

Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Commune d'Argonay (Haute-Savoie)

1-Additif au rapport de présentation

PLU approuvé le 14 novembre 2019 par le Conseil communautaire du Grand Annecy
Modification simplifiée n°1 prescrite par arrêté de la Présidente du Grand Annecy du 23 juin 2023

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme est :

Madame la Présidente de la Communauté d'agglomération
Grand Annecy
46 avenue des Îles
BP 90270 7
4007 Annecy cedex

Téléphone : (+33) 4 50 63 48 48
Télécopie : (+33) 4 50 63 48 58
Email : amenagement@grandannecy.fr

1-Additif au rapport de présentation	1
Introduction.....	4
1. Descriptions des évolutions apportées	5
1-1. Clarification du règlement écrit	5
1-2. Modification du règlement graphique	19
1-3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 1 et 2	20
1-3-1. Orientation d'aménagement et de Programmation n°1.....	23
1-3-2. Orientation d'aménagement et de Programmation n°2.....	26
2.Exposé.....	29
2.1 Les caractéristiques principales du PLU	29
2.1.1. Document d'urbanisme en vigueur	29
2.1.2. Choix de la procédure.....	29
2.2. Confortement des orientations et objectifs définies par le PADD	30
2.3. Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure	33
2.3.2. Approche paysagère : les éléments d'identification du territoire concernés	33
2.3.3. L'agriculture et l'exploitation forestière	35
3. Prise en compte des documents supra-communaux.....	37
3.1. Compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).....	37
3.2. Prise en compte du contrat de bassin Fier et Lac	37
3.3. Compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin Annécien	38
3.4. Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).....	38
3.5. Prise en compte du Schéma régional Climat-Air-Energie (SRCAE)	39
4. Pièces modifiées	39

Introduction

La commune d'Argonay fait partie de **la première couronne de l'agglomération du Grand Annecy**, en entrée de l'agglomération le long de la RD1203. La commune est mitoyenne de plusieurs communes, toutes membres du Grand Annecy : Fillière, Annecy et Villaz.

La commune a une superficie de 516 ha. Elle compte 3508 habitants au recensement de 2020.

Argonay est **une commune attractive du point de vue résidentiel**. La commune dispose d'atouts paysagers variés, de grande qualité, qui constituent la silhouette identitaire de son territoire et qui sont encore préservés. Le modelé vallonné du site offre des situations où la silhouette bâtie est fortement perçue depuis de nombreuses vues proches et lointaines et nécessite une attention particulière.

L'objectif lors de l'élaboration du PLU a été de maîtriser la densification de l'espace bâti tout en :

- conservant l'identité morphologique de la commune,
- cadrant l'aménagement des secteurs stratégiques pour assurer leur bonne intégration dans le fonctionnement urbain global (continuités piétonnes, nature des constructions, espaces ouverts au public, ...)
- et en étant attentif à la densification des terrains déjà bâtis, notamment pour prendre en compte les problématiques.

Après quelques années de mise en œuvre et de recul, le Grand Annecy, compétent en matière de document d'urbanisme, souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour :

- **améliorer la compréhension de certaines règles écrites et faciliter l'instruction ;**
- **corriger des erreurs matérielles et oublis au règlement graphique ;**
- **effectuer des ajustements à deux orientations d'aménagement et de programmations (OAP).**

L'objectif politique est de conforter les intentions initiales.

Le PLU d'Argonay a été approuvé le 14 novembre 2019. Le PLU n'avait pas été soumis à une évaluation environnementale. Le document d'urbanisme n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis.

Conformément aux articles R.104-11 à R.104-14, la personne responsable du document présentement la Présidente du Grand Annecy réalise un examen au cas par cas. *Vous trouverez en annexe le dossier d'examen au cas par cas ad hoc pour avis conforme défini par l'arrêté du 26 avril 2022 du projet de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Argonay.*

Le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU d'Argonay respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme.

Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente modification sont les suivantes :

- Le rapport de présentation : le rapport de présentation du PLU approuvé est complété par le présent rapport de présentation comprenant :

- 1° Une description de l'évolution apportée au plan local d'urbanisme
- 2° Un exposé proportionné aux enjeux environnementaux décrivant notamment :
 - a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme,
 - b) L'objet de la procédure de modification simplifiée,
 - c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure,
 - d) Les raisons pour lesquelles le projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement,

- Le règlement écrit, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le détail des modifications est exposé dans le chapitre suivant. Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

1. Descriptions des évolutions apportées

Les éléments figurant ci-dessous constituent l'exposé des motifs des modifications du PLU qui compléteront le rapport de présentation du PLU.

La modification simplifiée du PLU a été réalisée dans **une démarche itérative et de respect du code de l'urbanisme, des documents supra-communaux, de l'organisation urbaine, des caractéristiques paysagères, des milieux naturels et continuités écologiques, des risques et de l'activité économique**. Dans cette démarche, chaque évolution du volet réglementaire sera cohérente avec les choix politiques issus de la hiérarchisation des enjeux lors de l'élaboration du PLU. L'objectif étant de pouvoir expliquer et justifier les évolutions des règles.

1-1. CLARIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Après quelques années de mise en œuvre, il s'avère nécessaire en fonction des différents secteurs urbains :

- de préciser la réglementation des éléments techniques comme notamment les climatiseurs, les pompes à chaleur, les panneaux solaires,
- de modifier, compléter ou simplifier certaines règles concernant les clôtures, les murs de soutènement, les murs de remblais, les divisions foncières, les ouvertures en toitures, les pentes d'accès et les matériaux de façade,
- de limiter l'usage abusif de la servitude de cour commune,
- de préciser la part de logements sociaux dans les OAP,
- de compléter et / ou modifier les règles d'implantation,
- d'adapter ou de créer des règles pour le stationnement, les caves et les celliers pour l'habitat collectif
- de corriger une erreur matérielle.

L'objectif est de consolider la rédaction de la partie écrite du règlement du PLU et y apporter quelques modifications ou corrections ponctuelles, d'importance limitée. Ces modifications permettront de lever des difficultés d'application ou d'interprétation rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

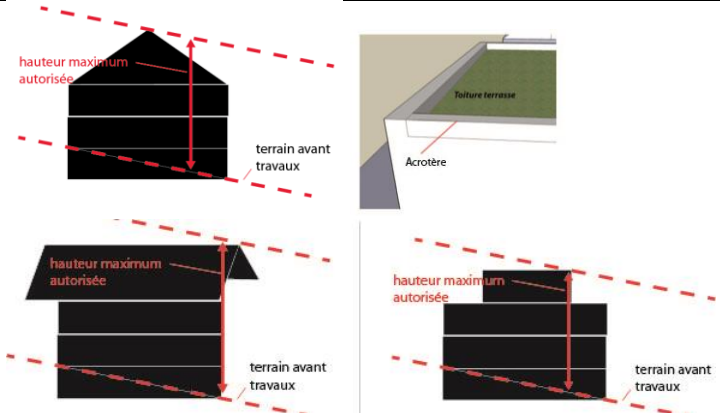
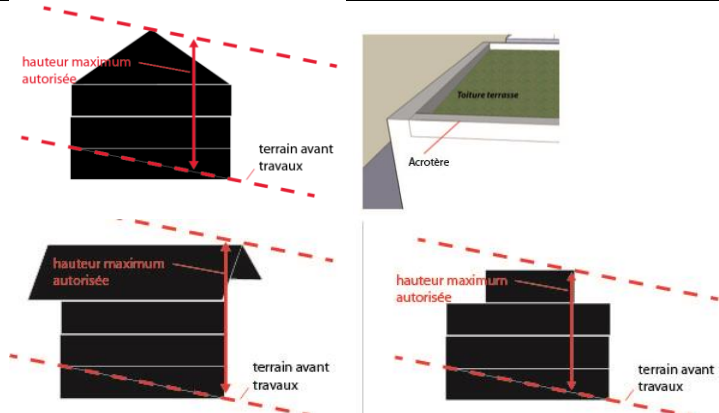
*Vous trouverez ci-dessous un tableau reprenant les articles modifiés AVANT/APRES.
Le règlement complet mis à jour accompagnera la notice d'approbation.*

~~Ce qui est en rouge et barré correspond à ce que la modification simplifiée propose de supprimer.~~

Ce qui est en vert correspond à ce que la modification simplifiée n° 1 propose de modifier ou d'ajouter.

Ce qui est en gras correspond à la justification de la municipalité.

