

PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLU DE NÂVES-PARMELAN

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Aout 2023

PROJET DE MODIFICATION N°2

Dossier de notification aux personnes publiques associées

Dossier d'enquête publique

SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	6
LOCALISATION DU SITE DES GROSSES PIERRES, CONCERNÉ PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2	11
I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	14
II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU SCOT DU BASSIN ANNÉCIEN SUR L'OBJET DE LA PROCÉDURE	16
III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	18
IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	22
V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	23

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de Nâves-Parmelan et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°2, 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 R104-12

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

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard 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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

La présente modification n'est pas de nature à affecter de manière significative un site Natura 2000.

Article R104-33 (CU)

Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

Le Maitre d'ouvrage estime que le contenu de la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Nota : l'autorité environnementale a été saisie en août 2023. Décision attendue courant octobre 2023

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Coordonnées du maître d'ouvrage

Madame la Présidente 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

Présentation synthétique de Nâves-Parmelan

La commune de NÂVES-PARMELAN est située à environ 10 km au Nord-Est d'Annecy.

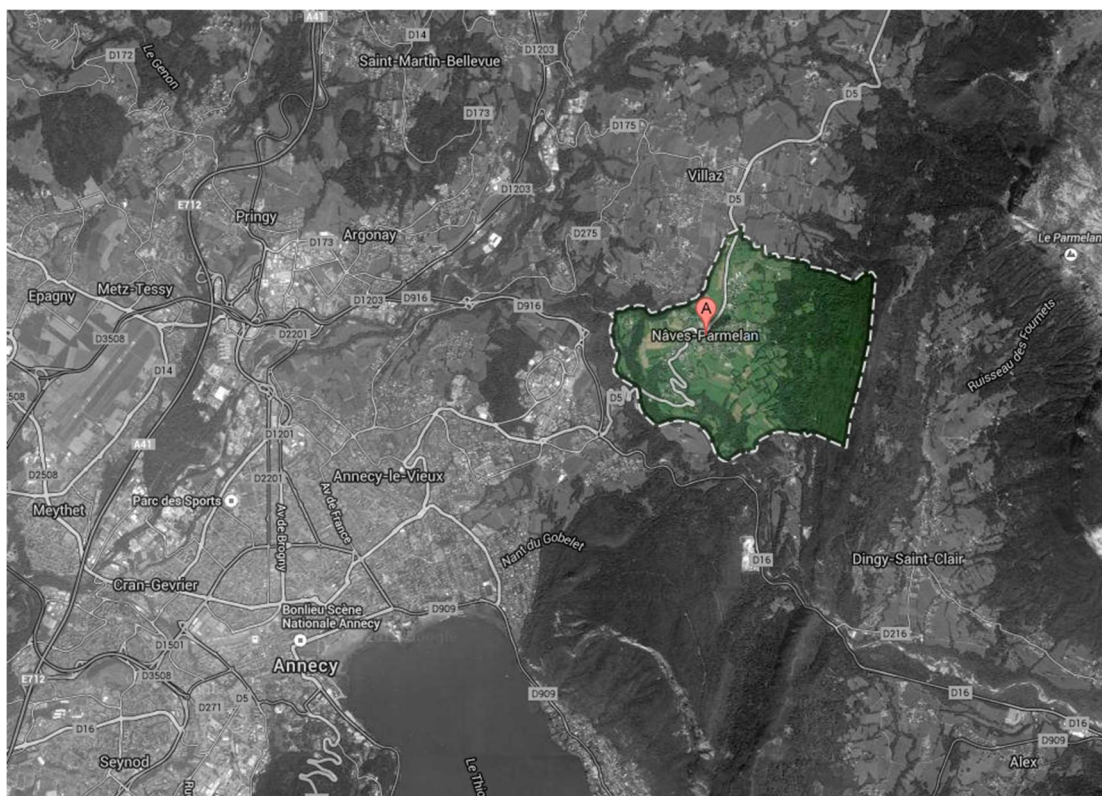
Le territoire communal couvre une superficie de 539 hectares avec une altitude moyenne de 640 m. Le point culminant est situé à 1281 m d'altitude (sommet du Mont Lachat). Le territoire s'étend du sommet du Mont Lachat aux rives du Fier à 480 m d'altitude. La commune est dominée par le Parmelan, sommet du massif des Bornes dont le point culminant se situe sur la commune de Villaz.

La commune est mitoyenne des territoires de :

- VILLAZ qui appartient au GRAND ANNECY et au SCOT du Bassin Annécien.
- DINGY-SAINT-CLAIR qui appartient à la Communauté de communes des Vallées de Thônes et au SCOT Fier Aravis
- ANNECY-LE-VIEUX, commune-déléguée de la commune nouvelle d'ANNECY, qui appartient au GRAND ANNECY et au SCOT du Bassin Annécien

Le territoire de NÂVES-PARMELAN se situe à proximité de routes départementales à trafic important et de l'autoroute A41 (environ à 6km) lui offrant une bonne accessibilité. Il est traversé par des voies départementales de transit interne à la commune et ne générant pas un important trafic. Ces accès permettent de relier le territoire de NÂVES-PARMELAN aux communes voisines (ANNECY-LE-VIEUX, VILLAZ ET DINGY-SAINT-CLAIR).

La proximité avec les infrastructures de déplacements, sa position au sein du bassin d'emplois annécien, la proximité du bassin d'emplois genevois et la présence d'une identité rurale encore présente en font un territoire attractif du point de vue résidentiel.



Situation géographique de NAVES-PARMELAN

Quelques données chiffrées :

- 1 003 habitants en 2020
- Croissance démographique de +0,8% annuel depuis 2014, soit un rythme plus faible que la moyenne du Grand Annecy (+1,1% annuel sur la même période), ce qui s'explique par le rang de la commune (rang D au SCoT) dont la croissance doit être maîtrisée et privilégiée sur le cœur d'agglomération.
- 2,56 personnes/ménage en 2020 (2,11 à l'échelle du Grand Annecy)
- 87,5% de résidences principales (6,4% de résidences secondaires)
- Un marché du logement tendu avec seulement 6% de logements vacants
- Un parc largement en faveur de l'habitat individuel (84%)
- 72 emplois en 2020
- 473 actifs ayant un emploi résident sur la commune en 2020.

