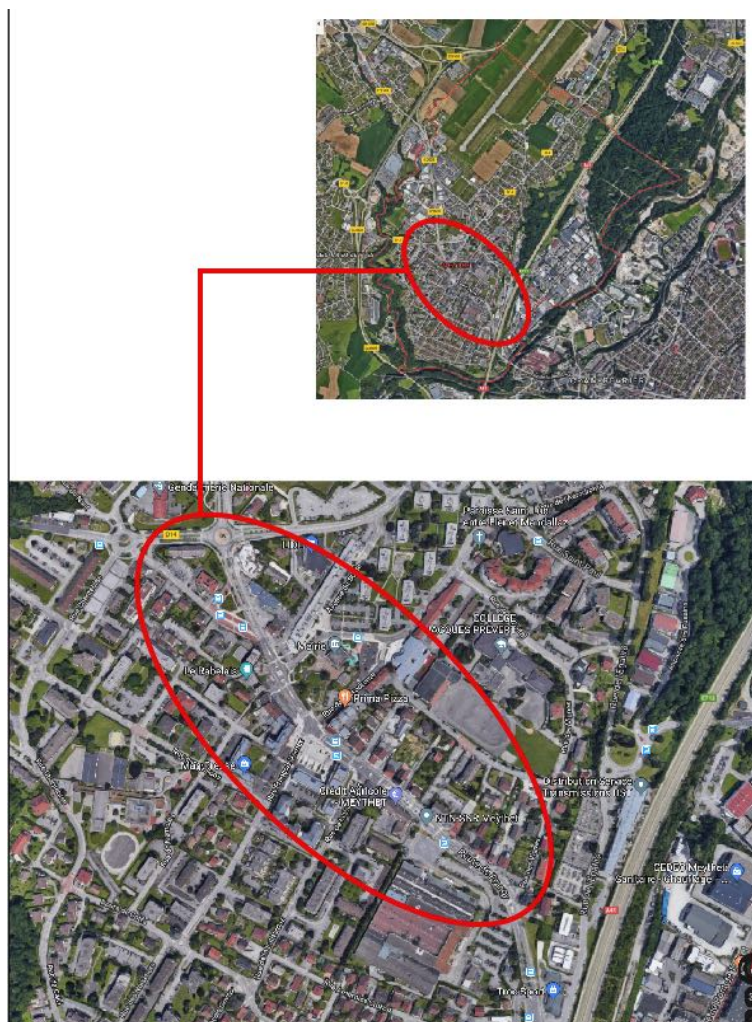
Complémentairement, le SCoT recommande de proscrire l'activité commerciale de détail et les activités tertiaires dans ces zones, sauf s'il s'agit d'une activité de «tertiaire supérieur» non orientée vers un public particulier

*La présente procédure participe à la mise en œuvre du DOO en interdisant le commerce en zone UX.*

### III- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS POUR LA DENSIFICATION DU CŒUR DE VILLE DE MEYTHET

---

#### Localisation



## Structuration urbaine et trame paysagère



### Confirmation de l'axe structurant de la centralité par un dédoublement :

« Mail » actif et urbain de la route de Frangy

« Promenade paysagée » rue Émile Tyrode, sur laquelle la place de la voiture est réduite aux besoins fonctionnels (desserte et stationnement ponctuel pour le stade du collège)

### Des parcours piétons confortés et facilités

Parcours réservé aux piétons, prolongé au nord à travers le futur Parc des Toriolets  
A terme : prolongé jusque vers Côte Merle et les équipements sportifs et à l'Est reliant à terme le vallon du Fier

1 Ouverture vers le parc de la mairie du passage piéton au sud de la MJC

2 Franchissement piéton de la barre

3 Qualification de la traversée de l'avenue du Stade

4 Franchissement sécurisé de la route de Frangy

Passage sous l'avenue du stade valorisé

### Des espaces verts développés et valorisés

Les espaces verts existants ou prévus (parc des Toriolets)

Nouveau mail public

Traversée piétonne des îlots intégrant une trame paysagère

### Une desserte des îlots réorganisée

Impasse des Toriolets valorisée ← → voie nouvelle

## **Forme urbaine attendue : l'îlot ouvert végétalisé**

Il est attendu :