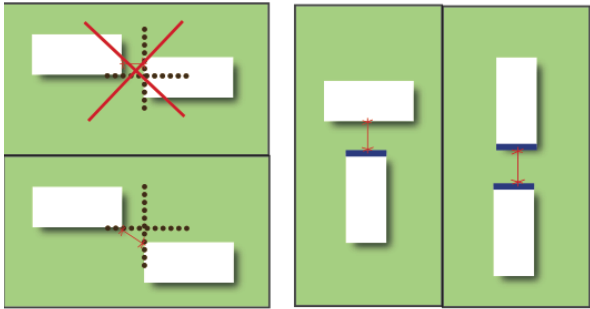
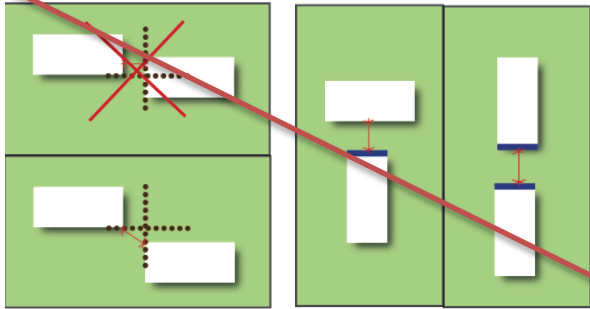
Objectif de la modification	Formulation AVANT	Formulation APRES
DISPOSITIONS GENERALES		
	<u>III : LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES</u> <u>III.1 MODALITÉS DE CALCUL DES RECULS (articles 4-1, 4-2 et 4-3)</u> <i>P9 du règlement écrit approuvé en 2019</i>	
Réglementer les pompes à chaleur (PAC) liées au fonctionnement de la construction et pas seulement à une piscine.	<p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m - Les balcons ou tout ouvrage en saillies situés à une hauteur supérieure à 3 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m. - Les escaliers à l'air libre jusqu'à 1,20 m <p>Au-delà, le surplus sera pris en compte. Toutefois, pour les balcons ou tout ouvrage en saillie d'une profondeur supérieure à 1,20m, la distance par rapport à la limite de propriété ne pourra être inférieure à 4m.</p>	<p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m - Les balcons ou tout ouvrage en saillies situés à une hauteur supérieure à 3 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m. - Les escaliers à l'air libre jusqu'à 1,20 m - Les pompes à chaleur ou tout élément technique lié au fonctionnement de la construction dès lors que ces éléments sont accolés au mur et d'une profondeur inférieure à 1,20 m. <p>Au-delà, le surplus sera pris en compte. Toutefois, pour les balcons ou tout ouvrage en saillie d'une profondeur supérieure à 1,20m, la distance par rapport à la limite de propriété ne pourra être inférieure à 4m.</p>
	<u>III.2 MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR (article 4-4)</u> <i>P9 du règlement écrit approuvé en 2019</i>	
Limiter l'impact des éléments techniques en toitures (ascenseur, VMC, ...) en limitant la hauteur et le positionnement en toiture.	<p>La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux ainsi que le terrain après travaux, et tout point du bâtiment.</p> <p>Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.</p>	<p>La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux ainsi que le terrain après travaux, et tout point du bâtiment.</p> <p>Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.</p>

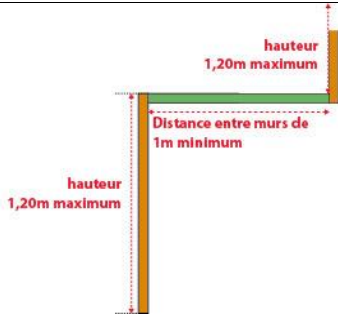
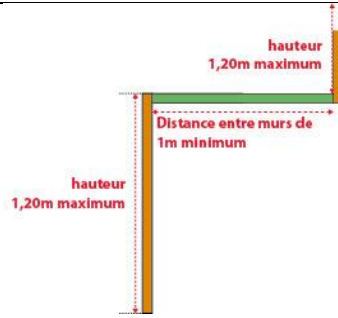
	 <p><i>Schéma illustratif (à titre indicatif)</i></p> <p>Les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur. Cette partie est limitée horizontalement à 5 mètres linéaires.</p> <p>Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs (dans la limite d'une hauteur de 2m maximum par rapport à la dalle haute du niveau supérieur), aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (gardes-corps sur les attiques).</p>	 <p><i>Schéma illustratif (à titre indicatif)</i></p> <p>Les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur. Cette partie est limitée horizontalement à 5 mètres linéaires.</p> <p>Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, dans la limite d'une hauteur de 2 1,80 m maximum par rapport à la dalle haute du niveau supérieur et 3 m de recul par rapport au nu de la façade avec un habillage « périphérique » ou à la sécurité (garde-corps sur les attiques).</p>
	<p>IV : DÉFINITIONS</p> <p><i>P 13 et 15 du règlement écrit approuvé en 2019</i></p>	
<p>Ajout de la définition des clôtures dans le lexique pour encadrer un peu mieux les dispositions concernant les clôtures tout en facilitant la</p>	<p>Clôture à claire-voie</p>	<p>Clôture</p> <p>Ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés distinctes et ayant pour objet d'empêcher l'accès des tiers à une propriété.</p> <p>Clôture à claire-voie</p>

compréhension de la règle et l'instruction.	Clôture à jour qui présente des vides (grille, grillage, ...). Les vides doivent représenter au moins 30% de la clôture et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.	Clôture à jour qui présente des vides (grille, grillage, ...). Les vides doivent représenter au moins 30% de la clôture et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture. Le vide du claire-voie devra être visible de tout point de vue. Les bâches sont interdites.
Pour limiter l'usage abusif de la servitude de cour commune qui engendre une densification trop importante dans des hameaux anciens, la définition est précisée.	Servitude de cour commune Une servitude de cour commune établie au titre de l'article L145-1 du Code de l'urbanisme correspond à la possibilité de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 4 du règlement de la zone concernée.	Servitude de cour commune Une servitude de cour commune établie au titre de l'article L145-1 du Code de l'urbanisme correspond à la possibilité de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, uniquement pour l'extension de l'existant et dans les zones de hameaux ayant une servitude de hameau ancien , en y substituant les dispositions de l'article 4 du règlement de la zone concernée.
	3-1/ Mixité sociale dans l'habitat <i>P 22 du règlement écrit approuvé en 2019</i>	
Pour garantir la production de logements sociaux à chaque opération, il est précisé que la part des logements sociaux s'applique à chaque opération et non au global de l'OAP sectorielle.	En secteur Uc et dans les périmètres soumis à OAP (hors OAP n°1) : Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 30% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant un minimum de 30% du nombre de logements générés.	<ul style="list-style-type: none"> • En secteur Uc et dans les périmètres soumis à OAP (hors OAP n°1) : Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 30% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant un minimum de 30% du nombre de logements générés. • Dans les périmètres soumis à OAP (hors OAP n°1) : Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat comprendra un minimum de 30% de la surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant un minimum de 30% du nombre de logements générés.

		•
Objectif de la modification	Formulation AVANT	Formulation APRES
SECTEURS URBAINS MIXTES UC/UH1/UH2/UH3/UP		
	4-1/ Implantation des constructions par rapport au domaine public	
	4-1-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES : <i>P23 du règlement écrit approuvé en 2019</i>	
Il est souhaité d'ajouter une règle d'implantation par rapport au domaine public suite à la multiplication des piscines et équipements techniques associés pour faire face à des difficultés rencontrées lors de l'instruction de demande d'autorisations d'urbanisme et d'interprétation pour les pétitionnaires et les élus. Il est donc précisé que l'implantation des piscines par rapport au domaine public (3m) par rapport au bord de la piscine et les éléments techniques nécessaires (PAC..).		<u>Les piscines (bords du bassin) et équipements techniques associés (Pompe à chaleur comprise) doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites du domaine public.</u>
	4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	4-2-1- REGLE GENERALE : <i>P24 du règlement écrit approuvé en 2019</i>	
Il est proposé pour accompagner les divisions foncières de préserver des distances entre les bâtis permettant à tout un chacun de bénéficier des cônes de vue et de l'ensoleillement.	La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à 5 m. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de construction accolée avec une construction existante sur la propriété voisine. Dans ce cas, la hauteur en limite de la construction ne devra pas dépasser la hauteur en limite de la construction voisine.	La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à 5 m. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de construction accolée avec une construction existante sur la propriété voisine. Dans ce cas, la hauteur en limite de la construction ne devra pas dépasser la hauteur en limite de la construction voisine.

	En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.	Les autres constructions y compris les installations techniques liées au fonctionnement de la construction (pompes à chaleur et autres) doivent s'implanter en retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division. En cas de division parcellaire la distance entre deux constructions sera au minimum de 10 m, tout en respectant le recul minimum de 5 m par rapport aux nouvelles limites séparatives.
	4-2-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES : <i>P24 du règlement écrit approuvé en 2019</i>	
Il est proposé de préciser l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives soit 3 m à partir du bord de la piscine <u>et les éléments techniques nécessaires y compris les pompes à chaleur</u> suite à des difficultés rencontrées lors de l'instruction de demande d'autorisations d'urbanisme et pour limiter les vis-à-vis.	<u>Les piscines (bords du bassin) et équipements techniques associés</u> : elles doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites des propriétés voisines.	<u>Les piscines (bords du bassin) et équipements techniques associés (Pompe à chaleur comprise)</u> : elles doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites des propriétés voisines.
Objectif de la modification	Formulation AVANT	Formulation APRES
SECTEURS URBAINS MIXTES UC/UH1/UH2/UH3/UP		
	4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
	4-3-1- IMPLANTATION : <i>P25 du règlement écrit approuvé en 2019</i>	
Il est proposé de simplifier la règle d'implantation suite à des difficultés rencontrées lors de l'instruction de demande d'autorisations d'urbanisme.	La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris), ou parties d'un seul bâtiment générant chacune un linéaire de façade tel que défini à l'article 5 doit : <ul style="list-style-type: none"> - Soit être au moins égal à 10 m. - Soit être au moins égal à 6 m (y compris balcons ou tout ouvrage en saillie) en cas d'implantation en 	La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris), ou parties d'un seul bâtiment générant chacune un linéaire de façade tel que défini à l'article 5 doit : <ul style="list-style-type: none"> - Soit être au moins égal à 10 m. - Soit être au moins égal à 6 m (y compris balcons ou tout ouvrage en saillie) en cas d'implantation en