Historique des procédures :

Révision	16 novembre 2017	
	Modification simplifiée n°1	21 mars 2021
	Modification n°2	Objet du présent document

Rappel du contexte réglementaire

Dans l'attente de l'approbation d'un PLUi Habitat Mobilités Bioclimatique (PLUi HMB) couvrant l'intégralité du Grand Annecy, les documents d'urbanisme des communes membres doivent pouvoir évoluer pour exprimer de nouveaux projets et adapter les règles d'urbanisme aux contextes locaux. Des modalités de collaboration ont été définies au travers une charte de gouvernance entre le Grand Annecy et les communes membres. La responsabilité des évolutions des documents d'urbanisme communaux est de la compétence du Grand Annecy. Les évolutions doivent être compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin Annécien approuvé le 26 février 2014 et opposable depuis le 13 mai 2014.

Les SCoT sont, depuis la loi ALUR, les documents intégrateurs des lois, DTA et des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, charte PNR, PCET, SRCE, SRCAE...).

La modification du PLU de Nâves-Parmelan doit par conséquent être compatible avec le SCoT du Bassin Annécien, qui intègre la loi « Montagne » applicable au territoire.

La procédure de Modification n°2 :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, le Grand Annecy, compétent en PLU, souhaite faire évoluer le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de ce PLU par une procédure de modification.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- adapter l'OAP des Grosses Pierres à l'étude d'urbanisme conduite par le CAUE sur les points suivants : majoration du nombre de logements et de la proportion de logements aidés, desserte de l'opération, qualité architecturale et environnementale des bâtiments, cohérence avec les volumétries traditionnelles, implantation des bâtiments, orientations paysagères des espaces libres ;
- modifier le cas échéant le règlement en fonction des évolutions apportées à l'OAP des Grosses Pierres
- modifier le règlement écrit afin qu'il soit fait référence au zonage d'assainissement des eaux pluviales du territoire ;
- corriger quelques erreurs matérielles et clarifier le cas échéant la rédaction de certaines règles.

Les modifications envisagées ont notamment pour effet de majorer les possibilités de construire :

- sur le site de l'OAP des Grosses Pierres (+60%)
- et par voie de conséquence de différer l'ouverture à l'urbanisation des autres sites d'OAP, pour respecter les rythmes de production de logement du PADD et du SCoT du Bassin Annécien.

Ces évolutions nécessitent ainsi une procédure de modification dite 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)

Rappel des étapes de la procédure

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 de la mairie de Nâves-Parmelan pendant un mois minimum. 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 de Nâves-Parmelan.

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 n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement.

Les modifications apportées sur le contenu du règlement (écrit et graphique) et l'OAP des Grosses Pierres vont dans le sens d'une meilleure optimisation du foncier constructible : **priorité à la création de logements dans la centralité plutôt qu'en extension périphérique.**

⇒ **Synthèse des raisons pour lesquelles la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement :**

