



# **FICHE DIAGNOSTIC ANALYSE DES DOCUMENTS D'URBANISME**



# SOMMAIRE

---

<b>1.1</b>	<b>ELEMENTS DE CADRAGE .....</b>	<b>1</b>
1.1.1	RAPPEL DES ELEMENTS INSCRITS DANS LE CAHIER DES CHARGES.....	1
1.1.2	PRESENTATION DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE.....	2
1.1.2.a	Liste des documents d'urbanisme en vigueur.....	2
1.1.2.b	Les documents d'urbanisme par rapport aux grandes lois sur l'urbanisme.....	5
1.1.2.c	Les documents d'urbanisme par rapport aux documents de rang supérieur.....	6
1.1.2.d	Horizon des documents d'urbanisme en vigueur.....	6
1.1.3	METHODOLOGIE ET SOURCES.....	7
1.1.3.a	Sources des documents d'urbanisme.....	7
1.1.3.b	Travail de nettoyage sur les zonages.....	8
1.1.3.c	Choix d'ajouter les PLU de Saint-Eustache et St Martin de Bellevue .....	8
<b>1.2</b>	<b>Analyse des PADD.....</b>	<b>8</b>
1.2.1	PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE D'ANALYSE RETENUE .....	8
1.2.1.a	Principaux éléments de cadrage.....	9
1.2.1.b	Les principes clés des PADD.....	9
1.2.1.c	Les thématiques retenues pour l'analyse .....	10
1.2.2	PREMIERS RESULTATS OBTENUS.....	11
1.2.2.a	Les thématiques qui font consensus.....	11
1.2.2.b	Les thématiques qui font dissensus .....	12
1.2.3	ANALYSE PAR THEMATIQUE.....	13
1.2.3.a	Ambition de population et en logements .....	13
1.2.3.b	Les chiffres de modération de la consommation d'espace .....	14
1.2.3.c	La prise en compte de la mobilité.....	15
1.2.3.d	Le paysage et le patrimoine .....	16
1.2.3.e	Le changement climatique et les énergies renouvelables .....	18
1.2.3.f	La prise en compte des enjeux agricoles.....	19
1.2.3.g	La protection des espaces naturels et des continuités écologiques.....	19
<b>1.3</b>	<b>L'analyse des outils réglementaires .....</b>	<b>21</b>
1.3.1	LE REGLEMENT GRAPHIQUE.....	21
1.3.1.a	Bilan technique des règlements graphiques.....	21
1.3.1.b	Bilan des zones des PLU.....	23
1.3.1.c	Bilan des prescriptions utilisées dans les PLU .....	38
1.3.2	LE REGLEMENT ECRIT .....	49
1.3.2.a	Méthodes et objectifs.....	49
1.3.2.b	Organisation et formes des règlements .....	53
1.3.2.c	L'utilisation des principales règles.....	54
1.3.2.d	Indicateurs généraux d'analyse des règlements.....	59
1.3.2.e	Analyses des règles au regard des thématiques de l'analyse des PADD.....	68
1.3.3	ANALYSES DES REGLES ET DES ZONAGES AU REGARD DES FORMES URBAINES ANALYSEES .....	75
1.3.3.a	Le bâti isolé.....	76
1.3.3.b	Le tissu urbain originel d'Annecy.....	81

1.3.3.c	<i>Le tissu urbain originel des bourgs et villages en ordre continu .....</i>	<i>84</i>
1.3.3.d	<i>Le tissu urbain originel des bourgs et villages en ordre discontinu.....</i>	<i>87</i>
1.3.3.e	<i>Le tissu urbain originel des hameaux .....</i>	<i>89</i>
1.3.3.f	<i>Le tissu de bâtis alignés sur rue des îlots ordonnancés.....</i>	<i>93</i>
1.3.3.g	<i>Le tissu de bâtis alignés sur rue des immeubles discontinus .....</i>	<i>97</i>
1.3.3.h	<i>Le tissu des immeubles collectifs .....</i>	<i>101</i>
1.3.3.i	<i>Le tissu à dominante de maisons discontinues.....</i>	<i>104</i>
1.3.3.j	<i>Le tissu à dominante de maisons groupées.....</i>	<i>107</i>
1.3.3.k	<i>Le tissu mixte .....</i>	<i>110</i>
1.3.3.l	<i>Le tissu des grandes emprises bâties liées aux activités économiques et commerciales et aux équipements .....</i>	<i>113</i>
1.3.4	<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....</b>	<b>116</b>
1.3.4.a	<i>Les OAP selon le type.....</i>	<i>116</i>
1.3.4.b	<i>Les OAP selon la vocation.....</i>	<i>117</i>
1.3.4.c	<i>Les OAP selon la complexité .....</i>	<i>118</i>
1.3.4.d	<i>Les différentes OAP thématique .....</i>	<i>119</i>
1.4	<b>Bilan des surfaces encore constructibles dans les documents en vigueur .....</b>	<b>121</b>
1.4.1	<b>LE POTENTIEL CONSTRUCTIBLE SELON LE TYPE DE ZONE .....</b>	<b>121</b>
1.4.2	<b>LE POTENTIEL SELON LE TYPE DE PARCELLES .....</b>	<b>122</b>
1.4.3	<b>LE POTENTIEL SELON LA DESTINATION .....</b>	<b>122</b>
1.4.4	<b>LE POTENTIEL SELON LE SECTEUR DU TERRITOIRE.....</b>	<b>123</b>
1.5	<b>Synthèse en vue de l'élaboration du PLUI du Grand Annecy .....</b>	<b>124</b>

## 1.1 Eléments de cadrage

### 1.1.1 RAPPEL DES ELEMENTS INSCRITS DANS LE CAHIER DES CHARGES

Pour rappel, le cahier des clauses techniques particulières précise les attendus de la mission et plus spécifiquement les attentes liées à l'analyse des documents en vigueur.

Le cahier des charges précise :

« L'étude portera sur l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur au commencement de la mission. Son objectif est d'anticiper et préparer le PLUI à venir.

Les attendus de cette analyse sont :

- Un recensement par thématiques des orientations figurant aux différents PADD.
- Un mémoire présentant dans le détail les éléments suivants :
  - Document d'analyse des règlements écrits permettant d'identifier les règles qui « fonctionnent » bien et celles qui « fonctionnent mal ou pas »,
  - Tableau récapitulatif de l'ensemble des types de zonage présents sur le territoire faisant apparaître les descriptions de zonage qui y sont associées. Ce tableau fera apparaître les zonages similaires pouvant être regroupés.
- Un document de synthèse résumant en quelques pages les tendances communes et les principaux points de contradiction et divergence identifiés. A portée pédagogique, ce document devra être particulièrement clair et illustré de graphiques.
- Une analyse critique de la forme des éléments écrits et graphiques du règlement (mettre en avant les règles dont la rédaction pose des difficultés d'interprétation, celles au contraire bien rédigées...).