**- Transparence et perméabilité des îlots ouverts :** La discontinuité des volumes doit contribuer à la mise en œuvre d'un paysage urbain structuré et aéré sur les cœurs d'îlots :

- > Éviter fronts bâtis continus, tout en prenant en compte les « coups-partis »,
- > Proscrire les implantations continues du bâti pour offrir des vues en profondeur et des échappées visuelles sur le grand paysage,
- > Longueur maximale des immeubles ou corps de bâtiments de 28 m ou séparés par des « failles » ou « césure » ou créneau

**- Multiplication et diversification des ambiances urbaines**

- > Une échelle domestique et apaisée des espaces résidentiels d'intérieur d'îlot pour les logements en niveaux bas en relation avec le sol,
- > des ouvertures panoramiques ou échappées visuelles pour logements des niveaux hauts en relation avec le ciel et les montagnes,
- > Des typologies intermédiaires d'habitat entre grands immeubles et tissu pavillonnaire en cœur d'îlots

**- Des espaces résidentiels végétalisés et arborés en pleine terre, supports d'usages partagés**



## IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX OAP

### Schémas de principes des îlots Tyrode, Toriolet et Terrain d'Honneur

Disposition ajoutée ou modifiée	Justification
Suppression de l'obligation d'opération d'aménagement d'ensemble sur certains îlots.	Impossibilité d'imposer des opérations d'ensemble en zone U (possibilité uniquement en 1AU)
Ajout des références règlementaires déjà mentionnée dans l'OA : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servitudes de localisation</li> <li>- Servitude de rez-de-chaussée commercial le long de la route de Frangy</li> </ul>	Assurer une meilleure lisibilité entre les différents documents
Ajout : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des objectifs de hauteur du bâti pour traduire les objectifs du projet urbain.</li> <li>- Des perméabilités piétonnes</li> <li>- Des principes d'implantation du bâti</li> </ul>	Du bâti R+4 le long de la route de Frangy pour marquer la centralité urbaine. Une meilleure aération urbaine jusqu'en cœur d'îlot : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une implantation en peigne</li> <li>- Un épannelage progressif du bâti en 2<sup>ème</sup> front depuis la rue Tyrode pour une meilleure aération urbaine</li> <li>- Les perméabilités piétonnes</li> </ul>
Une ouverture vers le parc de la Mairie devra être prévue de la promenade paysagée au Sud à le MJC	Assurer un maillage des espaces publics avec des aménagements paysagés support de lien social.
Extension du périmètre de l'OA au Nord de l'avenue du Stade	Assurer une continuité du traitement de la façade urbaine le long de route de Frangy
<b>Ajout d'une dérogation pour la gestion du bâti existant</b>	<b>Mieux tenir compte du renouvellement urbain « au coup par coup » : l'évolution d'une parcelle étant contrainte par des regroupements, il est nécessaire de permettre une urbanisation limitée sur le court terme pour ne pas figer totalement le site (petites extensions, annexes des constructions existantes).</b>



## La modification de l'OA du secteur de Côte Merle

*Hors ajustements des limites du site*

<b>Disposition ajoutée ou modifiée</b>	<b>Justification</b>
Plus de souplesse dans la zone d'implantation des petits collectifs	Des secteurs différenciés étaient inscrits sans justification particulière, puisque l'ensemble du site doit accueillir du petit collectif R+2. Les secteurs étaient calqués sur les limites parcellaires actuelles alors que la logique d'un projet d'ensemble peut redéfinir les découpages fonciers.

## V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

### Article 1 - Occupations du sol interdites

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
<b>UX 2</b>	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les secteurs UX et UXz, les commerces.</li> </ul>	<p>Cette modification vise à traduire les dispositions du SCoT du bassin annécien qui vise à encourager l'implantation des activités productives dans des zones dédiées. Les commerces sont quant à eux autorisés en mixité avec l'habitat (au plus près de la clientèle) ou dans des zones commerciales spécifiques délimitées au DOO du SCoT : aucune zone commerciale n'est identifiée sur Meythet.</p>