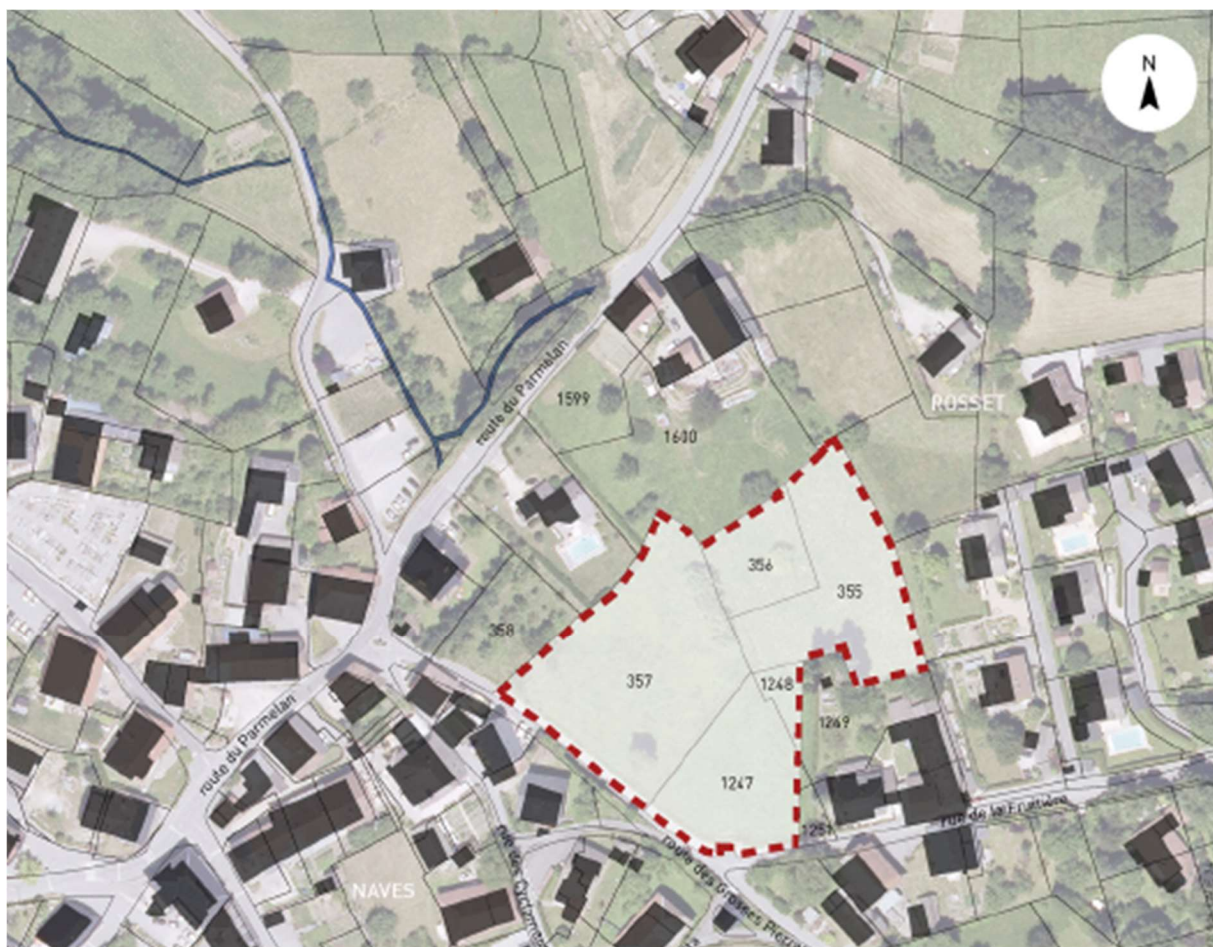
Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
1 - Biodiversité et Dynamique écologique	<p>Impact positif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Décalage de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUB de l'entrée Nord et de la zone 1AUc de la Contamine. L'ouverture à l'urbanisation est repoussée à 2028. D'ici cette échéance, le futur PLUi-HMB sera en application. - La nouvelle OAP est plus exigeante que la précédente en matière d'espaces verts de pleine terre : passage de 20% à 30%. De plus l'OAP prévoit un aménagement de type « prairie » favorable à la biodiversité. Cet espace sera non clôturé pour faciliter les déplacements de la petite faune. - Afin d'assurer une transition entre l'espace construit et la zone agricole, les bâtiments présenteront un retrait important (aire de stationnement en interface avec la zone agricole). Cela contribuera à limiter la pression sur la petite faune. Pour diminuer l'impact de la voiture dans le paysage, les places sont agrémentées d'arbres de type fruitiers d'ornement, ils s'inscriront bien dans la proximité des vergers alentours. Pour cette même stratégie, ces parkings au Nord sont cernés de haies variées basses en limite de propriété. <p><i>A noter aussi qu'une palette végétale imposant des essences locales et diversifiées est déjà inscrite au PLU.</i></p>
2 - Eau	<p>Impact positif avec le maintien des espaces de pleine terre permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales</p> <p>Par ailleurs, le règlement écrit relatif à la gestion des eaux pluviales est mis en cohérence sur l'ensemble de la commune avec le nouveau schéma directeur des eaux pluviales (déjà annexé au PLU).</p>
3 - Déchets	Pas d'impact et intégration au réseau de collecte existant
4 - Sols et sous-sols (qualité - exploitation)	Absence de sites pollués et d'enjeux notables.
5 – Climat-Energie	<p>Impact positif de l'OAP modifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces verts de pleine terre participeront au captage du carbone, à la lutte contre l'assèchement des sols et au confort climatique d'été du projet. - Le développement des modes actifs est au cœur du projet <ul style="list-style-type: none"> o Peu de place laissée à la voiture en cœur de site o Obligation de continuités piétonnes o Mise en place de règles plus ambitieuses sur le stationnement vélos dans le règlement écrit applicable au site - Les logements T3 et plus devront être bi-orientés pour permettre une ventilation naturelle et donc un meilleur confort climatique. Cette disposition ne s'applique pas aux T1/T2 au regard de leur taille et des difficultés techniques pour avoir cette bi-orientation.

Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
6 – Bruit	Absence d'enjeux notables.
7 - Risques pour l'homme et la santé	Absence d'enjeux notables. Les dispositions relative à la double orientation des logements (logements traversants) participent à l'habitat durable favorable à la santé.
8 - Paysage	Impact positif de l'OAP modifiée : <ul style="list-style-type: none"> - Passage en zone 1AUa (renvoyant aux prescriptions de la zone Ua du cœur du Chef-lieu), permettant ainsi de proposer des volumétries et des implantations s'inspirant de la trame traditionnelle. - A l'image des corps de ferme les volumétries restent simples, à l'échelle du contexte bâti. Les bâtiments sont en R+1+C ou R+2+C pour rester dans les gabarits environnants. - Obligation de diversifier les sens de faitage, en s'inspirant de l'existant à proximité. - Limiter les linéaires de façade pour respecter les volumétries traditionnelles - Interdiction de prévoir du stationnement en 1^{er} front de la rue des Grosses Pierre pour améliorer la qualité paysagère depuis l'espace public du Chef-lieu. - Une part importante des stationnements sera enterrée pour limiter l'impact visuel de la voiture dans le centre-village