Cette étude enrichira aussi le diagnostic du territoire en offrant un panorama des visions existantes de l'aménagement, de leur traduction dans les règles et dans la pratique. C'est pourquoi elle sera menée concomitamment à la phase de diagnostic.

Pédagogique, elle nourrira la réflexion globale et facilitera le partage de l'analyse de façon didactique. Au stade de l'écriture de la partie réglementaire, cette analyse permettra aussi un travail d'écriture plus rapide des points consensuels et un temps d'arbitrage maîtrisé pour les éléments faisant débat.

Le prestataire se rapprochera impérativement des services d'instruction compétents pour chaque document, afin de recueillir leurs difficultés, avis, recommandations d'amélioration. Les modalités de cette collaboration seront définies préalablement en comité technique. »

Ces éléments inscrits au cahier des charges, font parties intégrantes de la présente analyse. En complément, il a été décidé que :

- La présente analyse croisera les zonages existants et les formes urbaines du territoire pour déterminer les secteurs présentant les mêmes caractéristiques.

En effet, deux documents peuvent avoir deux zones relativement homogènes, mais des règles différentes. Ces règles peuvent avoir un rôle majeur sur le projet initial (densification du secteur, conservation du secteur, etc.).

## 1.1.2 PRESENTATION DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE

### 1.1.2.a – Liste des documents d'urbanisme en vigueur

La communauté d'agglomération du Grand Annecy compte 34 communes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et la création des communes nouvelles d'Annecy et de Fillière. Or, les documents d'urbanisme en vigueur ont été réalisés à partir des anciennes limites administratives.

Le tableau ci-dessous permet de mieux comprendre la situation :

Commune	Document d'urbanisme en vigueur
Alby-sur-Chéran	PLUI
Allèves	PLUI
<b>Annecy</b>	
<i>Annecy*</i>	PLU
<i>Annecy-le-Vieux*</i>	PLU
<i>Cran-Gevrier*</i>	PLU
<i>Meythet*</i>	PLU
<i>Pringy*</i>	PLU
<i>Seynod*</i>	PLU
Argonay	PLU
Bluffy	RNU
Chaînaz-les-Frasses	PLUI
Chapeiry	PLUI
Charvonnex	RNU
Chavanod	PLU
Cusy	PLUI
Duingt	PLU
Entrevernes	PLU
<b>Epagny Metz-Tessy</b>	
<i>Epagny*</i>	PLU
<i>Metz-Tessy*</i>	PLU
<b>Fillière</b>	
<i>Aviernoz*</i>	PLU
<i>Evires*</i>	PLU
<i>Ollières (les)*</i>	PLU
<i>Saint-Martin-Bellevue*</i>	RNU
<i>Thorens-Glières*</i>	PLU

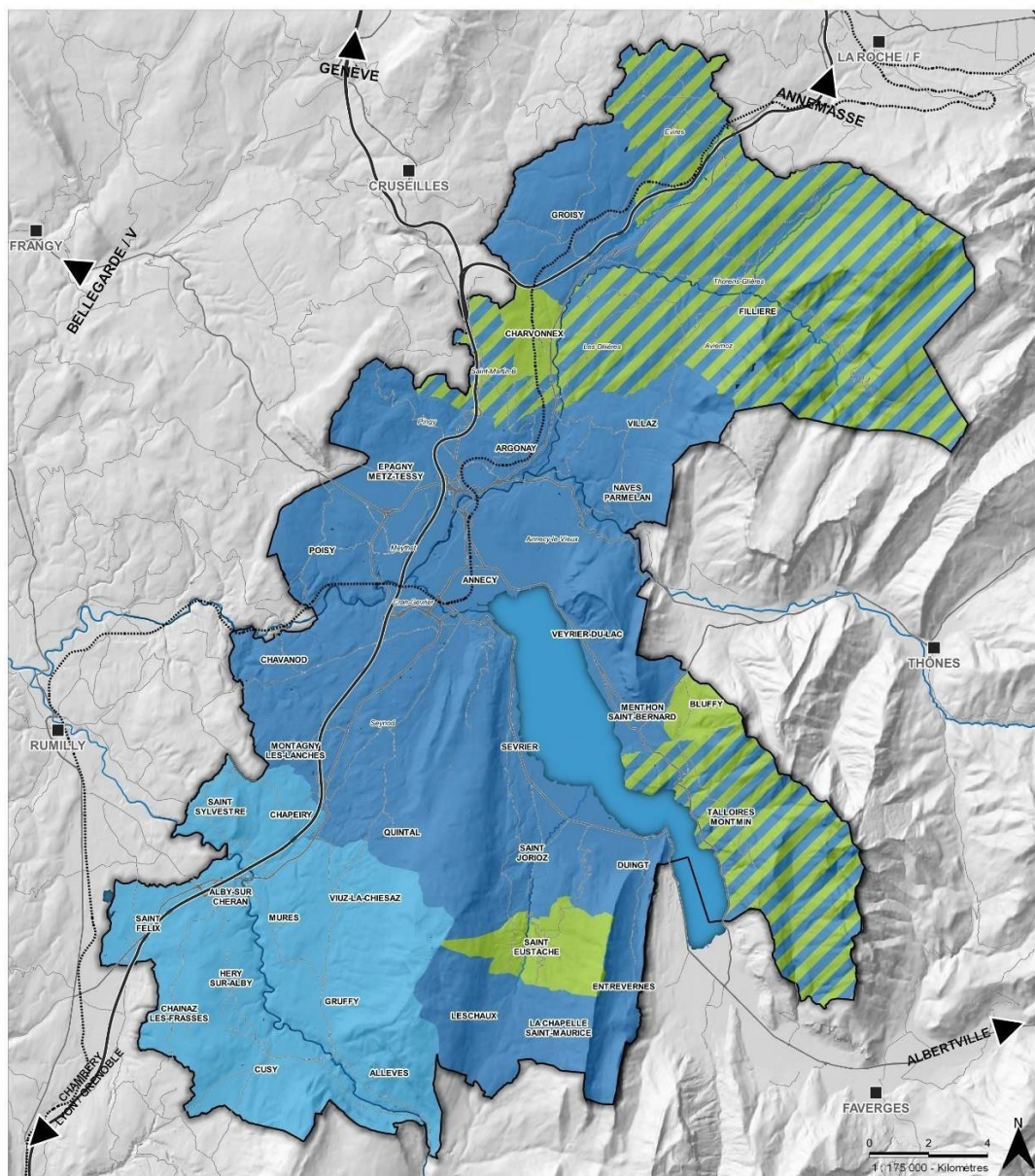
Commune	Document d'urbanisme en vigueur
Groisy	PLU
Gruffy	PLUI
Héry-sur-Alby	PLUI
La Chapelle-Saint-Maurice	PLU
Leschaux	PLU
Menthon-Saint-Bernard	PLU
Montagny-les-Lanches	PLU
Mûres	PLUI
Nâves-Parmelan	PLU
Poisly	PLU
Quintal	PLU
Saint-Eustache	RNU
Saint-Félix	PLUI
Saint-Jorioz	PLU
Saint-Sylvestre	PLUI
Sevrier	PLU
<b>Talloires-Montmin</b>	
<i>Talloires*</i>	PLU
<i>Montmin*</i>	RNU
Veyrier-du-Lac	PLU
Villaz	PLU
Viuz-la-Chiésaz	PLUI