### Article 2 - Occupations du sol soumises à conditions

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
<b>UA 2</b> <b>UB 2</b>	<p>Rappel : une servitude de mixité sociale est inscrite au document graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme. Ainsi, toute opération générant plus de deux logements dans les périmètres définis graphiquement, 25% de la surface de plancher générée à usage de logement social est exigé.</p>	<p>Assurer une meilleure lisibilité entre les différentes pièces réglementaires du PLU.</p>
<b>UA 2</b>	<p>Dans le secteur UA1 : le long du linéaire défini au document graphique, les rez-de-chaussée donnant sur la route de Frangy seront obligatoirement destinés à l'accueil de commerces de proximité, de services et de bureaux.</p>	<p>Traduction du principe déjà inscrit dans l'OA du PLU opposable. Toutefois, pour être directement opposable, cette disposition doit être doublée d'une servitude réglementaire. L'objectif est ici d'assurer l'animation urbaine le long de cette artère principale à densifier.</p>
<b>UB 2</b>	<p>Le long <del>de la Route de Frangy</del> du linéaire identifié au document graphique, les rez-de-chaussées des bâtiments devront être destinés à l'accueil de commerces de proximité, de services et de bureaux.</p>	<p>Assurer une meilleure lisibilité entre les différentes pièces réglementaires du PLU.</p>

<b>UE 2</b>	<p>Les constructions ou occupations du sol sont admises si elles présentent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un caractère public et/ou d'intérêt général ;</li> <li>- <b>une destination commerciale</b></li> </ul>	L'objectif est ici d'assurer une meilleure mixité des fonctions urbaines et de compléter les services à la population sur les pôles générateurs de déplacements
<b>UE 2</b>	<p><b><u>Définition de construction présentant un caractère public ou d'intérêt public :</u></b> elle regroupe à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>la destination équipement public ou d'intérêt collectif</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>o Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>o Les équipements sportifs</li> <li>o L'hébergement des publics spécifiques dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie)</li> </ul> </li> <li>- <b><u>la destination logement</u></b> sous réserve d'être à usage de logement social.</li> </ul>	Précision apportée à la notion d'intérêt public pour clarifier la règle. Au regard du contexte propre au bassin annécien (marché du logement tendu, difficulté à fixer les actifs, ...), l'intérêt collectif regroupe aussi le logement social ainsi que les hébergements pour les jeunes travailleurs par exemple.
<b>AUc 2</b>	<p>Rappel : une servitude de mixité sociale est inscrite au document graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme. Ainsi, toute opération générant plus de deux logements dans les périmètres définis graphiquement, 20% de la surface de plancher générée à usage de logement social est exigé.</p>	Assurer une meilleure lisibilité entre les différentes pièces réglementaires du PLU.

### Article 3 - accès et voirie


Article concerné	Disposition modifiée	Justification
<b>UA 3</b>	Sur le secteur UAt : aucun accès carrossable ne sera autorisé depuis la route de Frangy.	Objectif : limiter l'impact de la voiture et favoriser la place du piéton sur l'interface entre l'espace public et le domaine privé.
<b>UB 3</b>	<del>Concernant l'îlot Tyrode, les accès sur la route de Frangy seront tolérés provisoirement, dans l'attente de la réalisation de la voie de desserte interne à l'îlot.</del>	Les accès sont encadrés par l'OA.

### Article 6 - reculs des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
<b>Articles 6 toutes zones</b>	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES <del>publiques</del> ET EMPRISES PUBLIQUES	Mise à jour du libellé de l'article pour intégrer aussi les voiries privées ouverte à la circulation publique qui participent aussi à la mise en scène du front urbain.
<b>UA 6</b>	<b>Dispositions particulières concernant le secteur UAt,</b> nonobstant les dispositions ci-dessus : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur la route de Frangy, les constructions nouvelles doivent respecter l'alignement des constructions existantes,</li> <li>- sur les rues Tyrode et Aérodrome ; les constructions nouvelles peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies existantes ou futures</li> </ul>	Traduction des principes d'aménagement retenus : créer un rythme le long des façades urbaines et ainsi participer à la mise en scène de l'espace public.
<b>UB 6</b>	<b>Dispositions particulières concernant le secteur UBt,</b> nonobstant les dispositions ci-dessus : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur la route de Frangy, les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 5 m</li> <li>- sur la rue Tyrode : les constructions nouvelles peuvent s'implanter jusqu'à de</li> </ul>	Traduction des principes d'aménagement retenus : créer un rythme le long des façades urbaines et ainsi participer à la mise en scène de l'espace public.