	<p>quinconce ou si au moins une des deux constructions présente son mur pignon en interface avec l'autre construction.</p>  <p>..... Implantation des bâtiments de part et d'autre de l'axe</p> <p>— Mur pignon des bâtiments principaux</p>	<p>quinconce ou si au moins une des deux constructions présente son mur pignon en interface avec l'autre construction.</p>  <p>..... Implantation des bâtiments de part et d'autre de l'axe</p> <p>— Mur pignon des bâtiments principaux</p>
Objectif de la modification	Formulation AVANT	Formulation APRES
SECTEURS URBAINS MIXTES UC/UH1/UH2/UH3/UP		
	5-1/ Implantation par rapport au terrain <i>P28 du règlement écrit approuvé en 2019</i>	
Il est proposé pour mieux intégrer dans le paysage les murs de soutènement et/ou de remblais de préciser le traitement maçonné.	<p>Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,20 m. Ils devront présenter un traitement type pierres maçonnées, soit enduits d'un enduit grossier de teinte grise avec couvertine arrondie.</p> <p>Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1m minimum par un espace végétalisé. Toutefois, dans les secteurs urbains anciens et pour les bâtiments patrimoniaux : les prolongements de murs existants sont autorisés sous réserve nonobstant ces règles de hauteur de conserver le même aspect.</p>	<p>Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,20 m. Ils devront présenter un traitement type pierres maçonnées, soit enduits d'un enduit grossier de teinte grise maçonné enduit de teinte grisée ou coordonné au bâti ou d'un matériau naturel avec couvertine arrondie.</p> <p>Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1m minimum par un espace végétalisé. Toutefois, dans les secteurs urbains anciens et pour les bâtiments patrimoniaux : les prolongements de murs existants sont autorisés sous réserve nonobstant ces règles de hauteur de conserver le même aspect.</p>


	 <p style="text-align: center;">Schéma explicatif</p>	 <p style="text-align: center;">Schéma explicatif</p>
	<p>5-4/ Aspect des toitures P29 du règlement écrit approuvé en 2019</p>	
<p>Il est proposé de modifier le règlement des ouvertures en toiture pour améliorer le confort sous les toitures sans dénaturer celle-ci et impacter trop fortement le paysage urbain. Il est proposé d'adapter le règlement pour les panneaux solaires pour faciliter leur installation.</p>	<p>[...] Seuls sont autorisés en toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les lucarnes, les outeaux, si leur largeur n'excède pas 3m et si elles sont espacées de 3 m minimum de bord à bord (voir les typologies de lucarnes autorisées dans les dispositions générales). Cette disposition s'applique aussi pour les outeaux et les jacobines réalisées dans le prolongement vertical de la façade dans la limite de 30% du linéaire de la façade. - les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit) si leur surface n'excède pas 5% du toit. Cette surface pourra être portée à 20% si regroupés en verrière. Ils sont interdits sur les croupes. <p>[...] L'usage de panneaux solaires ou photovoltaïques, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit et s'ils sont intégrés en se substituant aux tuiles (sauf impossibilité technique).</p>	<p>[...] Seuls sont autorisés en toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les lucarnes, les outeaux, si leur largeur n'excède pas 3 4m et si elles sont espacées de 3 m minimum de bord à bord (voir les typologies de lucarnes autorisées dans les dispositions générales). Cette disposition s'applique aussi pour les outeaux et les jacobines réalisées dans le prolongement vertical de la façade dans la limite de 30% du linéaire de la façade. - les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit) si leur surface n'excède pas 5% du toit. Cette surface pourra être portée à 20 10% si regroupés en verrière. Ils sont interdits sur les croupes. <p>[...] Pour les nouvelles constructions, l'usage de panneaux solaires ou photovoltaïques, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit et s'ils sont intégrés en se substituant aux tuiles (sauf impossibilité technique). Pour les constructions existantes, l'usage de panneaux solaires ou photovoltaïques, en toiture, est autorisé en surimposition.</p>

Objectif de la modification	Formulation AVANT	Formulation APRES
SECTEURS URBAINS MIXTES UC/UH1/UH2/UH3/UP		
	5-5-4/ Aspect des clôtures <i>P29-30 du règlement écrit approuvé en 2019</i>	

<p>Pour limiter l'opacité visuelle des clôtures, il est proposé de simplifier et préciser le règlement concernant le linéaire ajouré et la végétalisation.</p>	<p>Règle générale Composition : Les clôtures seront composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut - et/ou par des haies - et/ou par des clôtures pleines <p>Les clôtures pleines sont autorisées ponctuellement le long des limites si elles respectent une alternance avec des dispositifs à claire-voies et/ou haies. En tout état de cause, le linéaire total de clôture pleine ne pourra excéder 50% du linéaire total des limites.</p> <p>Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est précisée dans l'OAP thématique A.</p> <p>- [...]</p> <p><u>Pour les limites séparatives situées le long de la RD1203 :</u> La réalisation de murs anti-bruit est autorisée nonobstant les dispositions prévues ci-avant. Ces murs seront composés de panneaux bois, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60m. En tout état de cause, leur hauteur ne pourra excéder 2,10 m.</p>	<p>Règle générale Composition : Les clôtures seront composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut - et/ou par des haies - et/ou par des clôtures pleines <p>Les clôtures pleines sont autorisées ponctuellement le long des limites si elles respectent une alternance avec des dispositifs à claire-voies et/ou haies. En tout état de cause, le linéaire total de clôture pleine ne pourra excéder 50% du linéaire total des limites sur chaque côté du terrain. Le linéaire restant sera ajouré à 30%.</p> <p>Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est précisée dans l'OAP thématique A.</p> <p>- [...]</p> <p><u>Pour les limites séparatives situées le long de la RD1203 et dans le périmètres des axes bruyants :</u> La réalisation de murs anti-bruit est autorisée nonobstant les dispositions prévues ci-avant. Ces murs seront composés de panneaux bois, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60m. Ils devront être végétalisés du côté de la RD1203. En tout état de cause, leur hauteur ne pourra excéder 2,10 m.</p>
	<p>6-1/ Espaces libres et plantations <i>P31-32 du règlement écrit approuvé en 2019</i></p>	
<p>Il est proposé de corriger la coquille suivante en sachant</p>	<p>[...]</p>	<p>[...]</p>

que l'objectif est bien d'imposer des espaces à dominante végétalisée sur un tenant minimum.	Pour toute opération créant plus de 500 m2 de surface de plancher d'habitat, 15% minimum de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) doit être réalisé en espaces d'usage collectif à dominante végétalisée hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum : [...]	Pour toute opération créant plus de 500 m2 de surface de plancher d'habitat, 15% minimum de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) doit être réalisé en espaces d'usage collectif à dominante végétalisée hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum minimum: [...]
	6-2/ Bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives <i>P32 du règlement écrit approuvé en 2019</i>	
Il est proposé de préciser la règle pour le traitement du recul imposé afin d'être plus qualitatif. .	<p>Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives (article 4.2) devront être traitées en espace vert de pleine terre (interdiction des sous-sols), excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.</p> <p>Les murs de soutènement doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites des propriétés voisines et au domaine public.</p> <p>Les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux propriétés voisines et au domaine public.</p>	<p>Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport au domaine public (article 4.1) et aux limites séparatives (article 4.2) devront être traitées en espace vert de pleine terre (interdiction des sous-sols), excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.</p> <p>Les murs de soutènement (accolés ou non au bâtiment principal) doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites des propriétés voisines et au domaine public.</p> <p>Les murs de remblais (accolés ou non au bâtiment principal) doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux propriétés voisines et au domaine public.</p>
	7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés <i>P32-33 du règlement écrit approuvé en 2019</i>	
Il est proposé de préciser la règle pour le stationnement pour trouver un équilibre dans la gestion du stationnement dans les collectifs	<p>Habitation</p> <p>1 place de stationnement par tranche de 50m2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.</p> <p>Dans le cas d'un logement de moins de 25m2 de surface de plancher, une seule place de stationnement est exigée (couverte ou non).</p>	<p>Pour tout projet de construction nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 20% d'entre elles au minimum doivent comporter un point de recharge pour véhicule électrique.</p> <p>Habitation</p> <p>1 place de stationnement par tranche de 50m2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement et un maximum de 4 places par logement.</p>

	<p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat Rappel du code de l'urbanisme : <i>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</i></p> <p>Pour toute opération de plus de 500 m² de surface de plancher habitation</p> <p>20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées.</p> <p>Au minimum, la moitié des places exigées au titre de l'opération (résident et visiteurs) devra être réalisées en surface, et non closes. En tout état de cause, cette disposition concerne la totalité des places visiteurs.</p>	<p>Dans le cas d'un logement de moins de 25m² de surface de plancher, une seule place de stationnement est exigée (couverte ou non).</p> <p>Les stationnements en sous-sol pour les collectifs seront soit de type garage, soit de type parking.</p> <p>Dans le cas d'une maison individuelle, le nombre de place de stationnement est limitée à quatre.</p> <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat Rappel du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</p> <p>Une place de stationnement est exigée (couverte ou non) par logement.</p> <p>Pour toute opération de plus de 500 m² de surface de plancher habitation</p> <p>20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées.</p> <p><u>Exemple : 10 places pour les logements et 2 places visiteurs.</u> Au minimum, la moitié des places exigées au titre de l'opération (résident et visiteurs) devra être réalisées en surface, et non closes. En tout état de cause, cette disposition concerne la totalité des places visiteurs.</p> <p>Les places « visiteur » seront non couvertes et ce pour tous logements confondus, y compris les logements sociaux.</p>
	<p>7-3/ Caves et celliers P33 du règlement écrit approuvé en 2019</p>	
Il est proposé d'imposer des caves et celliers pour tous les logements dans les collectifs pour améliorer l'habitabilité.		<p>Pour les constructions à usage d'habitat collectif : un local spécifique de 4 m² minimum par logement doit être destiné à une cave ou un cellier.</p>