Le territoire est doté de 29 PLU et d'un PLUI sur l'ancien territoire du Pays d'Alby, soit 30 documents en vigueur.

On dénombre 5 communes ou anciennes communes qui ne sont pas couvertes par un document d'urbanisme. Il s'agit plus précisément de Bluffy, Charvonnex, Saint-Martin-de-Bellevue (Fillière), Saint-Eustache et Montmin (Talloires-Montmin).

La présente analyse s'attarde sur les documents à un instant T. Les évolutions des documents en cours ne seront pas prises en compte lors de l'analyse. Aussi, les PLU de Saint-Martin-de-Bellevue et Charvonnex seront amenés à évoluer d'ici l'approbation du PLUi-HMB.

Pour mémoire, cette analyse s'est faite avant l'approbation du PLU de St Martin de Bellevue en conseil communautaire du 16 décembre 2021.



Auteur : [PC] - N° Version [1] - Validation [ ] / Réalisation : Écovia - Planéd, 2020.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTPO ©IGN, SANDRE, MapSurfer.

- Éléments de repère :**
- Aéroport Annecy Mont-Blanc
  - Grand Annecy
  - Limite communale**
  - Autoroute
  - Commune déléguée
  - Cours d'eau
  - Voie ferrée
  - Axe principal

- Documents d'urbanisme en vigueur**
- Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI)
  - Plan local d'urbanisme (PLU)
  - Règlement National de l'Urbanisme (RNU)
  - Commune nouvelle couverte à la fois par un ou plusieurs PLU et le RNU



### 1.1.2.b Les documents d'urbanisme par rapport aux grandes lois sur l'urbanisme

Les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire ont été créés dans une échelle temporelle relativement longue. Le premier document d'urbanisme (encore en vigueur) date du 20 décembre 2004 tandis que certains documents ont été approuvés au début de l'année 2020.

Commune	Date d'approbation de l'élaboration ou de la dernière révision	Le PLU vis-à-vis des lois
<b>Meythet*</b>	20/12/2004	non grenellisé
<b>Poisy</b>	05/03/2007	non grenellisé
<b>Entrevernes</b>	21/11/2008	non grenellisé
<b>Annecy-le-Vieux*</b>	27/01/2012	non grenellisé
<b>La Chapelle-Saint-Maurice</b>	28/02/2012	non grenellisé
<b>Cran-Gevrier*</b>	19/03/2012	Grenelle
<b>Duingt</b>	26/06/2012	non grenellisé
<b>Leschaux</b>	10/06/2013	non grenellisé
<b>Sevrier</b>	21/12/2013	Grenelle
<b>Thorens-Glières*</b>	27/01/2014	Grenelle
<b>Montagny-les-Lanches</b>	04/03/2014	Grenelle
<b>Aviernoz*</b>	10/03/2014	Grenelle
<b>Saint-Jorioz</b>	26/11/2015	Grenelle
<b>Epagny*</b>	18/10/2016	ALUR
<b>Annecy*</b>	12/12/2016	ALUR
<b>Seynod*</b>	19/12/2016	ALUR
<b>Quintal</b>	13/04/2017	ALUR
<b>Pringy*</b>	18/05/2017	ALUR
<b>Metz-Tessy*</b>	29/06/2017	ALUR
<b>Chavanod</b>	28/09/2017	ALUR
<b>Ollières (les)*</b>	28/09/2017	ALUR
<b>Veyrier-du-Lac</b>	16/11/2017	ALUR
<b>Nâves-Parmelan</b>	16/11/2017	ALUR
<b>Pays d'Alby</b>	29/03/2018	Grenelle, délibération du 18/04/2016 pour poursuivre la procédure selon les dispositions en vigueur antérieurement à ALUR, sauf certaines dispositions (suppression COS, analyse capacité de densification...)
<b>Menthon-Saint-Bernard</b>	28/09/2017	ALUR
<b>Talloires*</b>	15/11/2018	ALUR
<b>Saint-Martin-Bellevue*</b>	27/06/2019 (arrêt)	Ordonnance du 29/09/2015
<b>Argonay</b>	14/11/2019	ALUR
<b>Evires*</b>	19/12/2019	Ordonnance du 29/09/2015
<b>Villaz</b>	20/02/2020	Ordonnance du 29/09/2015
<b>Groisy</b>	20/02/2020	ALUR

Cela traduit une hétérogénéité dans les documents d'urbanisme, à la fois dans les projets d'aménagement et de développement durables (PADD), mais aussi dans les pièces réglementaires (règlement écrit et graphique et orientations d'aménagement et de programmation (OAP)).

Pour rappel, lors des dernières années, plusieurs lois ont eu un impact significatif sur l'urbanisme réglementaire et donc sur les documents d'urbanisme :

- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement n° 2009-967 du 3 août 2009 a défini les objectifs à atteindre en matière d'urbanisme notamment par l'instrument que constituent les documents d'urbanisme.
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (LENE) retranscrit en termes positifs les orientations de la loi précitée, renforçant le code de l'Urbanisme en tant qu'outil au service du développement et de l'aménagement durable des territoires.
- La loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 revoit les règles d'urbanisme autour du PLUi et du SCoT. Elle favorise les règles relatives à la construction tout en protégeant mieux les terres naturelles et agricoles et proposent des mesures qui favorisent la densification et vont donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols.

Certains documents ont donc une marche à franchir dans le cadre de l'élaboration du PLUi puisque les attentes ont évolué, notamment en matière de réduction de l'étalement urbain.

#### **1.1.2.c Les documents d'urbanisme par rapport aux documents de rang supérieur**

Les documents d'urbanisme locaux ou intercommunaux (PLU et PLUi) ont une obligation de compatibilité avec des documents de rang supérieur.