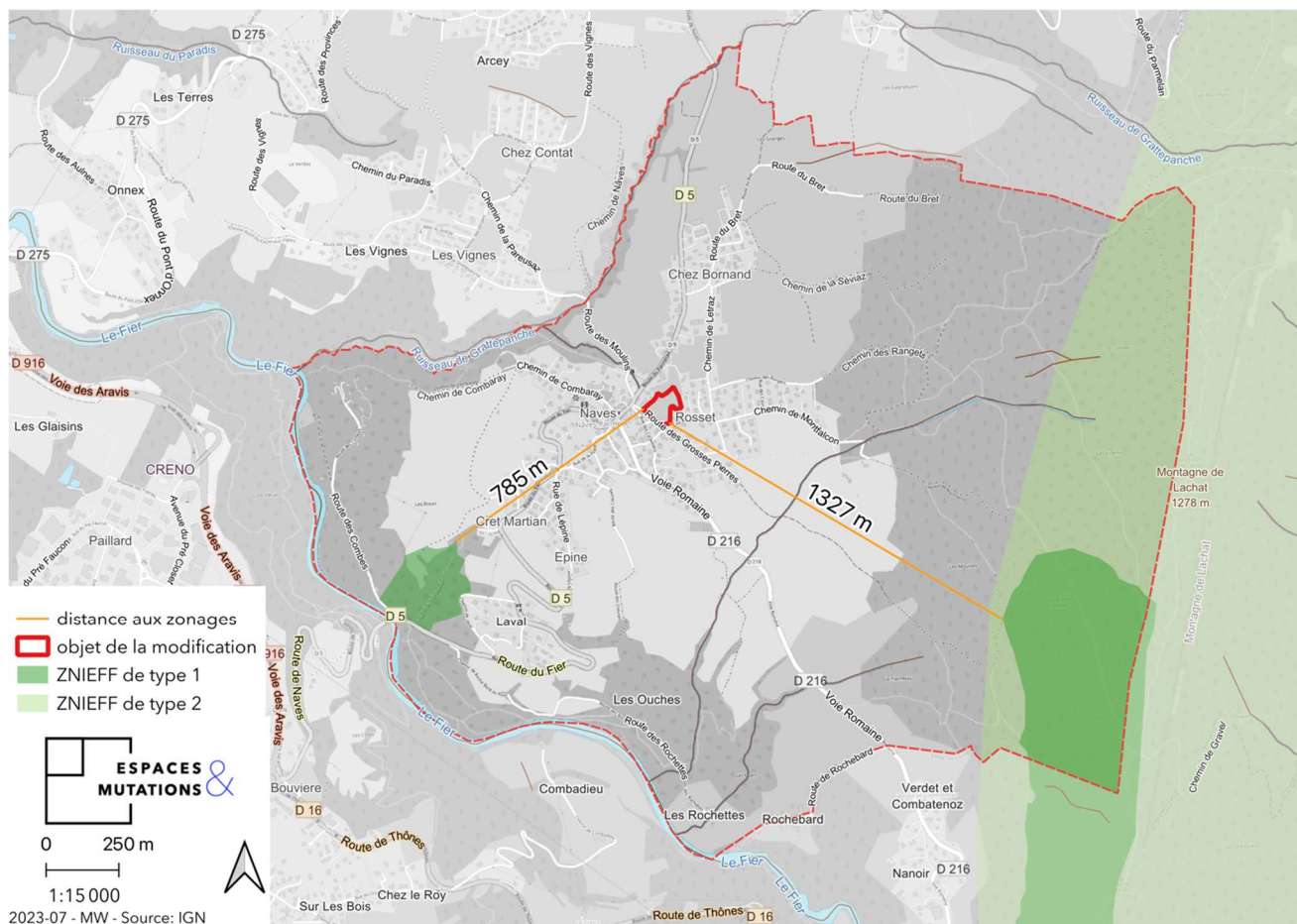
⇒ **Au regard de ces éléments, et donc de l'absence d'effet notable sur l'environnement, la collectivité estime que la présente procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.**

LOCALISATION DU SITE DES GROSSES PIERRES, CONCERNÉ PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2





Site d'environ 0,86 ha



Le site concerné par la présente procédure est très éloigné des sites naturels protégés et est situé dans la continuité du cœur du Chef-lieu.

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.

SYNTHÈSE DU PADD

THEMATIQUE ENVIRONNEMENT/PAYSAGE : PRESERVER LE CADRE DE VIE

Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue
Tendre vers un développement réduisant son impact environnemental en limitant la pression sur les ressources naturelles
Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle globale de la commune
Maintenir l'ambiance paysagée du centre-village
Accompagner la densification pour qu'elle reste adaptée au territoire

THEMATIQUE SOCIALE : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET FUTURE

Conforter la centralité du centre-village afin d'avoir une véritable vie de village
Fixer des objectifs forts pour limiter la consommation de l'espace
Lier urbanisme et déplacements et limiter la densification des secteurs dont la voirie est déjà contrainte aujourd'hui
Poursuivre le confortement des équipements publics en lien avec le développement futur
Être en capacité d'assurer un service très haut débit à terme sur l'ensemble du territoire communal

THEMATIQUE ECONOMIQUE : ASSURER LA PRÉSENCE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Renforcer l'animation du centre-village
Assurer des conditions favorables au développement des activités en mixité avec l'habitat ...
... et répondre aux besoins spécifiques des activités artisanales non compatibles avec l'habitat
Pérenniser et conforter l'activité agricole qui reste dynamique sur le territoire
Valoriser l'identité du territoire pour développer l'économie liée au tourisme « vert » de proximité

ZOOM SUR LA STRATÉGIE DE STRUCTURATION URBAINE RETENUE AU PLU APPROUVÉ EN 2017

Au regard des enjeux propres à NAVES-PARMELAN (maintien des espaces agricoles, ...) la collectivité s'est engagée dans une démarche de poursuite de son mode d'urbanisation concentré au Chef-lieu.

Une volonté d'économie de foncier et de pertinence du développement territorial a donc guidé le travail tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.

Ainsi, la commune a souhaité orienter son développement autour d'une armature urbaine privilégiant :

- Le confortement du Chef-lieu
 - Le développement du hameau de Laval sera limité et inscrit dans des limites claires d'urbanisation, sans venir fragiliser des espaces agricoles pérennes.
- Ainsi, le PLU s'est attaché à concentrer la majeure partie de son développement autour de ces pôles tout en recherchant à les mailler entre-eux (continuités modes doux, ...).
- Un développement stoppé sur les autres secteurs compte-tenu de la prédominance des enjeux agricoles autour des groupements bâtis périphériques : secteur des Combes, secteur des Rochettes.

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

- *Renforçant la production de logements au cœur du Chef-lieu*
- *En échelonnant mieux la production de nouveaux logements sur les périphéries, en compatibilité avec les dispositions du SCoT du Bassin Annécien.*