Objectif de la modification	Formulation AVANT	Formulation APRES
SECTEURS URBAINS MIXTES UC/UH1/UH2/UH3/UP		
	8-1/ Accès <i>P34 du règlement écrit approuvé en 2019</i>	
Pour des raisons techniques, il est proposé de modifier la pente d'accès.	Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.	Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique du domaine public . La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 6%.
Objectif de la modification	Formulation AVANT	Formulation APRES
SECTEUR URBAIN SPECIALISE UX		
	5-1/ Implantation par rapport au terrain <i>P50 du règlement écrit approuvé en 2019</i>	
Il est proposé pour améliorer l'intégration des murs de soutènements et des murs de remblais dans le paysage de les réglementer.	[...]	<p>[...]</p> <p>Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,20 m. Ils devront présenter un traitement type pierres maçonnées, maçonnerie enduite de teinte grisée ou coordonnée au bâti ou d'un matériau naturel avec couverture arrondie</p>  <p><i>Schéma explicatif</i></p> <p>Les murs de soutènement (accolés ou non au bâtiment principal) doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites des propriétés voisines et au domaine public.</p>

	5-2/ Aspect des façades <i>P50 du règlement écrit approuvé en 2019</i>	
Il est proposé de compléter les matériaux de façade en autorisant les teintes coordonnées aux bâtiments existants par soucis d'esthétisme.	<p>Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.</p> <p>Les matériaux de façades seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris. L'emploi de couleurs monochromatiques est autorisé en faible proportion par rapport à la surface des façades.</p> <p>[...]</p>	<p>Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.</p> <p>Les matériaux de façades seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris ou coordonnés au bâti. L'emploi de couleurs monochromatiques est autorisé en faible proportion par rapport à la surface des façades.</p> <p>[...]</p>

1-2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Il a été constaté une erreur de couche SIG concernant le périmètre de Droit de Préemption Urbain.
Il n'est pas visible sur les plans de zonage en format pdf mais présent sur les fichiers SIG. Il s'agit d'une coquille.

La couche pour le DPU est réactivée sur les zones Ux.

1-3. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 1 ET 2

Les orientations d'aménagement et de programmation envisagées lors de l'élaboration du PLU avait pour but:

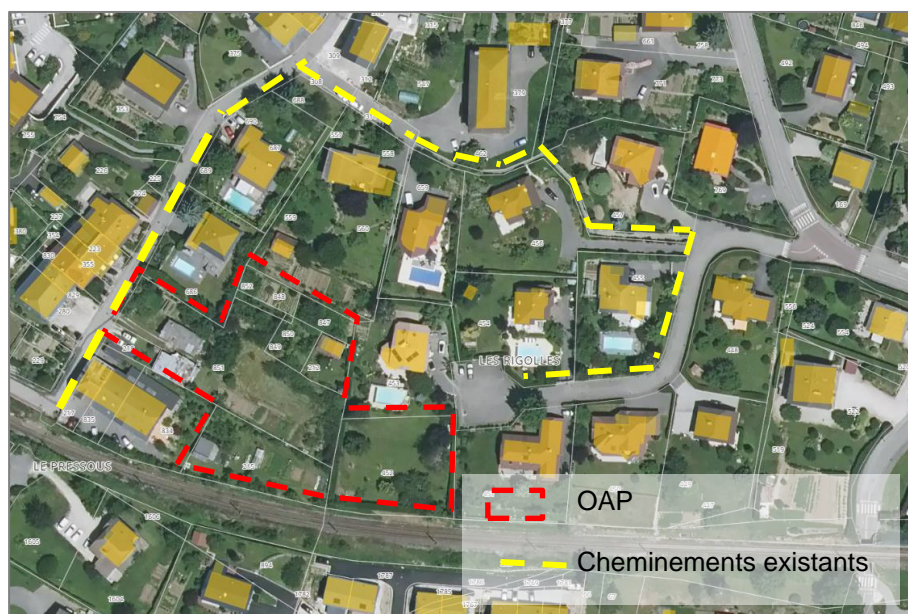
- d'organiser l'urbanisation des potentiels les plus importants en surface
- d'organiser l'urbanisation des potentiels stratégiques dans l'organisation territoriale, notamment les zones 1 AU.
- **D'assurer la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le tissu bâti.**
- d'assurer la densification de l'urbanisation par l'exigence de densité-cible.
- de donner les prescriptions en matière de densification de parcelles déjà bâties

L'OAP n°1 est classée en Uh3 et l'OAP n°2 en Uh2 au règlement graphique. Le dimensionnement des OAP est inchangés.

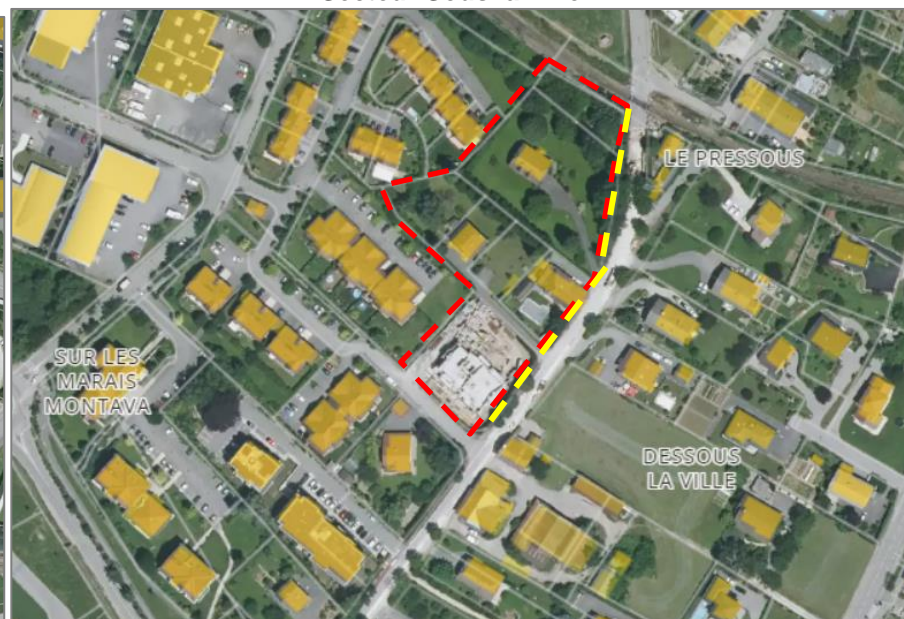
Les OAP n°1 et n°2 vont évoluer uniquement sur les points suivant :

- **Les perméabilités piétonnes étant existantes** à proximité directe des deux secteurs, elles sont supprimées à l'intérieur du secteur afin de **faciliter l'organisation de la constructibilité mais resteront un enjeu à l'échelle du quartier.**