Les documents auxquels doivent être compatibles les PLU et PLUi du territoire sont :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin annécien approuvé le 26 février 2014 pour toutes les communes concernées ;
- Le programme local de l'habitat (PLH) du Grand Annecy approuvé le 19 décembre 2019 ;
- Le Plan des mobilités du Grand Annecy arrêté le 25 juin 2021
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) Approuvé le 25 juin 2021

Certains documents comme le PLH, le PDU et le PCAET sont très récents et la majorité des documents d'urbanisme locaux et intercommunaux ne sont pas compatibles puisqu'ils ont été élaborés antérieurement à ces documents de rang supérieur.

Le SCoT du Bassin annécien a une période de vie plus longue puisqu'il a été approuvé en février 2014. Nombreux sont les documents d'urbanisme à être compatibles avec ce dernier.

#### **1.1.2.d Horizon des documents d'urbanisme en vigueur**

Comme il l'a été mentionné précédemment, les documents d'urbanisme ont une échelle de temporalité différente entre eux. Certains sont très récents et d'autres ont été élaborés avant les années 2010 et les dernières grandes lois sur l'urbanisme.

Aussi, la durée d'application du document d'urbanisme diffère d'un document à un autre.

COMMUNE	DATE D'APPROBATION (REVISION / ELABORATION)	HORIZON DU DOCUMENT
<i>Meythet*</i>	20/12/2004	2014
<i>Annecy-le-Vieux*</i>	27/01/2012	2022
<i>Cran-Gevrier*</i>	19/03/2012	2022
<i>Duingt</i>	26/06/2012	2022
<i>Thorens-Glières*</i>	27/01/2014	2022
<b>Montagny-les-Lanches</b>	04/03/2014	2023
<b>Leschaux</b>	10/06/2013	2023
<b>Sevrier</b>	21/12/2013	2024
<i>Aviernoz*</i>	10/03/2014	2024
<i>Annecy*</i>	12/12/2016	2026
<i>Seynod*</i>	19/12/2016	2026
<b>Saint-Jorioz</b>	26/11/2015	2026
<b>Quintal</b>	13/04/2017	2027
<b>Menthon-Saint-Bernard</b>	28/09/2017	2027
<i>Pringy*</i>	18/05/2017	2027
<b>La Chapelle-Saint-Maurice</b>	28/02/2012	2028
<i>Talloires*</i>	15/11/2018	2028
<b>PLUi du Pays d'Alby</b>	29/03/2018	2028
<b>Veyrier-du-Lac</b>	16/11/2017	2029
<b>Argonay</b>	14/11/2019	2030
<i>Metz-Tessy*</i>	29/06/2017	2030
<i>Evires*</i>	19/12/2019	2030
<i>Ollières (les)*</i>	28/09/2017	2030
<b>Groisy</b>	20/02/2020	2030
<b>Nâves-Parmelan</b>	16/11/2017	2030
<b>Villaz</b>	20/02/2020	2030
<i>Epagny*</i>	18/10/2016	2031
<b>Chavanod</b>	28/09/2017	2037
<b>Poisy</b>	05/03/2007	Non précisé
<b>Entrevernes</b>	21/11/2008	Non précisé

Si certains documents n'ont pas précisé leur horizon d'application comme ceux de Poisy et d'Entrevernes, d'autres ont une période d'échéance qui interviendra durant les années de travaux d'élaboration du PLUi. Ces documents, bien que formant de solides bases de réflexion nécessitent aussi une remise en question.

### 1.1.3 METHODOLOGIE ET SOURCES

#### 1.1.3.a Sources des documents d'urbanisme

La totalité des documents d'urbanisme analysés provient du format CNIG. Ceux disponibles sur le Géoportail de l'urbanisme ont été directement récupérés sur la plateforme.

### 1.1.3.b Travail de nettoyage sur les zonages

Bien que l'ensemble des documents récupérés soient au format standardisé CNIG, la concaténation de l'ensemble des documents induit des « trous » et des « chevauchements » entre les communes.

Cela s'explique par l'utilisation de données différentes pour réaliser le document graphique, certains documents utilisent la base cadastrale de l'IGN, d'autres celles d'ETALAB (donnée de l'Etat) et les limites communales ne sont pas exactement les mêmes.

Les « trous » s'expliquent par le fait que deux entités graphiques ne se touchent et ne se chevauchent pas, formant un trou. Les « chevauchements » se produisent quand deux entités graphiques se superposent.

La somme de l'ensemble de ces « trous » et « chevauchements » dans les zonages fausse les chiffres dans les bilans quantitatifs des zones.

Le détail du travail de nettoyage sur les zonages est expliqué dans la partie « 1.3.1.a Bilan technique des règlements graphiques ».

### 1.1.3.c Choix d'ajouter les PLU de Saint-Eustache et St Martin de Bellevue

Dans le cadre de l'analyse des documents d'urbanisme, il a été décidé de décortiquer les documents en vigueur au lancement de la mission.

Toutefois, deux documents non approuvés ont eu une avancée relativement importante pour permettre une analyse fine et précise. Bien que ces documents ne soient aujourd'hui pas opposables aux tiers, le travail fourni et la mine d'informations recueillie font que ces documents sont analysés dans le présent document. Il s'agit des communes de Saint-Eustache et de Saint-Martin-Bellevue. La prise en compte se justifie d'autant plus par la mise en place d'un sursis à statuer, en particulier sur le PLU de Saint-Martin-de-Bellevue.

En revanche, notons que depuis l'analyse la commune de St Eustache a arrêté sa procédure.

Les communes de Bluffy, Charvonnex, et Montmin sont actuellement au RNU et n'ont pas de projet arrêté de documents d'urbanisme. En l'absence de projet, ces communes ne font pas partie de la présente analyse, et ce, malgré des procédures en cours pour la commune de Charvonnex.

Pour mémoire, la commune de Bluffy a abandonné sa procédure en cours au moment de l'étude

## 1.2 Analyse des PADD

### 1.2.1 PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE D'ANALYSE RETENUE

Afin de réaliser l'analyse des 32 documents d'urbanisme, une grille d'analyse a été construite. Son objectif premier est de répondre aux exigences du cahier des charges qui précise que l'analyse doit comporter « un recensement par thématiques des orientations figurant aux différents PADD ».

La grille d'analyse se découpe en 3 parties distinctes :

- Une première partie sur les principaux éléments de cadrage qui guident la construction d'un PADD ;
- Une seconde partie sur les principes clés de chaque PADD ;

- Et une dernière partie sur les analyses par thématiques.