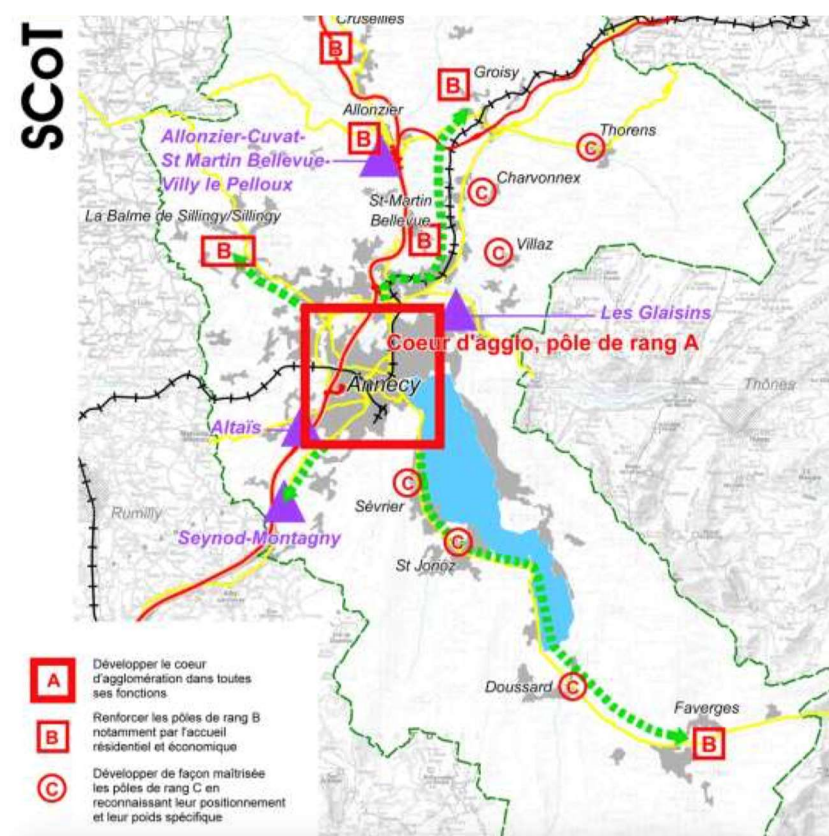
II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU SCOT DU BASSIN ANNÉCIEN SUR L'OBJET DE LA PROCÉDURE

NOTA : seules les orientations principales concernant les zones U sont développées ici puisque la présente procédure n'a pas d'impact sur la protection des zones A et N.

Concernant l'armature urbaine

Le SCoT identifie Naves-Parmelan comme une commune de rang D, dont le développement doit être maîtrisé, au regard :

- De son niveau d'équipements et de services de proximité
- De son éloignement d'un réseau de TC performant



Concernant la densité :

Le SCoT vise une densité minimum de l'ordre de 20 logements/ha en moyenne sur les opérations d'habitat, à partir de 2014.

La présente procédure a une incidence positive sur ces orientations, en privilégiant une opération dense, de l'ordre de 60 logements/ha, dans la continuité du cœur du Chef-lieu et venant compenser les opérations moins denses au coup par coup réalisées au sein des zones urbaines (essentiellement de l'habitat individuel).

Concernant la production de logements

Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT identifie Nâves-Parmelan en commune de rang D, donc vouée à limiter son développement (p30 du DOO).

Pour les communes de rang D du Pays de Fillière, un objectif de production d'environ 400 nouveaux logements est fixé (soit environ 110 logements sur la commune).

Le rapport de présentation du PLU de 2017a estimé le potentiel de production de logements du PLU :

■ Synthèse des logements réalisés dans l'enveloppe urbaine			
	POTENTIEL EN RÉHABILITATION / RENOUVELLEMENT	ZONE U ENTRÉE SUD	RESTE EN U DENT- CREUSE
COLLECTIF	Env. 10 logements	Env. 10 logements	
INDIVIDUEL GROUPÉ	Env. 5 logements		
INDIVIDUEL « PUR »			Env. 15 logements

■ Synthèse des logements réalisés en extensif					
	ZONE 1AU ROUTE DES GROSSES PIERRES	ZONE 1AU ENTRÉE NORD	ZONE 1AU DE LA CONTAMINE	ZONE U ENTRÉE SUD	RESTE EN U EXTENSIF
COLLECTIF	Env. 30 logements	Env. 15 logements			
INDIVIDUEL GROUPÉ		Env. 2 à 4 logements	Env. 8 logements	Env. 5 logements	
INDIVIDUEL « PUR »			Env. 8 logements		Env. 10 logements

Extrait du PLU de 2017

En prenant en compte la majoration de la programmation de logements sur l'OAP route des Grosses Pierres (+20 logements) et l'augmentation de la production de logements « au coup par coup » au sein de l'enveloppe urbaine, il est proposé de différer dans le temps la production d'environ 35 logements sur les OAP en zone 1AU périphériques.

III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Mises à jour des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales (article 4 de chaque zone)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	<p>Article 4 / réseaux</p> <p><u>Mise à jour des règles en fonction du zonage des eaux pluviales annexé au PLU.</u></p>	<p>Mise en concordance des dispositions de l'article 4.3 avec le zonage d'assainissement <u>déjà annexé au PLU.</u></p> <p>Il y avait une discordance entre les 2 dispositions et il convenait de corriger le règlement écrit puisque le zonage des eaux pluviales est le plus récent (septembre 2019). En effet, les annexes du PLU ont été mises à jour suite à la consultation des personnes publiques associées après l'arrêt du projet de PLU. Le PLU approuvé contenait donc des annexes sanitaires à jour mais les règles écrites n'avaient pas été modifiées en fonction (oubli).</p> <p>Un simple renvoi aux annexes sanitaires n'étant pas recommandé, les principales dispositions du zonage des eaux pluviales sont donc détaillées ici. <u>Toutefois, se référer aux annexes sanitaires reste complémentarément indispensable.</u></p>

Modifications règlementaires liées à la mise en œuvre de l'OAP route des Grosses Pierres