Secteur Chef-lieu sud

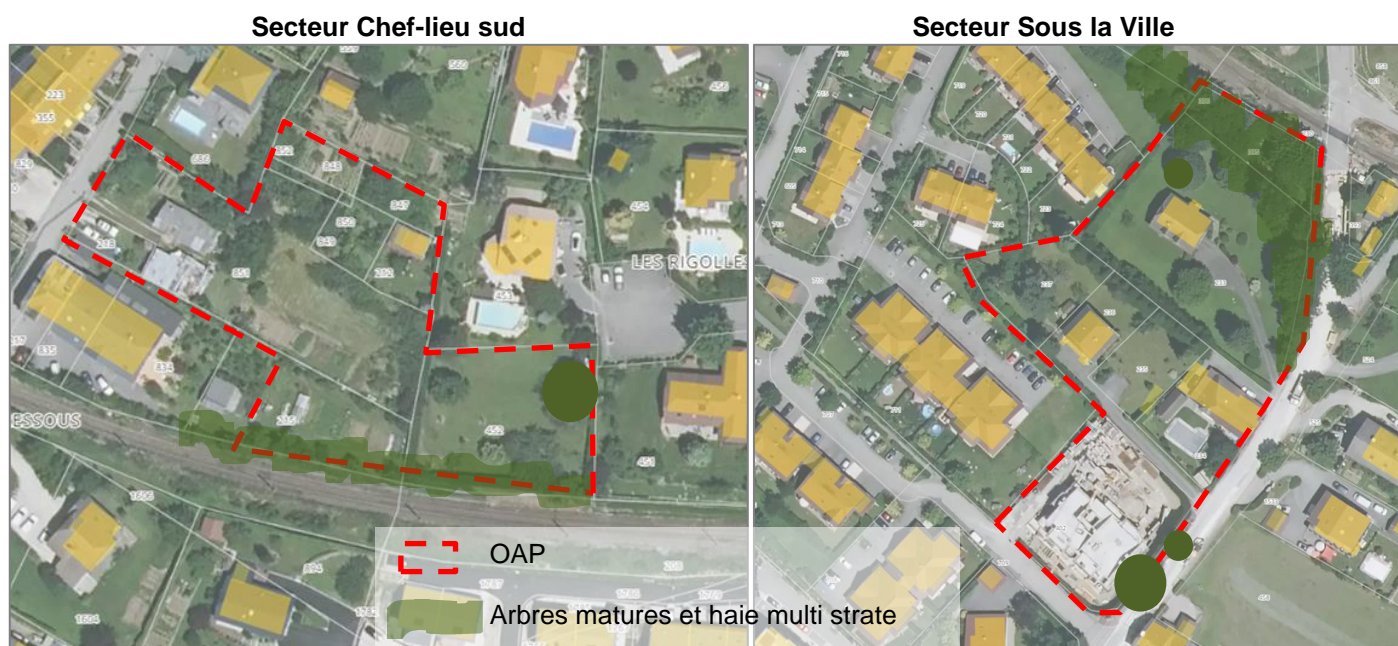


Secteur Sous la Ville



- Dans le contexte de changement climatique plus précisément de fluctuations extrêmes en matière de fortes chaleurs et de canicules, suite à l'auto-évaluation environnementale, il est proposé de tirer profit de la modification de ces deux OAP pour **inclure de nouvelles orientations en matière d'adaptation aux changements climatiques** visant les objectifs suivants :

- éviter l'abattage des arbres matures et des haies pour permettre de créer des îlots de fraîcheur (les arbres matures sont des climatiseurs naturels que de jeunes plants plantés ne sont pas) ;





Source : google earth 2023

- favoriser des enrobés de réseau viaire, de façade et de toit permettant de réduire les îlots de chaleur urbains ;
- réduire au minimum l'imperméabilisation des sols ;
- privilégier l'infiltration sur place de l'eau météorique.

Seront modifiés dans les OAP :

- Les continuités piétonnes dans les schémas de principe d'aménagement sont supprimées. Dans l'OAP n°1, il sera précisé que le chemin des Pressouds sera conforté.
- Le volet TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES est modifié en fonction du premier point et compléter pour prendre en compte l'évitement de l'abattage des arbres matures et des haies.
- Un volet ORIENTATIONS EN MATIERE D'ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES est créé pour prendre en compte les préconisations de l'environnementaliste.

1-3-1. Orientation d'aménagement et de Programmation n°1

OAP n°1 / SECTEUR Uh3 / « Chef-lieu Sud » (environ 0,47 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

/ SCHEMA DE PRINCIPE INITIAL

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur Uh3.

Rappel : pour toute opération de plus de 500m² de surface de plancher (y compris réhabilitation bâtiment existant), 25% de logement locatif social est imposé (voir règlement)

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A relative aux bâtiments patrimoniaux.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

OAP n°1 / SECTEUR Uh3 / « Chef-lieu Sud » (environ 0,47 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

/ SCHEMA DE PRINCIPE MODIFIE

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur Uh3.

Rappel : pour toute opération de plus de 500m² de surface de plancher (y compris réhabilitation bâtiment existant), 25% de logement locatif social est imposé (voir règlement)

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A relative aux bâtiments patrimoniaux.

OAP n°1 / SECTEUR Uh3 / « Chef-lieu Sud » (environ 0,47 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

L'accès carrossable depuis le domaine public pourra être assuré par au moins deux accès et trois accès maximum :

- Deux accès avec voirie mutualisée depuis le chemin des Pressouds.
 - o Toutefois ces accès ne pourront desservir qu'une part limitée des habitations, compte tenu du profil du chemin des Pressouds.
- Un accès avec voirie mutualisée depuis l'impasse du Champ du Chêne

Chacune de ces voies sera en impasse pour les véhicules.

~~En cas de plusieurs tranches, Chaque partie de voie réalisée devra être mise en attente en limite de projet, dans l'attente de la réalisation des tranches futures. Cette disposition ne s'applique pas pour la dernière tranche réalisée.~~

~~Une continuité piétonne ouverte au public sera réalisée en interface avec la voie ferrée pour connecter l'impasse du Champ du Chêne avec le Le chemin des Pressouds est conforté. Elle pourra être en partie constituée par le trottoir exigé le long des voiries internes.~~



Principe d'implantation des stationnements aériens nécessaires à titre indicatif. En tout état de cause, les aires de stationnement mutualisées prévues (le cas échéant) seront implantées de telle façon à dégager les vues sur le Grand paysage depuis les bâtiments en amont.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Habitat **individuel groupé ou semi-collectif** souhaité sur la totalité du site. Toutefois, une part minoritaire d'habitat individuel sera aussi possible à la marge (1 ou 2 unités maximum) et sur une emprise foncière limitée.

Habitat semi-collectif : construction de plus de deux logements agrégés horizontalement ou verticalement avec chacun une entrée privative à l'air libre.



Sens d'implantation du bâti (à respecter dans l'esprit) : les bâtiments situés sur la frange Ouest du site devront présenter une orientation proche de celle du bâti situé plus au Sud.



Les futures constructions devront s'implanter en prenant en compte les ouvertures depuis les constructions limitrophe à l'amont.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



L'abattage des arbres matures et des haies devra être évité pour permettre de créer des îlots de fraîcheur.

~~Une~~ La perméabilité paysagère sera réalisée en accompagnement du cheminement piétonnier prévu. Elle est assimilable aux espaces perméables exigés dans le règlement écrit et sera non close.

ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

- Favoriser des enrobés de réseau viaire, de façade et de toit permettant de réduire les îlots de chaleur urbains.
- Réduire au minimum l'imperméabilisation des sols.
- Privilégier l'infiltration sur place de l'eau météorologique.

OBJECTIFS DE DENSITÉ

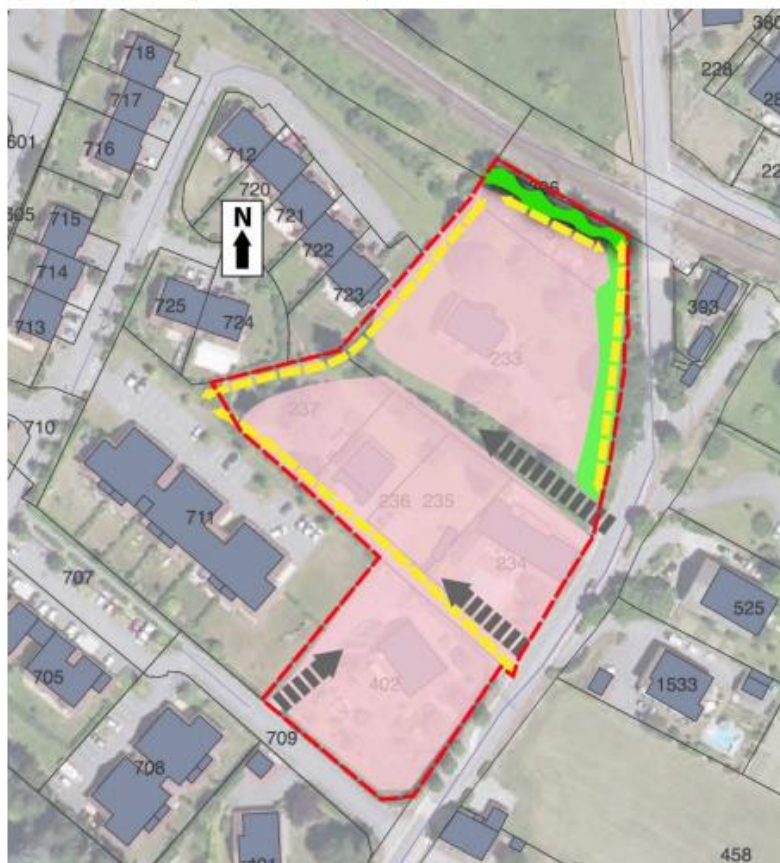
Environ 10 à 15 logements (densité recherchée de 30 logements/ha).

1-3-2. Orientation d'aménagement et de Programmation n°2

OAP n°2 / SECTEUR Uh2 / « Sous la Ville » (environ 0,90 ha)

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

/

SCHEMA DE PRINCIPE INITIAL

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur Uh2.

Rappel : 30% de logement locatif social est imposé (voir règlement)

Les prescriptions et les principes d'aménagement ne s'appliquent pas en cas d'évolution du bâti existant à la date d'approbation du PLU (extensions, annexes, ...).

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.


Se référer complémentairement à l'OAP thématique A relative à la densification du tissu bâti.

OAP n°2 / SECTEUR Uh2 / « Sous la Ville » (environ 0,90 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

/ SCHEMA DE PRINCIPE MODIFIE

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur Uh2.

Rappel : 30% de logement locatif social est imposé (voir règlement)

Les prescriptions et les principes d'aménagement ne s'appliquent pas en cas d'évolution du bâti existant à la date d'approbation du PLU (extensions, annexes, ...).

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.


Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A relative à la densification du tissu bâti.

OAP n°2 / SECTEUR Uh2 / « Sous la Ville » (environ 0,90 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS


 **Aucun accès carrossable nouveau depuis le domaine public nouveau** sur la route du Barioz ne sera autorisé. Les voies de desserte interne seront en impasse pour les véhicules.