### 1.2.1.a Principaux éléments de cadrage

Les éléments de cadrage sont une partie préambule qui permet de déterminer la temporalité dans laquelle s'inscrit le document d'urbanisme. On y trouve la date d'approbation ou de révision. Il est nécessaire de partir de cette date puisqu'une modification (simplifiée ou non) ne permet pas de modifier l'essence même du PADD. C'est à partir de cette date que l'on peut déterminer à partir de quelle législation le document s'applique. Est-il en adéquation avec les évolutions législatives de la Loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) de mars 2014 ? Est-il antérieur à la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) de juillet 2010 ? Ces éléments permettent de situer le document.

Ensuite, certaines communes sont soumises à des contraintes réglementaires supplémentaires du fait de leur situation géographique. Certaines sont soumises à la loi Littoral pour leur riveraineté avec le lac d'Annecy, d'autres sont soumises à la loi Montagne (de manière totale ou partielle). Enfin, plusieurs communes sont comprises dans le Parc Naturel Régional du Massif des Bauges et doivent donc respecter la charte du parc. Il s'agit là d'obligations supplémentaires par rapport aux autres communes dont il faut tenir compte.

LES ELEMENTS DE CADRAGE DU PADD							
Documents en vigueur	Date d'approbation (élaboration ou révision)	PLU vis-à-vis des lois	Population en 2016 (Insee)	Emplois en 2016 (Insee)	Commune soumise aux obligations de la loi SRU ?	Soumis à la LOI LITTORAL	Soumis à la LOI MONTAGNE

Les PLU et PLUI doivent être compatibles avec des documents de rang supérieur et en particulier le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et le PLH (programme local de l'habitat) qui fixent des objectifs chiffrés en matière d'accueil démographique, de production de logements et de consommation d'espace.

Les PLU et PLUI doivent dans leur PADD et dans leur déclinaison réglementaire traduire ces objectifs. Ce qui est retranscrit dans la seconde partie de l'analyse des PADD.

LES ELEMENTS DE CADRAGE DU PADD								
Dans un PNR	Rang dans l'armature du SCoT	Logements autorisés par le SCoT 2014-2034	/an	Extension autorisée par le SCoT 2014-2034	/an	Logements autorisés par le PLH 2019-2024	Dont LLS 2019-2024	Dont logements abordables 2019-2024 (BRS ou PSLA ou prix < 20% marché)

### 1.2.1.b Les principes clés des PADD

La seconde partie s'intéresse aux principes clés du PADD ou plus précisément aux ambitions fixées par le document d'urbanisme.

Au-delà de l'horizon du document qui permet de déterminer la période de validité du document, cette partie s'attarde sur les objectifs chiffrés d'accueil de population et d'accueil de logement et leur compatibilité avec les documents de rang supérieur (SCoT et PLH).

PRINCIPES CLES DU PADD							
Horizon du document	Ambition de population	Ambition de logement	Compatibilité avec le SCoT	Compatibilité avec le PLH	Réalité produite	Densité de logement	

### 1.2.1.c Les thématiques retenues pour l'analyse

La troisième et dernière partie propose une analyse par thématique. Pour chacune d'entre elles, l'analyse doit préciser le degré d'implication du principe dans le PADD. Il peut être « fort », « important », « faible » ou « absent ».

La distinction entre fort et important se fait par l'application réglementaire qui en découle. Par exemple, un principe peut être jugé comme « fort » dans le PADD, mais ne trouve pas ou peu de réponses dans les pièces réglementaires. En ce sens, il sera classé comme étant « important ».

L'analyse doit donc s'intéresser à la déclinaison réglementaire du principe édicté. Est-ce dans le règlement écrit ? Dans le règlement graphique ? Dans les orientations d'aménagement et de programmation ? Existe-t-il des outils réglementaires spécifiques permettant de traiter le principe du PADD ? Plusieurs pièces peuvent évidemment décliner un même principe.

Principes	Application réglementaire	Outils réglementaires spécifiques pour les développer	Rapport avec le projet de territoire (n° objectif)
MOBILITE DOUCE : le document prévoit-il un développement des mobilités douces ?			

Enfin, l'intérêt de cette analyse permet aussi de faire des liens avec le projet de territoire « Imagine le Grand Annecy ». Pour rappel, le projet de territoire a édicté 90 objectifs dont certains trouvent leur déclinaison dans les documents d'urbanisme.

Ici, l'idée est de déterminer à quel objectif du projet de territoire le principe du PADD fait écho.

Plusieurs thématiques ont été analysées :

- **Consommation d'espace** : quel ratio entre espace en densification et en extension ?
- **Équipements** : le PADD prévoit-il de nouveaux équipements ou conforte-t-il les équipements existants ?
- **Mixité sociale** : est-ce un enjeu majeur sur la commune ? Quels sont les outils utilisés ?
- **Gens du voyage** : le document prend-il en compte les besoins liés à l'accueil des gens du voyage ?
- **Urbanisme et transports** : des liens sont-ils faits entre projet d'urbanisme et transports en commun ?
- **Mobilité douce** : un développement des mobilités douces est-il prévu ?

- **Aménagement commercial** : le développement des ZACOM et des centralités de proximité prévu au SCoT est-il appliqué ?
- **Commerces de proximité** : le document favorise-t-il la préservation ou le développement des commerces de proximité ?
- **Développement économique** : prise en compte de l'aménagement des zones d'activité économique ?
- **Loisirs** : est-il prévu un développement ou un renforcement des activités de loisirs ?
- **Développement des communications numériques** : est-il prévu un développement des communications numériques ?
- **Agriculture** : existe-t-il des secteurs de valorisation de l'activité agricole ? Ou une protection des espaces à enjeux ?
- **Adaptations au changement climatique** : les documents favorisent-ils l'adaptation du territoire aux évolutions climatiques ?
- **Energie** : les documents prévoient-ils le développement et la production d'énergie renouvelable ?
- **Espaces naturels et continuités écologiques** : les documents prévoient-ils une protection des espaces naturels et des continuités écologiques ?
- **Paysages et patrimoine** : les documents prévoient-ils une protection des éléments de patrimoine et de paysage ?

### 1.2.2 PREMIERS RESULTATS OBTENUS

Les premiers résultats obtenus permettent de tirer les premières leçons de cette analyse. Il s'agit de déterminer quelles sont les thématiques qui font consensus dans les PADD, c'est-à-dire les thématiques pour lesquelles la quasi-totalité des documents les traite avec la même force. On peut aussi distinguer les thématiques qui divergent et partagent le plus dans les différents documents d'urbanisme.

#### 1.2.2.a Les thématiques qui font consensus

Pour déterminer les thématiques qui font consensus, il a été décidé de regrouper les documents selon la force avec laquelle le principe a été traité, en regroupant « fort » et « important » et en regroupant « faible » et « absent ».