	<p>l'alignement actuel ou futur (ER)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur la rue des Vignes : imposer l'alignement (au droit de l'ER)</li> <li>- Sur la rue Abbé Pierre : les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 5 m mini</li> <li>- Sur l'avenue du stade : l'implantation des constructions devra respecter la règle graphique du document graphique (alignement sur le recul indiqué)</li> </ul>	
--	--	--

## **Article 7 - reculs des constructions par rapport aux propriétés voisines**

<p><b>UA 7</b></p>	<p>Sur une profondeur maximale de 25 m à partir des voies et emprises publiques, les bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limites séparatrices latérales.</p> <p>Au-delà de cette profondeur de 25 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p><b><u>Cette disposition ne s'applique pas en secteur UA7 :</u></b> l'implantation est autorisée jusqu'en limite au-delà de cette profondeur de 25m.</p>	<p>L'objectif est ici de mieux prendre en compte les objectifs du projet urbain du centre à savoir renforcer l'intensité urbaine et tenir compte de la configuration contrainte du découpage parcellaire. L'intérêt collectif est bien ici de faciliter le renouvellement urbain du site, qui sera obligatoirement au coup par coup (puisque zone U et non pas zone AU).</p> <p><b>Attention revoir l'argumentaire si maintien des périmètres de gestion d'ensemble dans l'OA</b></p> 
--------------------	--	--

## Article 10 - Hauteur des constructions

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
UA 10	<u>Dans le secteur UAt</u> , la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, pourra atteindre 19 mètres.	L'objectif est ici de mieux adapter la règle tout en restant dans l'esprit du PLU actuel (18m en UA). En effet, la majoration d'un mètre permettrait une meilleure gestion des toitures des attiques (hauteur projetée de R+4+attique).
UB 10	<u>Complémentairement dans le secteur UBt uniquement :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la bande de 25 m depuis la route de Frangy, les constructions peuvent atteindre un niveau de R+4+1 niveau en Attique (max 19m).</li> <li>- A l'angle de la route de Frangy et de l'impasse des Toriolets, dans une bande de 25m par rapport à l'alignement de la route de Frangy et sur un linéaire de 25 m maximum par rapport à cette route, un immeuble peut atteindre une hauteur max de 25m.</li> </ul>	L'objectif est ici de mieux adapter la règle tout en restant dans l'esprit du projet urbain. Cette règle permettrait une meilleure gestion des toitures des attiques (hauteur projetée de R+4+attique).

## Article 11 - Aspect extérieur des constructions

UA 11	<u>Définition d'une clôture à claire-voie :</u> Clôture ajourée qui présente des vides (grille, étrillage, ...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.	Sécuriser les autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.
UB 11		
UC 11		
UD 11		

## Article 12 - Stationnement

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
UA 12	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les logements : <ul style="list-style-type: none"> <li><del>o 2 places par logement dont 1,5 couverte intégrée au bâtiment</del> 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat (toute tranche commencée due) avec au minimum 1 place par logement.</li> <li>o plus 10% des places requises qui seront affectées aux visiteurs et matérialisées par l'inscription "visiteur" dont 5% affectées aux handicapés</li> <li>o Ces places de stationnement seront intégrées au bâtiment pour 75% d'entre elles au minimum Les boxes fermés sont interdits.</li> <li>o Les places commandées ne comptent que pour une seule place (= Places de stationnement accessible depuis une autre place de stationnement)</li> </ul> </li> </ul>	<p>L'objectif est ici de rapprocher la rédaction avec celle des communes ou communes déléguées voisines (1 place/50m<sup>2</sup> de SP).</p> <p>L'obligation d'intégrer les places au bâtiment vise à limiter l'impact visuel des stationnements aériens depuis l'espace public et de privilégier les espaces verts dans les ouvertures.</p> <p>L'interdiction des box fermés visent à éviter un dévoiement de l'usage des stationnements couverts (rangement) et donc un report de ces derniers sur le domaine public.</p> <p>La non comptabilité des places commandées entre dans cette optique de veiller au bon usage des stationnements exigés.</p>
UB 12	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les logements en secteur UBt uniquement : <ul style="list-style-type: none"> <li>o 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat (toute tranche commencée due) avec au minimum 1 place par logement.</li> <li>o plus 10% des places requises qui seront affectées aux visiteurs et matérialisées par l'inscription "visiteur" dont 5% affectées aux handicapés</li> <li>o Ces places de stationnement seront intégrées au bâtiment pour 75% d'entre elles au minimum Les boxes fermés</li> </ul> </li> </ul>	