 **Des continuités piétonnes ouvertes au public seront réalisées :**

- En interface avec la voie ferrée
- En limite Sud du site depuis l'accès existant et connecté à l'opération donnant sur l'allée des Algonelles.
- En connexion entre ces deux continuités piétonnes.

Le cheminement piétonnier existant le long de la route du Barioz sera conforté

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

 Habitat de type **semi-collectif** souhaité. Toutefois, pour tout projet générant plus de 500m² de surface de plancher, de l'habitat de type **collectif horizontal** sera aussi être prévu.

Habitat semi-collectif : construction de plus de deux logements agrégés horizontalement ou verticalement avec chacun une entrée privative à l'air libre.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



L'abattage des arbres matures et des haies devra être évité pour permettre de créer des îlots de fraîcheur.

Un traitement paysager de l'interface entre l'opération et la voie ferrée pourra être réalisé, notamment avec des arbres de haute tige, pour prendre en compte les nuisances sonores.

~~Une~~ La perméabilité paysagère sera réalisée en accompagnement du cheminement piétonnier prévu le long de la route du Barioz.

Elle est assimilable aux espaces perméables exigés dans le règlement écrit et sera non close.

ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

- Favoriser des enrobés de réseau viaire, de façade et de toit permettant de réduire les îlots de chaleur urbains.
- Réduire au minimum l'imperméabilisation des sols.
- Privilégier l'infiltration sur place de l'eau météorologique.

OBJECTIFS DE DENSITÉ

Environ 30 logements.

→ L'économie générale du projet est maintenue et ne remet pas en question le dimensionnement du PLU.

2.1 LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU

2.1.1. Document d'urbanisme en vigueur

Le PLU d'Argonay a été approuvé le 14 novembre 2019. Le document d'urbanisme n'a fait l'objet d'aucune évolution jusqu'à ce jour.

2.1.2. Choix de la procédure

La présente modification simplifiée n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

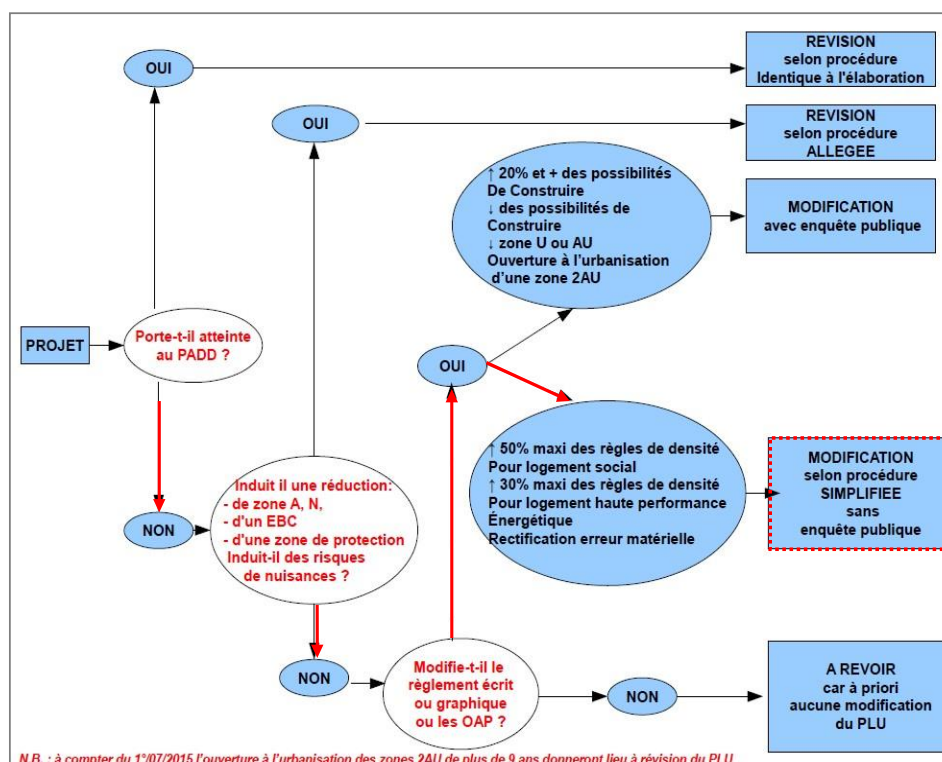
Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, à savoir qu'elles :

- **Ne portent pas atteinte à l'économie du plan ;**
- **N'ont pas pour effet de changer les orientations définies dans le PADD,**
- **Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;**
- **Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne présentent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;**
- **N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;**
- **Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.**

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L 153-36), mais celle-ci est également « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41[...] » puisqu'elle :

- **Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;**
- **Ne diminue pas ces possibilités de construire ;**
- **Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**
- **N'applique pas l'article L. 131-9 du présent code.**

→ **Les dispositions proposées modifient le règlement et une orientation d'aménagement et de programmation et relèvent du champ de la modification simplifiée codifiée aux articles L153-45 du CU.**



La procédure a été engagée à l'initiative de Madame la Présidente du Grand Annecy qui a établi le projet de modification simplifiée.

L'article L.153-47 du CU précise que :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. [...]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. [...] ».

Il est précisé que la procédure fait l'objet d'un examen au cas par cas préalable à l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme envoyé en octobre 2023.

2.2. CONFORTEMENT DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DEFINIES PAR LE PADD

L'objectif de la municipalité est de faciliter les projets, tout en prenant en compte la préservation des espaces naturels et agricoles et en répondant aux objectifs poursuivis dans le PADD.

Les orientations du PADD se déclinent en 3 axes :

1- PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

2-ANTICIPER ET RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET FUTURE

3-ASSURER LA PRÉSENCE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les modifications apportées au volet réglementaire et aux OAP participent à la traduction des orientations suivantes :

AXE 1- PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

Orientation 1 : Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle globale de la commune.

Protéger des pressions urbaines les éléments du patrimoine naturel et culturel et mettre en scène les espaces et sites paysagers.

Actions :

- Être particulièrement attentif :
 - aux espaces agricoles, les principaux sites et éléments ponctuels naturels à forte sensibilité paysagère (arbres isolés, haies bocagères, vergers, ...)
- [...]

Orientation 2 : Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle urbaine

Protéger des pressions urbaines les éléments du patrimoine naturel et culturel et mettre en scène les espaces et sites paysagers

Actions :

- [...]
- Être particulièrement attentif au vocabulaire architectural employé (couleurs, volumes, respect des formes).
 - Limiter les mouvements de terrain dans le cadre des projets de constructions pour assurer une bonne intégration paysagère des projets :
 - En limitant les hauteurs des murs de soutènement.
 - En limitant les affouillements
- [...]

Orientation 3 : Accompagner la densification en maintenant une ambiance de village :

- Des espaces paysagers supports de lien social.
- L'accompagnement des cheminements
- Des ouvertures sur le Grand paysage.
- La prise en compte des vis-à-vis

Actions :

- Imposer une végétalisation forte et adaptée de l'urbanisation contemporaine pour assurer la bonne intégration des projets sur le territoire.
 - En définissant une part d'espaces verts de pleine terre à réaliser dans les projets de mutation du bâti pavillonnaire (agréments, jardins potagers, ...).
 - En encourageant l'emploi d'espèces végétales endogènes dans les opérations privées.
- [...]
- Prendre en compte les divisions de foncier déjà bâti en limitant les vis-à-vis (implantations, clôtures, ...).
- [...]

Orientation 6 : Tendre vers un développement urbain réduisant son impact environnemental en limitant la pression sur les ressources naturelles (foncier, ressource en eau, énergies)

Actions :

- [...]
- Mettre en place un règlement encadrant l'utilisation renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction de performance environnementale :
 - Intégration des panneaux solaires
 - Hauteur différenciée en cas de toiture terrasse végétalisée,
 - Prise en compte de l'ensoleillement dans les opérations d'ensemble, ...
 - Mais des procédés à adapter notamment aux structures historiques pour conserver ses caractéristiques (toitures, ...)

AXE 2 – ANTICIPER ET RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET FUTURE

Orientation 1 : Réguler fortement la croissance démographique, avec un objectif d'accueil d'environ 600 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 correspondant à un rythme de production divisé de moitié par rapport au PLH 2015-2020 de la C2A ...et répondre aux besoins spécifiques.

Actions :

[...]

Favoriser l'installation des jeunes ménages et apporter une réponse aux différents parcours résidentiels

- En imposant un minimum de 25% de logement locatif social dans les opérations importantes.

[...]

- **La clarification de la rédaction du règlement** permet de lever des difficultés d'application ou d'interprétation parfois rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ces modifications confortent la volonté politique de maintenir le cadre paysager offert par Argonay qui est un des moteurs de son attractivité.

Ces modifications permettent une meilleure compréhension et prennent en compte des retours d'expérience.

Elles portent notamment sur :

- la gestion des vis à vis :
 - le calcul des reculs notamment des installations techniques (pompes à chaleur et autres) qui se multiplient et qui peuvent engendrer des nuisances sonores et visuelles,
 - l'encadrement de l'usage de la servitude cour commune,
 - l'accompagnement des divisions parcellaires,
 - la simplification des règles d'implantation,
- l'intégration paysagère et architecturale des clôtures, des murs de soutènement, des murs de remblais, les pentes d'accès,
- l'amélioration du confort dans les constructions existantes pour les ouvertures en toiture et les panneaux solaires sans impacter le paysage urbain perçue depuis de nombreuses vues proches et lointaines,
- la précision sur la part de logements sociaux dans les OAP,
- l'aménagement des règles pour le stationnement, les caves et les celliers pour l'habitat collectif.