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
1AU	<p><u>Ajout / Article 2 « occupations du sol autorisées sous conditions »</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération en zone 1AUa comprendra un minimum de 4,5% de cette surface de plancher d'habitat à usage de logements sociaux (locatifs avec possibilité d'une part en Bail Réel Solidaire). 	<p>Les objectifs de mixité sociale sont majorés par rapport au PLU approuvé en 2017 (25% de mixité sociale) pour assurer la mise en œuvre des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Annecy, qui vise 1 logement social sur 4 logements produits sur Nâves-Parmelan entre 2020 et 2025.</p> <p>En prenant en compte tous les programmes de logements non éligibles à la servitude de mixité sociale (programme de moins de 600 M2 de surface de plancher), il est nécessaire de majorer la servitude pour atteindre les objectifs fixés au global.</p>
1AU	<p><u>Ajout / Article 8 « retraits des constructions sur une même propriété »</u></p> <p>La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales doit au moins être égal à 12 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> Soit être au moins égal à 6 m en cas d'implantation en quinconce ou si au moins une des deux constructions présente son plus petit linéaire de façade en interface avec l'autre construction. <div data-bbox="421 1447 952 1780"> <p>Cas d'implantation en quinconce</p> <p>Cas d'implantation avec un ou plusieurs mur pignon</p> <p>..... Implantation des bâtiments de part et d'autre de l'axe</p> <p>— Mur pignon des bâtiments principaux</p> </div> <p><i>Schéma illustratif (à titre indicatif)</i></p> <p>Les dispositions générales et particulières de l'article Ua8 s'appliquent.</p>	<p>Le parti d'urbanisme de l'OAP pour les nouveaux bâtiments est de s'inspirer du tissu environnant (justifiant aussi le passage de 1AUB à 1AUa) : une organisation villageoise faite de bâtiments distincts qui forment une cohérence d'ensemble.</p> <p>Mais ce parti prend aussi en compte les nouveaux enjeux liés à l'adaptation au changement climatique (prairie collective, ventilation naturelle des logements, ensoleillement naturel, vues depuis les logements), ...</p> <p>Pour concilier ces deux aspects, le passage en zone 1AUa permet d'implanter des linéaires de façade plus importants qu'en 1AUB (avec des volumes type longères par exemple), permettant des logements accolés et en imposant un retrait de 12 ou 6m entre les bâtiments lorsqu'ils ne sont pas accolés, pour assurer l'éclairage naturel de tous les logements.</p>

		
1AU	<p>Ajout / Article 10 « hauteur des constructions »</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1AUa : la hauteur est limitée à 12,50 m au faîtage. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles. Les dispositions générales de l'article Ua10 s'appliquent. 	<p>La hauteur doit permettre des volumes de type R+2+combles, pour rester compatible avec les volumes environnants (+ un niveau maximum). Cette hauteur maximum permettra de dégager plus d'espaces au sol et beaucoup d'espaces verts de pleine terre.</p> <p>L'OAP assurera un épannelage progressif de cette hauteur maximum.</p>
	 <p><i>Simulation 3D à titre illustratif permettant d'appréhender les hauteurs bâties</i></p>	
1AU	<p>Ajout / Article 11 « aspect extérieur des constructions »</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1AUa : voir les règles de la zone Ua. Complémentairement, les toitures-terrasses peuvent être autorisées sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles soient accessibles et rattachées aux logements uniquement, et qu'elles n'excédant pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment. 	<p>A l'inverse de la zone UA, les toitures terrasses sont autorisées à la marge (comme en zone UB et UC). Cela permet de prendre en compte les différents attendus liés à la construction neuve (parties extérieures des logements, ...) tout en conservant une lecture traditionnelle du volume.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Et/ou qu'elles ne constituent pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions et qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...). 	
1AU	<p><u>Ajout / Article 12 « stationnement »</u></p> <p>Concernant la zone 1AUa uniquement, l'obligation de réaliser un garage à vélos et remplacé par l'obligation de prévoir des locaux à vélos sécurisés, les plus facilement accessibles (distances aux logements, accès niveau ou plan incliné, maximum 2 portes à franchir) et intégrant des arceaux pour l'attache des cadres. Au minimum 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.</p> <p>Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² au minimum, hors espace de dégagement, avec un minimum de 2 emplacements. Des arceaux extérieurs seront aussi prévus pour les visiteurs ou le stationnement courte durée.</p>	<p>Au regard de la localisation du site (à proximité des équipements publics du Chef-lieu, à 2km des services de proximité de Villaz) et des enjeux liés à la sobriété énergétique, les exigences en stationnement vélo sont mises à jour.</p>

IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Passage du périmètre de l'OAP « route des Grosses Pierres » de la zone 1AUB à la zone 1AUA



Le site de l'OAP

Le cœur du Chef-lieu de Nâves-Parmelan se caractérise par la présence d'un bon nombre d'anciens corps de fermes, massifs, de forme simple, rectangulaire, avec d'imposantes toitures. Les toitures sont épurées, 3 ou 4 pans, l'usage de demi-croupes est également fréquent.

On peut tirer quelques lignes fortes :

- Le rôle des toitures est très présent
- Les bâtiments qui composent le chef-lieu sont à distance les uns des autres : le tissu reste perméable, laisse passer le regard vers le lointain
- Dans cette composition d'ensemble on voit que le traitement des espaces entre les bâtiments devient fondamental. Prairies, plantations, jardins vont occuper essentiellement les surfaces non bâties, le chef-lieu est resté un lieu où le végétal est très présent.

Le site de l'OAP est au contact direct de cette trame ancienne. Le parti d'aménagement retenu dans l'OAP est de reprendre ces codes. Ainsi, un classement en zone 1AUA est préférable, pour assurer la cohérence des implantations et de l'aspect des bâtiments.