	<p>sont interdits.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les places commandées ne comptent que pour une seule place (= Places de stationnement accessible depuis une autre place de stationnement)</li> </ul>	
--	--	--

## Article 13 - Espaces libres et plantations

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
<b>UA 13</b>  <b>UB 13</b>	<p>Il est exigé un minimum de <b>25% d'espaces verts de pleine terre</b> sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction. Il devra être réalisé majoritairement d'un seul tenant et recevra des sujets à moyen ou grand développement, en fonction de la configuration et de l'exposition du terrain. Le choix des essences d'arbres et d'arbustes devra prendre en compte leur propriété de phyto-remédiation aérienne et leur implantation adéquate sur les espaces libres de la parcelle permettra de participer à la réduction, localement, des concentrations de polluants dans l'air extérieur</p>	<p>L'objectif est ici de rapprocher la rédaction avec celle des communes ou communes déléguées voisines (Annecy, Cran-Gevrier)</p> <p>De plus, cette exigence d'espaces verts et de pleine terre répond aux enjeux d'éco-aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace vert qui émet peu de chaleur par rapport aux surface minéralisées</li> <li>- Espace perméable pour l'absorption des eaux pluviales donc rôle de rafraîchisseur de l'air par évaporation ou évapotranspiration</li> </ul> <p>À noter aussi que plus d'espace pour infiltrer les eaux pluviales permet de limiter le recours aux réseaux de collecte qui assèchent les sols.</p>
<b>UA 13</b>	<p><b><u>Dans le secteur UAAt uniquement :</u></b></p> <p>une servitude de localisation S1 est inscrite au document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Ainsi, les projets de constructions devront prendre en considération le projet de liaison piétonnière ouverte au public en cœur d'îlot.</p>	<p>L'objectif est ici de traduire le projet urbain du cœur de ville en aménagement des perméabilités piétonnes et paysagères en cœur d'îlot.</p>
<b>UB 13</b>	<p><b><u>Dans le secteur UBt uniquement :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une servitude de localisation S1 est inscrite au document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Ainsi, les projets de constructions devront prendre en considération le projet de liaison piétonnière ouverte au public en cœur d'îlot.</li> <li>- une servitude de localisation S2 est inscrite au document graphique au titre de l'article</li> </ul>	<p>L'objectif est ici de traduire le projet urbain du cœur de ville en aménagement des perméabilités piétonnes et paysagères en cœur d'îlot.</p>

	L151-41 du Code de l'urbanisme. Ainsi, les projets de constructions devront prendre en considération le projet d'espace vert public.	
UC 13	Il est exigé un minimum de <b>30% d'espaces verts de pleine terre</b> sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction. Il devra être réalisé majoritairement d'un seul tenant et recevra des sujets à moyen ou grand développement, en fonction de la configuration et de l'exposition du terrain. Le choix des essences d'arbres et d'arbustes devra prendre en compte leur propriété de phyto-remédiation aérienne et leur implantation adéquate sur les espaces libres de la parcelle permettra de participer à la réduction, localement, des concentrations de polluants dans l'air extérieur	<p>L'objectif est ici de rapprocher la rédaction avec celle des communes ou communes déléguées voisines (Annecy, Cran-Gevrier)</p> <p>De plus, cette exigence d'espaces verts et de pleine terre répond aux enjeux d'éco-aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace vert qui émet peu de chaleur par rapport aux surface minéralisées</li> <li>- Espace perméable pour l'absorption des eaux pluviales donc rôle de rafraîchisseur de l'air par évaporation ou évapotranspiration</li> </ul> <p>À noter aussi que plus d'espace pour infiltrer les eaux pluviales permet de limiter le recours aux réseaux de collecte qui assèchent les sols.</p> <p>L'objectif d'espaces verts est plus important que dans les centralités urbaines (UA, UB) puisque le paysage urbain est plus aéré.</p>
UD 13	Il est exigé un minimum de <b>40% d'espaces verts de pleine terre</b> sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction. Il devra être réalisé majoritairement d'un seul tenant et recevra des sujets à moyen ou grand développement, en fonction de la configuration et de l'exposition du terrain. Le choix des essences d'arbres et d'arbustes devra prendre en compte leur propriété de phyto-remédiation aérienne et leur implantation adéquate sur les espaces libres de la parcelle permettra de participer à la réduction, localement, des concentrations de polluants dans l'air extérieur	<p>L'objectif est ici de rapprocher la rédaction avec celle des communes ou communes déléguées voisines (Annecy, Cran-Gevrier)</p> <p>De plus, cette exigence d'espaces verts et de pleine terre répond aux enjeux d'éco-aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace vert qui émet peu de chaleur par rapport aux surface minéralisées</li> <li>- Espace perméable pour l'absorption des eaux pluviales donc rôle de rafraîchisseur de l'air par évaporation ou évapotranspiration</li> </ul>