La première catégorie permet de visualiser les thématiques pour lesquelles le traitement dans les PADD a été fait et si l'on retrouve une déclinaison dans les pièces réglementaires. La seconde montre les thématiques pour lesquelles on note une faible prise en compte dans les PADD et dans les pièces réglementaires, voire une absence totale de la thématique.

Thématiques	Fort	Important	Fort + important	%	Faible	Absent	Faible + absent	%
Équipement	20	9	29	90%	3	0	3	10%
Mixité sociale	13	18	31	97%	1	0	1	3%
Gens du voyage	0	3	3	10%	0	13	13	42%
Urbanisme et transports	9	11	20	65%	10	2	12	35%
Mobilité douce	17	13	30	94%	2	0	2	6%
Loisirs	3	2	5	16%	5	2	7	23%
Aménagement commercial	11	17	28	90%	2	1	3	6%
Commerces de proximité	9	12	21	68%	3	1	4	13%
Développement des activités	10	11	21	65%	8	2	10	32%
Communications numériques	0	12	12	39%	13	7	20	61%
Valorisation des activités agricoles	4	13	17	55%	4	5	9	26%
Protection des espaces agricoles à enjeux	12	9	21	65%	6	1	7	23%
Adaptation aux changements climatiques	0	1	1	3%	3	28	31	97%
Développement des énergies renouvelables	1	9	10	32%	14	8	22	68%
Protection des espaces naturels et forestiers	21	9	30	94%	2	0	2	6%
Préservation ou remise en état des continuités écologiques	20	9	29	90%	2	1	3	10%
Protection des paysages et du patrimoine	25	5	30	94%	2	0	2	6%

Il apparaît que certaines thématiques font largement consensus dans les documents d'urbanisme. Certaines d'entre elles sont ancrées dans les documents d'urbanisme depuis de nombreuses années et font l'objet d'un consensus national. Par exemple, la protection des espaces naturels, des continuités écologiques, du paysage et du patrimoine sont des principes que l'on retrouve souvent dans les documents et dont la déclinaison est tout aussi importante.

Des thématiques plus « urbaines » font aussi consensus puisque la quasi-totalité des documents les considère comme des enjeux majeurs dans leur PLU. Les équipements font l'unanimité puisque les communes ont à cœur de préserver et de renforcer les équipements présents. Une commune dotée d'un bon niveau d'équipement est une commune attractive et dynamique, d'où l'intérêt porté par les communes.

Dans un second temps, les enjeux de mixité sociale font aussi consensus sur le territoire. Cela s'explique à la fois par des obligations législatives pour les communes de plus de 3 500 habitants de l'agglomération, mais aussi par les possibilités offertes par le document d'urbanisme. En effet, le code de l'Urbanisme dispose de nombreux outils pour favoriser la mixité sociale (servitude de mixité sociale, emplacement réservé pour création de logements sociaux, orientation d'aménagement et de programmation entre autres).

Le développement des mobilités douces est aussi un enjeu important pour de nombreuses communes qui cherchent à offrir des alternatives concrètes à la voiture individuelle, en particulier dans les déplacements du quotidien et dans les déplacements liés au loisir. Le principal outil utilisé est l'emplacement réservé pour la création d'un cheminement doux. Il s'agit là de projets locaux agissant dans l'intérêt collectif et dont les communes sont tributaires.

Pour finir, une thématique fait consensus dans sa non-prise en compte dans les documents d'urbanisme, il s'agit de la prise en compte du changement climatique. Si la quasi-totalité des communes protège les espaces naturels et les continuités écologiques, celles-ci ne traitent pas du changement climatique directement. Pour exemple, très peu de PADD ont écrit « changement climatique » ou « dérèglement climatique » ou même le mot « climat ». Cela témoigne d'un enjeu indirect pour les PADD qui tendent plus à protéger des espaces ayant des enjeux écologiques et environnementaux que de traiter concrètement du changement climatique.

### 1.2.2.b Les thématiques qui font dissensus

Evoquer des thématiques divergentes revient à dire que les documents s'opposent dans leur manière d'appréhender tel ou tel enjeu. Or, ce n'est pas le cas ici. Les thématiques divergent dans leur manière d'être traité dans les documents d'urbanisme.

Par exemple, la thématique « urbanisme et transports » qui permet de déterminer si les communes prévoient une urbanisation en tenant compte du réseau de transport en commun est une thématique qui diverge. Près des deux tiers des documents l'évoquent comme un enjeu fort



et important contre un tiers qui l'évoque de manière faible ou pas du tout. Le tiers de communes traitant peu de cette thématique sont des communes rurales, ayant une offre en transports en commun faible et donc ne privilégiant pas la proximité avec les transports en commun comme enjeu majeur pour le développement de leur territoire.

Thématiques	Fort	Important	Fort + important	%	Faible	Absent	Faible + absent	%
Equipement	20	9	29	90%	3	0	3	10%
Mixité sociale	13	18	31	97%	1	0	1	3%
Gens du voyage	0	3	3	10%	0	13	13	42%
Urbanisme et transports	9	11	20	65%	10	2	12	35%
Mobilité douce	17	13	30	94%	2	0	2	6%
Loisirs	3	2	5	16%	5	2	7	23%
Aménagement commercial	11	17	28	90%	2	1	3	6%
Commerces de proximité	9	12	21	68%	3	1	4	13%
Développement des activités	10	11	21	65%	8	2	10	32%
Communications numériques	0	12	12	39%	13	7	20	61%
Valorisation des activités agricoles	4	13	17	55%	4	5	9	26%
Protection des espaces agricoles à enjeux	12	9	21	65%	6	1	7	23%
Adaptation aux changements climatiques	0	1	1	3%	3	28	31	97%
Développement des énergies renouvelables	1	9	10	32%	14	8	22	68%
Protection des espaces naturels et forestiers	21	9	30	94%	2	0	2	6%
Préservation ou remise en état des continuités écologiques	20	9	29	90%	2	1	3	10%
Protection des paysages et du patrimoine	25	5	30	94%	2	0	2	6%

Les communications numériques sont aussi traitées de manière différente selon les documents d'urbanisme. Cela s'explique par le peu d'outils dans les pièces réglementaires, en particulier pour les documents d'urbanisme les plus anciens. De manière générale, les documents les plus récents prévoient un raccordement aux réseaux numériques dans le règlement écrit et le principe est traité dans le PADD.

La valorisation de l'activité agricole est traitée de différente manière dans les documents d'urbanisme. Le principe dans son ensemble fait consensus, mais l'application n'est pas la même. De nombreuses communes n'abordent pas la question de l'agriculture, car elles n'ont pas de surfaces agricoles ni d'exploitations agricoles. La valorisation de l'activité agricole n'apparaît pas comme un enjeu majeur pour les communes les plus urbanisées.