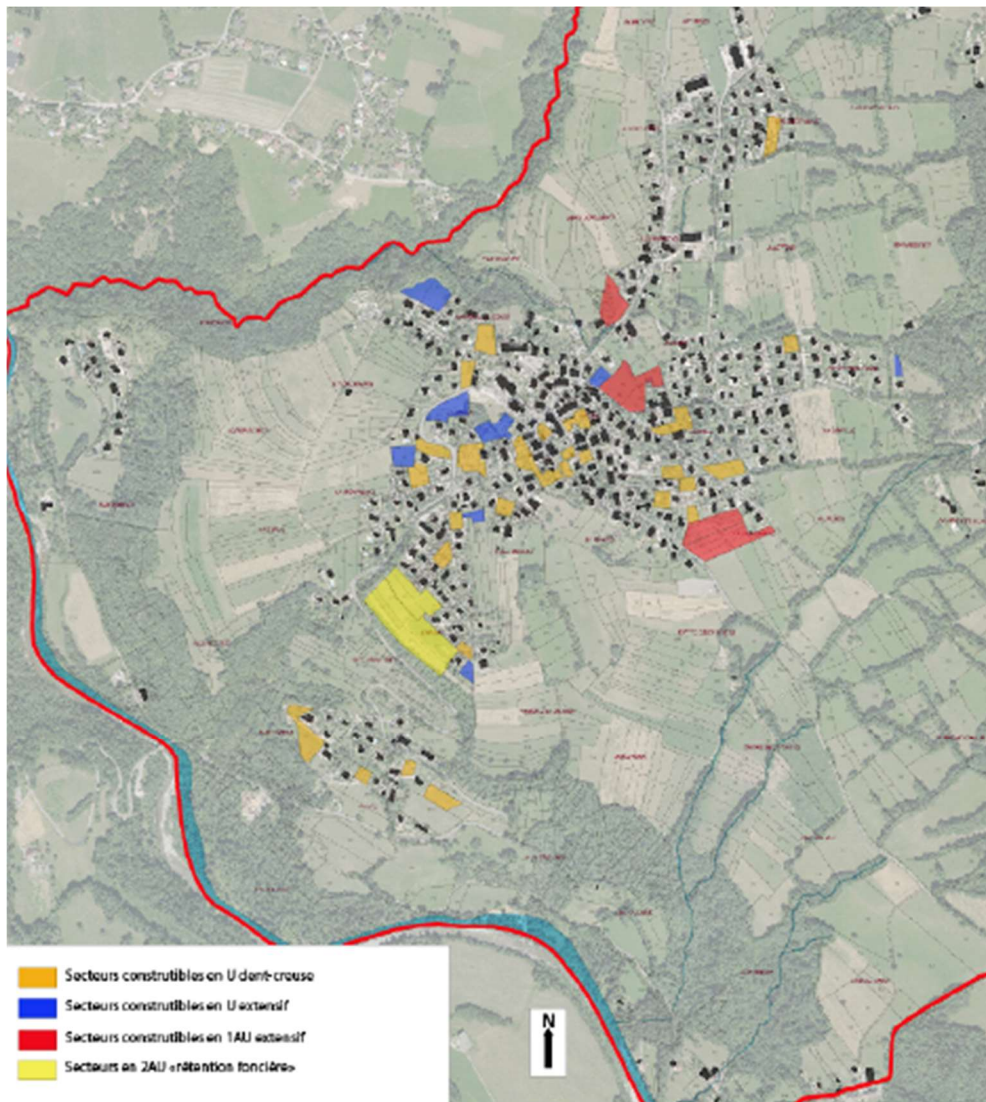
Modification de l'objet de l'emplacement réservé n°16 et mise à jour de l'emprise de l'emplacement réservé n°1

L'emplacement réservé n°16 était voué initialement à la réalisation de la voie d'accès à l'OAP « route des Grosses Pierres ». La modification des conditions de desserte (voir partie OAP) rend son objet obsolète. En revanche, la réalisation d'une continuité piétonne et cyclable reste pertinente pour densifier au maximum les maillages, y compris en direction du Chef-lieu de Villaz et de ses services. Sa largeur est ramenée à 4 m (contre 6 m initialement).

Par ailleurs, l'emplacement réservé n°1 (Aménagement de la traversée de NAVES) a été partiellement réalisé : il est donc supprimé du règlement graphique.

V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ajout d 'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU



Le PLU comporte 3 zones 1AU à dominante d'habitat. La zone 1AU « route des Grosses Pierres » est la plus centrale donc prioritaire.

La possibilité de mieux optimiser le foncier (voir ci-dessous), nécessite d'échelonner l'ouverture d'autres zones pour maintenir les objectifs quantitatifs du PADD (110 logements à produire).

L'échéance du 1^{er} janvier 2028 permettra d'attendre la livraison de l'opération « route des Grosses Pierres » et ainsi assurer la bonne capacité des équipements à supporter le développement urbain dans les années à venir.

Rappel du contexte de l'OAP « route des Grosses Pierres »

La commune souhaite valoriser un tènement foncier en cœur de village, occupant un tènement d'environ 8 500 m², situé à toute proximité du chef-lieu.

Ce terrain est relativement plat. Il est bordé au sud par la route des Grosses Pierres et entouré d'un environnement résidentiel constitué de maisons individuelles et de bâti ancien.

Ce site était pleinement identifié au PLU approuvé en 2017.



Modification du parti d'urbanisme de l'OAP, engendrant notamment une majoration du programme de logements

Les idées fortes de l'OAP modifiée :

- Des bâtiments indépendants aux morphologies s'inspirant des volumes traditionnels du cœur de village (corps de ferme).
- Des logements et des espaces collectifs/publics tournés vers le grand paysage.
- Des vues préservées depuis la route vers le Parmelan et la campagne environnante.
- Maintenir la voiture (circulation et stationnements) en périphérie de la parcelle pour préserver le calme et la tranquillité de la prairie.
- Une vaste prairie centrale ouverte sur le village

La majoration de 30 à 50 logements environ est le résultat des études pré-opérationnelles menées sur le site postérieurement à l'approbation du PLU, avec l'accompagnement du CAUE, en venant majorer ponctuellement les hauteurs d'un niveau par rapport aux règles de la zone UB/1AUB.

Cette programmation plus importante permet de répondre à plusieurs objectifs d'intérêt général :

- Une programmation plus importante pour permettre d'être plus ambitieux en matière de mixité sociale (équilibre global du projet)
- De mieux optimiser le foncier constructible dans le contexte de la loi Climat et Résilience (« diviser par 2 la consommation foncière sur les 10 prochaines années) et ainsi différer l'urbanisation des secteurs plus périphériques.
- Tout en reprenant les « codes » du village (volumes types gros corps de ferme, prairie ouverte, espaces de stationnement peu visibles depuis l'espace public, ...).