		<p>À noter aussi que plus d'espace pour infiltrer les eaux pluviales permet de limiter le recours aux réseaux de collecte qui assèchent les sols.</p> <p>L'objectif d'espaces verts est plus important que dans les centralités urbaines (UA, UB) puisque le paysage urbain est plus aéré (tissu pavillonnaire) et les enjeux de densification moindres (fréquence des TC, services de proximité, ...).</p>
<p><b>UA 13</b></p> <p><b>UB 13</b></p> <p><b>UC 13</b></p> <p><b>UD 13</b></p>	<p><b>Définition de l'espace vert de pleine terre :</b> L'espace vert de pleine terre permet l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace de pleine terre.</p> <p>Ne sont pas à décomptabiliser des espaces verts de pleine terre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les murs de soutènement et les murs de remblaiement ;</li> <li>- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme</li> </ul>	<p>Sécuriser les autorisations d'urbanisme en clarifiant la règle.</p>

## Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

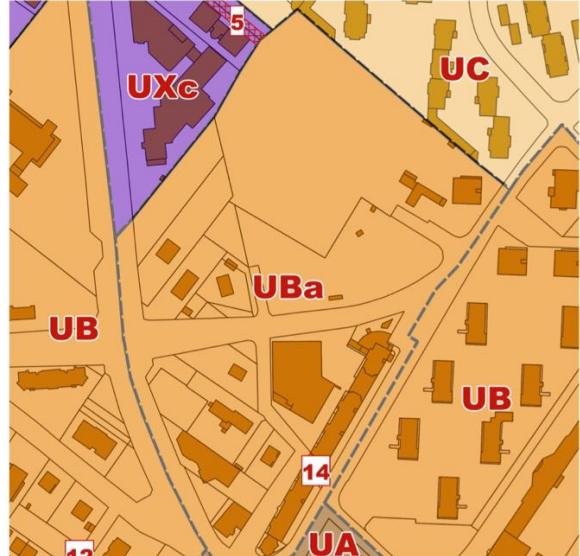
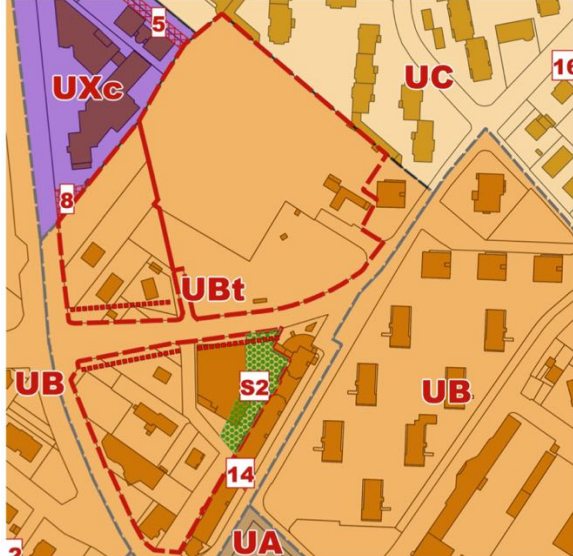
Article concerné	Disposition modifiée	Justification
<b>UB 14</b>	<del>Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.</del> Sans objet	Prise en compte des dispositions de la loi ALUR : cet article ne peut plus être réglementé, il est donc sans objet.
<b>UC 14</b>	<del>Le coefficient d'occupation est fixé à 0,50.</del> <del>Non limité pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments repérés au document graphique au</del>	