Enfin, la thématique du développement des énergies renouvelables est aussi traitée différemment selon les communes. De manière générale, les PADD évoquent la thématique de production des énergies renouvelables, mais cela se traduit quasi systématiquement par l'autorisation de panneaux solaires sur toiture. Seul le document d'Argonay prévoit un secteur de performance énergétique.

### 1.2.3 ANALYSE PAR THEMATIQUE

#### 1.2.3.a Ambition de population et en logements

Chaque document d'urbanisme fixe des objectifs en matière d'accueil de population et de production de logements. Ces objectifs sont inscrits dans les PADD et servent de socle au projet, notamment pour justifier la consommation d'espace.

À l'échelle du Grand Annecy, les objectifs de production de logements sont globalement cohérents entre le SCoT et les documents d'urbanisme, mais il est observé de fortes disparités selon les secteurs.

Secteur	Objectif annuel de production de logements			Moyenne des logements commencés entre 2010 et 2017
	SCoT(s)	PLH	Documents locaux d'urbanisme <sup>1</sup>	
<b>GRAND ANNECY</b>	<b>1365</b>	<b>1623</b>	<b>1279</b>	<b>1742</b>
<b>ANNECY</b>	903	1000	658	1168
<b>PREMIERE COURONNE</b>	152	311	241	249
<b>LAC</b>	83	55	131	134
<b>PAYS DE FILIERE</b>	120	162	158	126
<b>PAYS D'ALBY</b>	107	95	95	64

Une rapide comparaison entre les objectifs du SCoT (2013) et du PLH (2019) permettent d'affirmer que :

- Le PLH prévoit une production de logements plus importants que le SCoT du Bassin annécien et que le SCoT de l'Albanais ;
- La production envisagée par le PLH est en adéquation avec les productions observées sur le terrain ;
- Il est prévu un renforcement de la commune-centre et des communes périurbaines au détriment des communes les plus éloignées d'Annecy ou de celles à proximité du Lac.

De manière plus précise, il est observé des communes de la première couronne et du secteur du lac qui prévoient des objectifs de production beaucoup plus importants que ce que prévoit le SCoT ou le PLH. Par exemple, la commune de Saint-Jorioz produit environ 65 logements par année, soit les possibilités induites par le document d'urbanisme en vigueur, mais ces chiffres sont très supérieurs aux objectifs du SCoT (33 logements par an) et du PLH (11 logements par an).

Le PLH étant récemment approuvé, les objectifs ne sont pas encore intégrés, mais demeurent une nouvelle donnée d'entrée dans le cadre du PLUI.

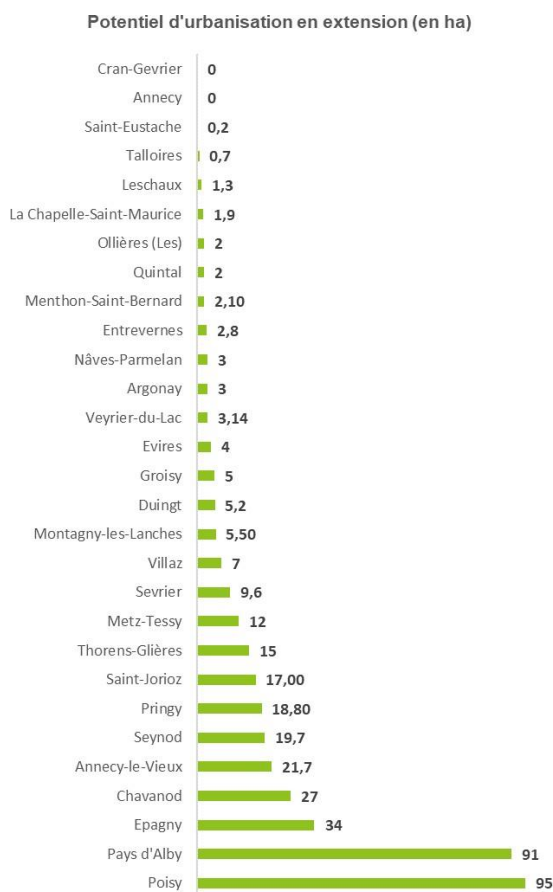
Le PLUI permet une remise en cause des objectifs de production des documents locaux et une vigilance particulière quant à la territorialisation de production des documents locaux sera nécessaire dans le cadre de l'élaboration du PLUI.

#### 1.2.3.b Les chiffres de modération de la consommation d'espace

Les chiffres de la consommation d'espace inscrits dans les PADD ou dans les rapports de présentation des documents d'urbanisme en vigueur traduisent l'ambition d'accueil de population et de production de logements exposés précédemment. C'est en ce sens que pour produire les 65 logements par an, le PLU de Saint-Jorioz prévoit une surface en extension de l'enveloppe urbaine de 17 hectares.

<sup>1</sup> Les chiffres des documents d'urbanisme locaux ne tiennent pas compte des trois communes sans documents d'urbanisme (Bluffy, Charvonnex et Montmin) ni de certains documents n'ayant pas précisé le chiffre (Cran-Gevrier, Montagny-les-Lanches et Poisy)

Si les objectifs de consommation d'espace affichés sont généralement liés aux objectifs d'accueil de population et de production de logements, ce n'est pas le cas pour les anciennes communes les plus urbaines comme Annecy et Cran-Gevrier. Sur ces deux communes, aucune surface consommatrice de terres naturelles, agricoles ou forestières n'est prévue puisque les limites urbaines sont déjà fixées. Toutefois, de nombreuses opérations de renouvellement urbain voient le jour et permettent de respecter l'accueil de population fixé dans les PADD.



De manière générale, la réduction de la consommation d'espace est un principe acté dans chaque PADD puisqu'il s'agit d'une obligation légale de « fixer un objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace ». Toutefois, ces « objectifs chiffrés » prennent des formes différentes selon les documents.

Par exemple, le PLU d'Argonay écrit « de manière générale, limiter la consommation de l'espace en extensif (hors enveloppe urbaine) pour l'habitat à environ 3 ha à l'horizon 2030, hors rétention foncière » en chiffrant uniquement la consommation à venir sans pour autant préciser que cela équivaut à une réduction de 87% de la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années.

Le PLU de Menthon-Saint-Bernard précise lui que le document doit « réduire au minimum de moitié la consommation d'espace pour les besoins du développement de l'urbanisation par rapport à la décennie précédente ». Il est donc fixé un objectif chiffré d'au moins 50% de réduction de consommation d'espace.