Modification des orientations relatives à l'accessibilité et déplacements

Disposition modifiée	Justification
<ul style="list-style-type: none"> • L'accès carrossable sera assuré depuis l'emplacement réservé, permettant de relier directement l'opération à la RD5, par un accès unique sur la route des Grosses Pierres. Cette voie sera située sur la frange Nord du site. • Un accès complémentaire sera possible depuis le carrefour entre la route des Grosses Pierres et la rue de la Fruitière, pour des raisons de sécurité ou d'accès occasionnel. En tout état de cause, aucune connexion carrossable ne sera autorisée entre cet accès et la RD5. • En dehors du cas cité ci avant, aucune connexion carrossable nouvelle sur la route des Grosses Pierres ne sera autorisée. 	<p>Les terrains de l'opération seront desservis par une voie communale, dite route des Grosses Pierres.</p>
<p>Continuité piétonne ouverte au public à réaliser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le long de la route des Grosses Pierres (type trottoirs), permettant ainsi de connecter l'opération au centre-village. - sur l'espace vert type « prairie », connectant ainsi la partie Nord du projet avec la route des Grosses Pierres. 	<p>Le maillage piétonnier est densifié pour ouvrir la future opération sur l'espace public.</p>
<p>Aire de stationnement non affectée (en plus des exigences du règlement) à l'échelle de l'opération, d'une emprise d'environ 0,15ha. Ces stationnements pourront être répartis sur l'ensemble du site. non couverte prévu sur la partie Nord du site en interface avec la zone agricole</p>	<p>Pour rationaliser la place de la voirie sur le site, une seule voie partagée (voitures, piétons, cycles) dessert l'ensemble des logements. Les stationnements automobiles sont répartis le long de la limite Ouest jusqu'au deux aires au Nord en fond de parcelle.</p> <p>À noter aussi qu'une part importante du stationnement sera enterré pour limiter l'impact paysager de la voiture.</p>

Modification des orientations sur la nature des constructions

Disposition modifiée	Justification
<p>Habitat de type semi-collectif et collectif souhaité sur l'ensemble du site, allant du R+1+C au R+2+C.</p>	<p>Les orientations d'aménagement sont largement précisées pour tenir compte des ambitions environnementales du projet :</p>

<p>Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif. Les bâtiments principaux devront respecter un volume de type « gros corps de ferme » et un retrait de 50m minimum du bâtiment agricole.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le bâti en 1^{er} front vis-à-vis de la route des Grosses Pierres présentera son plus petit linéaire de façade donnant sur cette voie, pour ne pas fermer les ouvertures paysagères. - Les linéaires de façade (tels que définis au règlement écrit) ne devront pas excéder environ 35m afin de conserver des ouvertures paysagères. - Une diversification des sens de faitage à l'image des constructions environnantes, sera recherché. - L'implantation des constructions prendra en compte le masque solaire entre elles afin d'assurer un "droit au soleil" pour chaque logement. - Chaque logement (à partir des T3) devra être bi-orienté ou traversant (pour la ventilation naturelle et le confort de l'habitat). <p>Secteurs où la hauteur est limitée à R+1+C pour les bâtiments semi-collectifs :</p> <p>Ceux-ci seront prévus à minima en interface directe avec la route des Grosses Pierres* et en interface Nord Est pour assurer une bonne intégration du bâti vis-à-vis du bâti environnant.</p> <p>* À l'Est de l'espace vert type prairie, un volume plus important de type collectif R+2+C sera toutefois autorisé.</p> <p>En interface avec la route des Grosses Pierres, les bâtiments devront participer à la qualité de la rue (à minima avec des ouvertures en façade).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Climat-énergie (ventilation des logements, éclairage naturel, ...) - Paysage (reprise des codes de la trame traditionnelle du cœur du Chef-lieu, ...) <p>Les nouveaux bâtiments sont implantés dans la continuité du tissu environnant : une organisation villageoise faite de bâtiments distincts qui forment une cohérence d'ensemble. Implantés en périphérie de la parcelle, les bâtiments préservent une vaste prairie au cœur de la résidence. D'une grande porosité, les vues sont dégagées vers les perspectives lointaines, ainsi tous les logements auront de très belles vues.</p> <p>Des hauteurs plus faibles que le maximum prévu au règlement seront prévues partiellement sur le site. Le projet présente deux bâtiments en R+1+C côté route des Grosses Pierres afin d'installer une échelle progressive vers le cœur de la parcelle.</p> <p>Le principe local des murs pignons implantés en limite sur rue est repris en positionnant les bâtiments en léger retrait pour permettre l'accès aux logements et préserver l'intimité des terrasses privatives.</p> <p>Le jeu des hauteurs associé à la fragmentation diffuse apportent l'apparente hétérogénéité qui caractérise le chef-lieu. Les toitures différemment orientées s'associent à cette volonté d'éviter l'uniformité.</p>
---	---

Modification des orientations sur les espaces libres

Disposition modifiée	Justification
<p>Un cône de vue sera à maintenir sur l'espace agricole limitrophe depuis la route des Grosses Pierres.</p>	<p>Pour préserver la prairie, il y a un enjeu majeur à favoriser les sols en pleine terre, le positionnement du sous-sol construit sous l'emprise des bâtiments devient alors évident : ainsi il est imposé 30% minimum d'espaces verts de pleine terre.</p>

<p>Un espace vert de pleine terre de type « prairie collective », sera prévu au cœur du projet et directement accessible depuis la route des Grosses Pierres avec un cheminement piétonnier ouvert au public. Cet espace ne sera pas clôturé. Les immeubles sont conçus avec des rez-de-chaussée surélevés en contact direct avec la prairie collective. Des emmarchements ou des murets de faible hauteur, comme dans le bourg, peuvent en définir la limite.</p> <p>À l'échelle du périmètre de l'OAP, il sera recherché environ 30% d'espaces verts de pleine terre.</p> <p>Les bassins existants sera seront conservés et mis en valeur.</p> <p>Les stationnements aériens en 1^{er} front depuis la route des Grosses Pierres seront interdits (privilégier la mise en scène des façades de logements).</p> <p>Pour diminuer l'impact de la voiture dans le paysage, les places de stationnement prévues au Nord du site sont agrémentées d'arbres de type fruitiers d'ornement, qui s'inscriront bien dans la proximité des vergers alentours. Des haies variées basses en limite d'opération seront aussi proposées.</p>	<p>Les autres orientations viennent traduire les ambitions environnementales renforcées du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien de la biodiversité - Gestion de l'eau
---	---