Ces modifications confortent les objectifs de :

- **Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle globale de la commune.** (Axe 1 – Orientation 1)
- **Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle urbaine** (Axe 1 – Orientation 2)
- **Accompagner la densification en maintenant une ambiance de village :**
 - **Des espaces paysagers supports de lien social.**
 - **L'accompagnement des cheminements**
 - **Des ouvertures sur le Grand paysage.**
 - **La prise en compte des vis-à-vis** (Axe 1 – Orientation 3)
- **Tendre vers un développement urbain réduisant son impact environnemental en limitant la pression sur les ressources naturelles** (foncier, ressource en eau, énergies) (Axe 1 – Orientation 6)
- **Favoriser l'installation des jeunes ménages et apporter une réponse aux différents parcours résidentiels** (Axe 2 -Orientation 1)

-La correction de la coquille d'affichage au règlement graphique ne remet pas en question l'économie général du PADD.

- **L'évolution des OAP 1 et 2** par l'adaptation des cheminements piétons et l'intégration d'un volet orientations en matière d'adaptation aux changements climatiques confortent la volonté des élus de :

- **Accompagner la densification en maintenant une ambiance de village :**
 - - **Des espaces paysagers supports de lien social.**
 - - **L'accompagnement des cheminements**
 - - **Des ouvertures sur le Grand paysage.**
- **La prise en compte des vis-à-vis (Axe 1 – Orientation 3)**

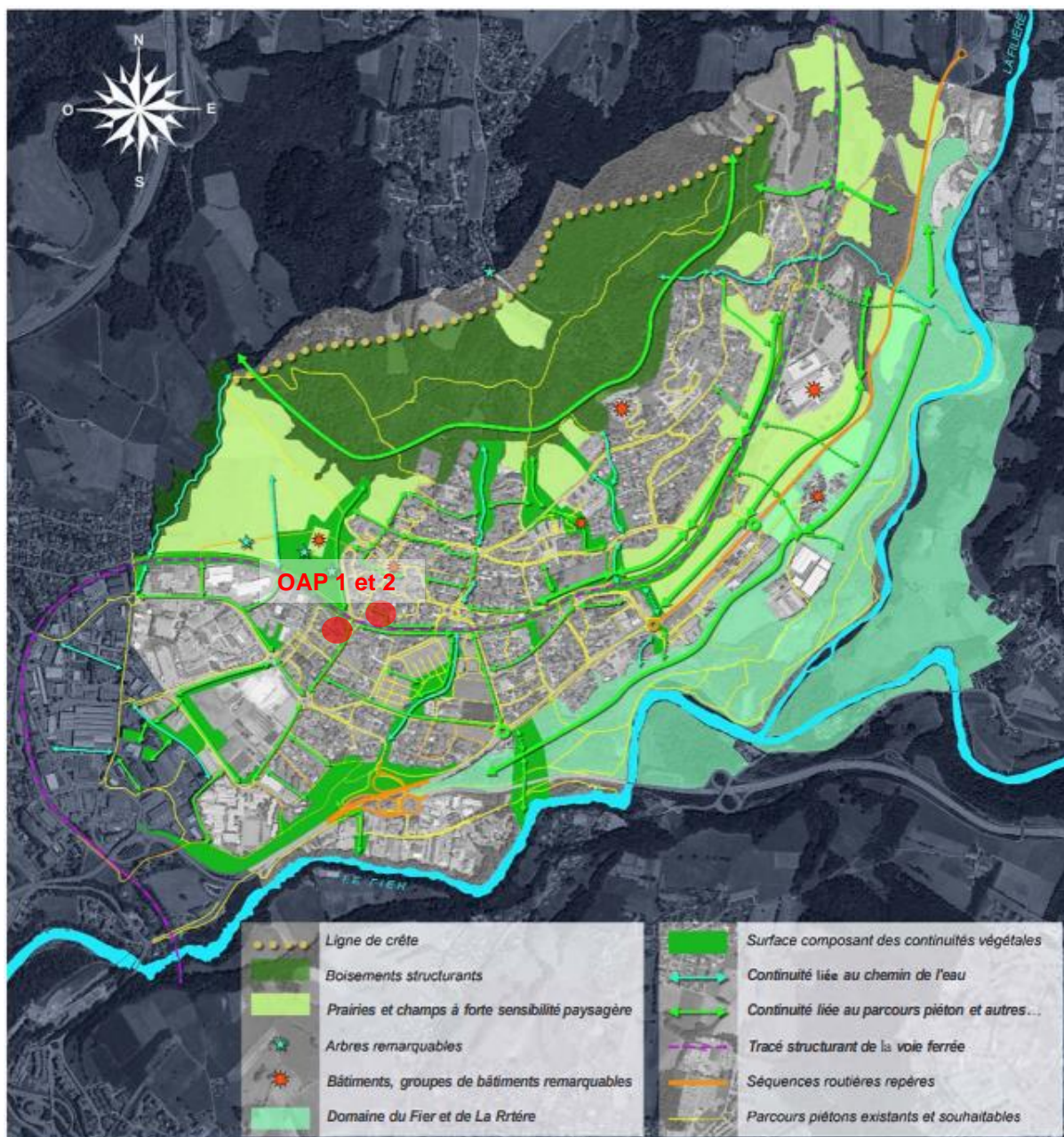
Les adaptations des OAP participent à la nécessité de maintenir la prédominance du végétal visible depuis le « cœur de l'agglomération » pour garantir l'aération du tissu urbain. La mise en place d'orientations fortes en matière d'espaces libres et paysagers, ou encore de formes urbaines adaptées au contexte local sont donc clairement affichées au PADD.

→ **L'ensemble des modifications conforte ces orientations et ne remet pas en question les orientations du PADD.**

2.3. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, LA VALEUR ET LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE

2.3.1 Approche paysagère : les éléments d'identification du territoire concernés

Le territoire communal (516 ha) s'inscrit sur les versants Sud et Est d'une colline située au Nord-Est de la vaste plaine d'Annecy et d'Épagny Metz-Tessy. Ce relief singulier qui culmine à 738m d'altitude, couvre une surface d'environ 900 hectares, répartie entre les communes de Pringy, d'Argonay et la commune déléguée de Saint-Martin-Bellevue (commune nouvelle de Fillière). **Les coteaux forment un repère visuel fort à l'échelle de l'agglomération.**



Carte représentant les différents enjeux liés aux caractéristiques et aux valeurs du paysage d'Argonay.

Source : PLU – 2019 - Rapport de présentation P148

L'ensemble des modifications du règlement écrit traduisent la volonté des élus de tenter de rétablir une certaine **lisibilité paysagère en prenant en compte les formes du relief** qui sont susceptibles de composer, particulièrement en zone collinaire, différents plans visuels permettant de mettre en scène notre cadre de vie.

Les périmètres des OAP 1 et 2 participent à la densification programmée de secteurs d'habitat individuel de manière à conforter les pôles d'activités sociales existants. Ils abritent de nombreux arbres matures et, en plus, une haie multistrata le long de la voie ferrée et en partie le long de la route du Barioz pour l'OAP 2 qu'il est nécessaire de préserver.

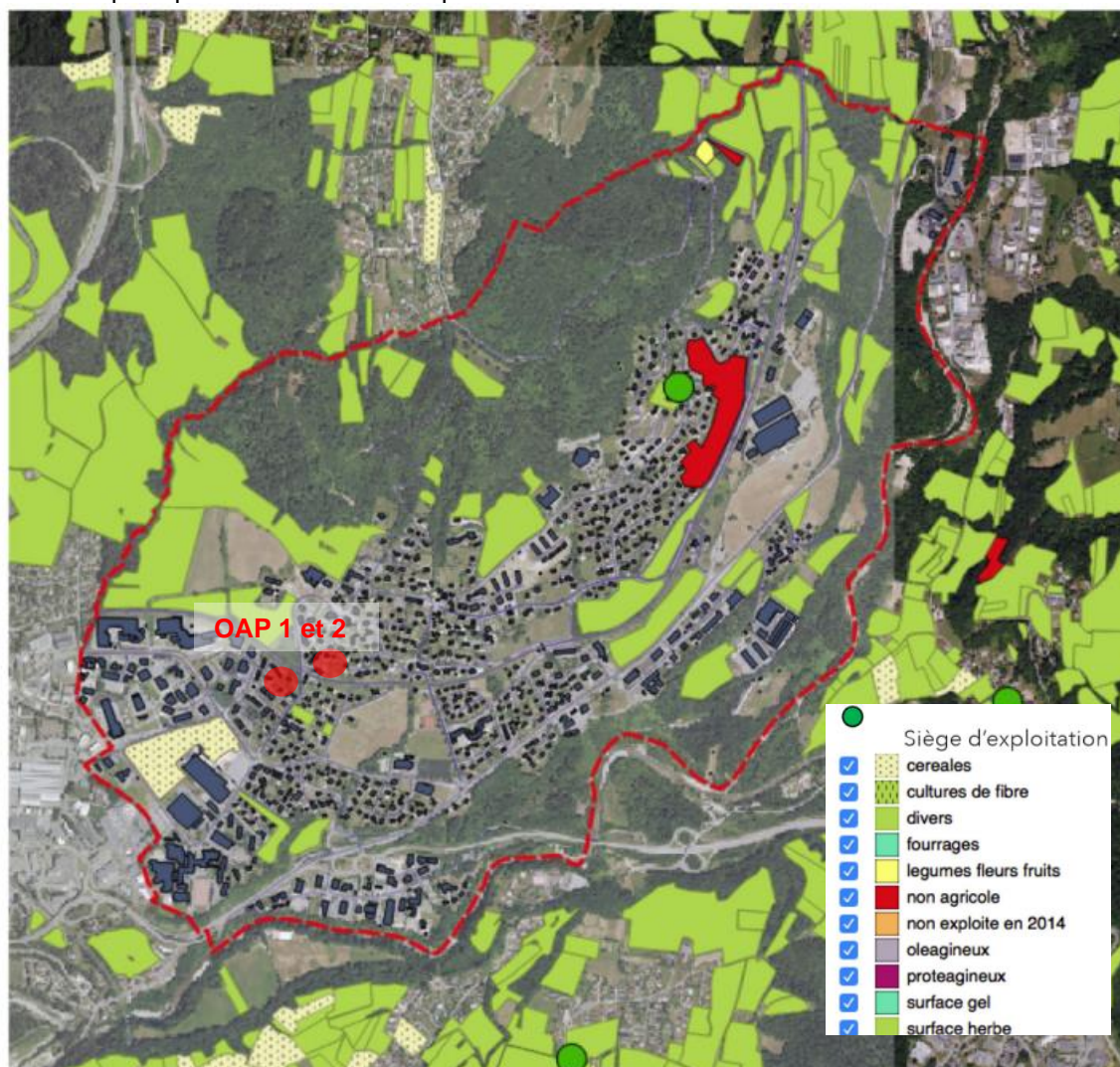
La préservation nouvelle de ces éléments permet de prendre en compte l'existant, de produire une image lisible à l'échelle du grand paysage et de le valoriser pour une intégration optimisée des nouveaux bâtis dans leur environnement paysager.