	<del>titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.</del> <del>Sans objet.</del>	
UD 14	<del>Le coefficient d'occupation est fixé à 0,25.</del>  <del>Il est cependant précisé qu'il n'est pas limité dans la zone UDa, et que ce C.O.S. n'est pas limité pour l'ensemble de la zone UD pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.</del>  <del>Sans objet.</del>	

## Compléments apportés sur la forme

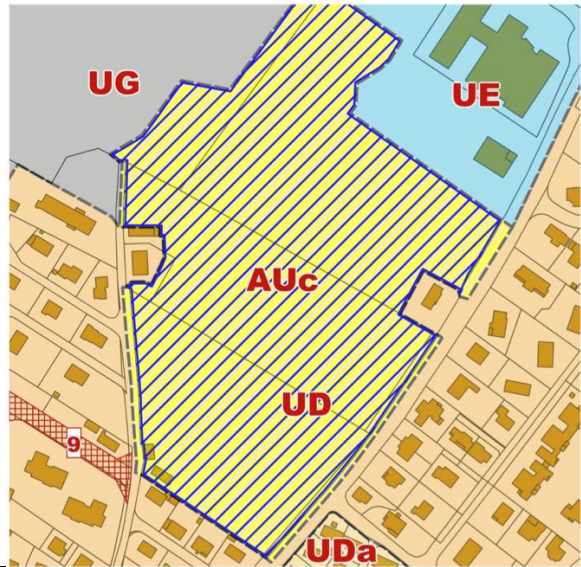
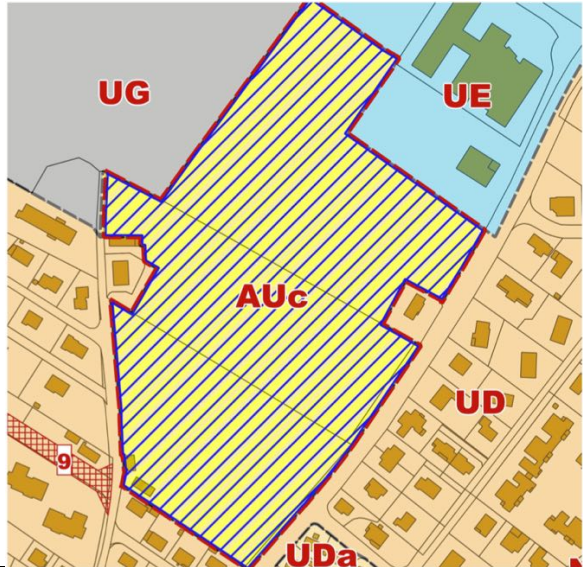
## Concernant la densification du tissu bâti de la ville

GRAND ANNECY - Projet de modification n°4 du PLU de MEYTHET - Additif au rapport de présentation // Espaces&Mutations 28

PLAN DU PLU OPPOSABLE	MODIFICATION APPORTÉE
	
<p><b>JUSTIFICATION :</b></p> <p>La règle graphique d'implantation par rapport au domaine public vise à constituer un front de rue sur la rue du Stade et ainsi prolonger le cœur de ville de part et d'autre de la route de Frangy (marquer l'entrée dans le centre-ville)</p> <p>La servitude S2 permet d'assurer la constitution de cœurs d'îlots paysagés et supports d'usage.</p>	



## Concernant l'extension du tissu urbain

PLAN DU PLU OPPOSABLE	MODIFICATION APPORTÉE
	
<p>JUSTIFICATION :</p> <p>L'emprise de la zone AUC est ajustée pour correspondre aux véritables besoins du projet urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ajout de la partie terminale de la voie d'accès, qui sera à reprendre dans le cadre de l'aménagement</li><li>- Soustraction des terrains d'usage de l'école privée</li><li>- Soustraction des terrains du département, liés à l'aérodrome</li><li>- Soustraction des parties correspondant à la voie publique, qui n'a pas vocation à être reprise (RD14).</li></ul>	