→ **Les modifications du règlement écrit et des deux OAP n'ont pas d'incidence notable sur le paysage.**

2.3.2. L'agriculture et l'exploitation forestière

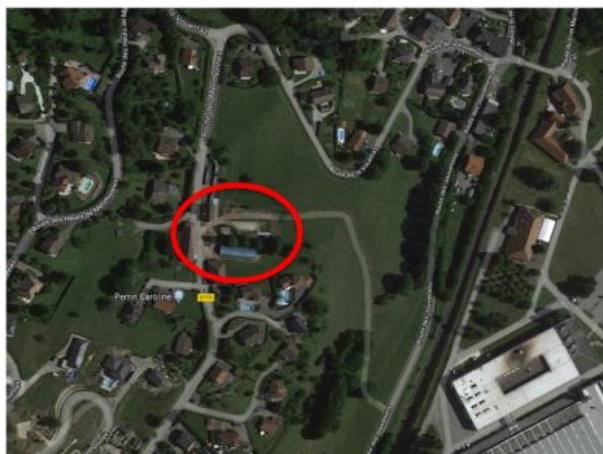
L'agriculture à Argonay a un rôle principalement paysager et économique primordiale pour l'agriculture péri-urbaine.

Le territoire est principalement constitué de prairies.



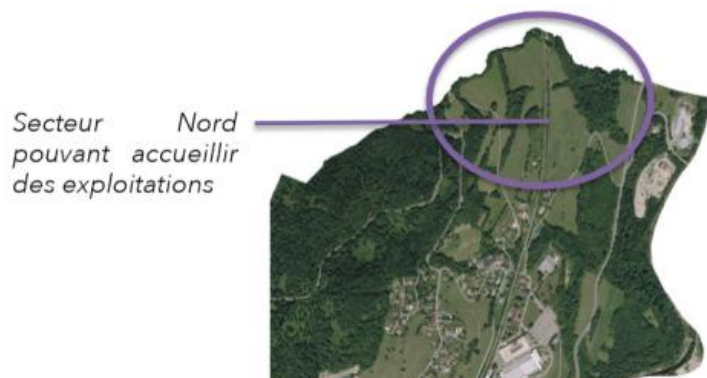
Source : PLU – 2019 – Rapport de présentation - annexes

Une exploitation agricole a été recensée lors de l'élaboration du PLU. L'exploitation est orientée vers le bovin mixte.



Localisation de l'exploitation agricole aux Jouvenons

Les parties hautes de la commune et éloignées du réseau de transports en commun sont préservées pour une agriculture diversifiée.



Il n'existe aucune forêt domaniale sur la commune. La majeure partie des boisements sont en forêt publique.

Les deux OAP concernées par la procédure sont dans l'enveloppe urbaine et ne consomment pas de terres agricoles ou forestières.

→ **Les modifications du règlement écrit et des deux OAP n'ont pas d'incidence sur l'activité de l'exploitation agricole et forestière.**

3. Prise en compte des documents supra-communaux

Il s'agit ici de s'assurer de la bonne articulation de la modification simplifiée du PLU avec les plans et programmes supra-communaux avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Les orientations du PLU sont croisées avec les orientations environnementales des plans et programmes suivants :

- Le SDAGE Rhône Méditerranée (objectif de compatibilité)
- Le contrat de bassin Fier et Lac (objectif de prise en compte)
- Le SCOT du Bassin Annécien (objectif de compatibilité)
- Le SRCE de la région Auvergne Rhône-Alpes (Objectif de prise en compte)
- Le SRCAE (Objectif de prise en compte)

→ **Les modifications apportées au PLU sont cohérentes avec l'ensemble des orientations du PLU et les orientations de ces documents.**

3.1. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Le PLU s'inscrit dans le bassin Rhône Méditerranée qui fait l'objet d'un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Le SDAGE 2016-2021 est entré en vigueur le 21 décembre 2015. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux. Le SDAGE fixe les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, ainsi que les objectifs de qualité à atteindre.

Le projet de modification simplifiée ne remet pas en question le SDAGE étant donné que les différentes mesures importantes adoptées par le PLU 2019 ne sont pas concernées. La compatibilité avec les orientations du SDAGE lors de l'élaboration du PLU a été démontrée (p 238 à 242 du rapport de présentation)

→ **Le projet de modification simplifiée est compatible avec le SDAGE.**

3.2. PRISE EN COMPTE DU CONTRAT DE BASSIN FIER ET LAC

Les objectifs du contrat de bassin Fier et Lac signé le 11 septembre 2017 sont intégrés au PLU en 2019.

Les objectifs fixés par le contrat sont notamment :

- M1 : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques
- M6 : Réduire les aléas et la vulnérabilité à l'origine des risques, dans le respect du bon fonctionnement des milieux aquatiques
- O2 : Réduire les apports polluants véhiculés par le ruissellement en zone urbaine.

La prise en compte des objectifs lors de l'élaboration du PLU a été démontrée (p 243 du rapport de présentation)

→ Le projet de modification simplifiée ne concernent pas le contrat de bassin Fier et Lac.

3.3. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU BASSIN ANNECIEN

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin Annécien est en vigueur depuis 2014. Il est en cours de révision et définira les nouvelles orientations à l'horizon 2025.

La compatibilité avec les orientations du SCOT lors de l'élaboration du PLU a été démontrée (p 244 à 247 du rapport de présentation)

La procédure de modification simplifiée ne concernent pas les objectifs principaux du SCOT concernant les thématiques environnementales.

→ Le projet de modification simplifiée est compatible avec les orientations du SCOT concernant les thématiques environnementales.

3.4. PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Le SRCE de Rhône-Alpes a été approuvé le 19 juillet 2014.

La carte suivante présente les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques ainsi que les espaces perméables terrestres et aquatiques identifiés par le SRCE sur le territoire d'Argonay (source carto.georhonealpes.fr).



Commune d'Argonay - Réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et espaces perméables - Extrait de carto.georhonealpes.fr

Le SRCE n'identifie aucun réservoir de biodiversité sur la commune.

Le projet de modification simplifiée fait évoluer la réglementation d'espaces situés au sein des enveloppes bâties

La prise en compte des orientations du SRCE lors de l'élaboration du PLU a été démontrée (p. 248 à 250 du rapport de présentation).

→ **Le projet de modification simplifiée ne concerne pas ces orientations et prend donc en compte le SRCE.**

3.5. PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL CLIMAT-AIR-ENERGIE (SRCAE)

Le Plan Climat Energie (PCET) a été adopté en avril 2014, il formalise à l'échelle du département de la Haute-Savoie la stratégie et le plan d'actions pour le climat en s'intégrant aux autres réflexions environnementales et de développement durable.

Le Schéma régional Climat-Air-Energie (SRCAE) a été approuvé le 24 avril 2014 à l'échelle de la région Rhône-Alpes, il définit les orientations et les objectifs en matière de réduction des gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, de développement des filières d'énergies renouvelables et d'adaptation aux changements climatiques.

La modification simplifiée du PLU d'Argonay ne remet pas en question la prise en compte des thématiques environnementales liées au climat, à la qualité de l'air et aux économies d'énergie.

La prise en compte des objectifs du SRCAE lors de l'élaboration du PLU a été démontrée (p 250 à 253 du rapport de présentation)

→ **Le projet de modification simplifiée prend en compte le SRCAE.**

4. Pièces modifiées

Documents écrits:

- Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement écrit
- Règlement graphique

Les pièces complètes modifiées seront fournies lors du dossier d'approbation.