Le potentiel d'urbanisation en extension est variable d'une commune à une autre, mais certains documents interpellent par rapport aux surfaces prévues. Par exemple, le PLU de

Poisy, qui est l'un des plus anciens documents du territoire prévoit 95 hectares de consommation foncière, soit plus que le PLU du pays d'Alby (91 hectares).

Cela pose de nouveau la question de la territorialisation de la production de logements et la nécessaire remise en question de certains documents au regard des évolutions législatives. Dans un souci de modération de la consommation d'espace, le territoire doit se fixer des objectifs cohérents en matière de densification et d'intensification urbaine.

### 1.2.3.c La prise en compte de la mobilité

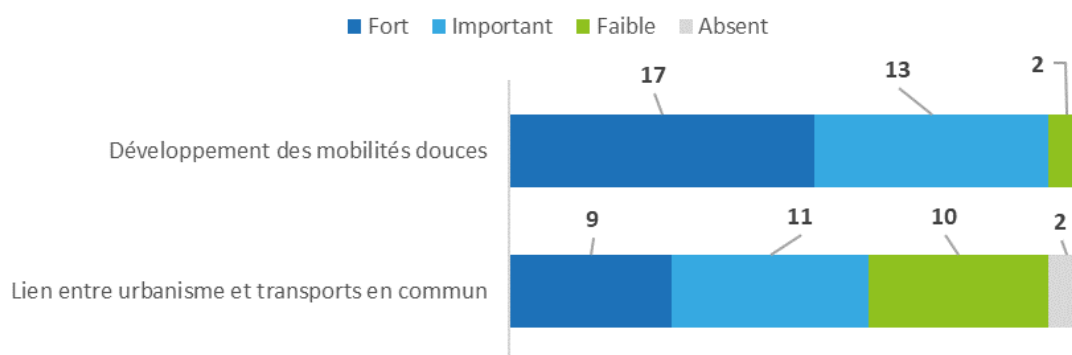
La mobilité est un enjeu majeur sur le territoire du Grand Annecy, mais s'appréhende de différentes manières selon les communes, en fonction de la typologie ou de la localisation de la commune. Une commune peu desservie en transports en commun n'aura pas les mêmes enjeux qu'une commune urbaine ou de la première couronne urbanisée. Toutefois, l'ensemble des communes soulignent que le développement des mobilités douces est un enjeu majeur.

A titre d'exemple, Argonay, situé à proximité d'Annecy, fixe dans son PADD comme une orientation générale que le PLU doit « construire un projet à l'échelle des déplacements piétons/cycles et développer de nouvelles formes de mobilité » et cela se traduit en plusieurs

actions concrètes comme connecter les différents espaces, développer les mobilités douces par le confortement du réseau cyclable existant. Mais Argonay se distingue par la prise en compte de l'offre de transports en commun dans la politique de développement de l'urbanisation (et inversement). En effet, le PADD précise qu'il est nécessaire de « *permettre le développement de l'offre de transports en commun en prévoyant la création de nouveaux logements essentiellement dans le « cœur d'agglomération » pour créer les conditions favorables à l'amélioration des fréquences du réseau de transports urbain* ».

Dans le PLU de Montagny-les-Lanches, les enjeux de mobilité sont traités de manière différente. Le PADD fixe comme orientation générale qu'il est nécessaire « *d'améliorer les déplacements et l'offre en stationnement* » afin de limiter le recours à la voiture individuelle, d'assurer de meilleures connexions avec les communes voisines ou de permettre aux habitants d'avoir accès plus facilement aux équipements et services. Mais les actions retenues pour mettre en œuvre cette orientation sont de l'ordre du développement et du confortement du maillage piétonnier et cyclable, de la réorganisation du stationnement et une réflexion globale de la circulation sur le centre-bourg. Si le développement des mobilités douces est fixé comme un enjeu important, le lien entre urbanisme et transports en commun n'est pas abordé.

#### Niveau de prise en compte de l'enjeu dans les PADD des documents d'urbanisme en oeuvre



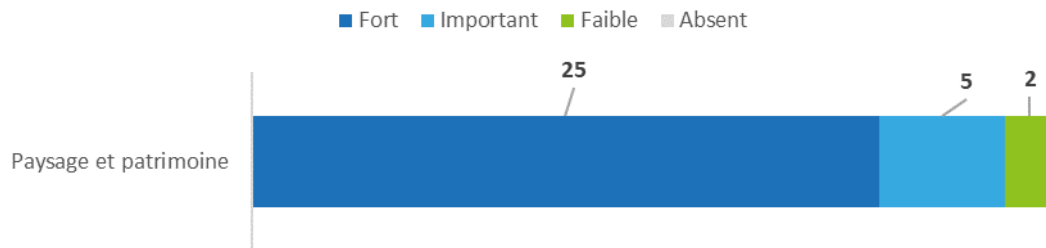
Les enjeux de mobilité à Argonay et à Montagny-les-Lanches sont sensiblement les mêmes, mais la traduction dans le projet est différente d'une commune à une autre. La première englobe les mobilités douces et le lien entre urbanisme et transports en commun alors que la seconde accentue son projet autour des mobilités douces et du stationnement.

#### 1.2.3.d Le paysage et le patrimoine

Le paysage est abordé dans l'ensemble des documents d'urbanisme :

- De façon très affirmée comme entrée du projet d'urbanisme dans certains documents comme le PLUi d'Alby qui fixe comme axe premier « *A- Le paysage, élément fédérateur du projet de territoire* » ou encore Talloires qui précise que le PLU doit « *préserver et valoriser le patrimoine et les paysages d'exception* »
- De façon plus secondaire dans d'autres documents d'urbanisme.

### Niveau de prise en compte de l'enjeu dans les PADD des documents d'urbanisme en oeuvre



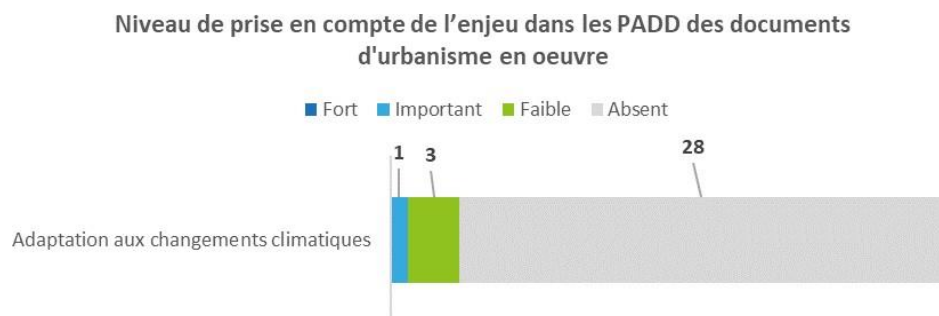
Le patrimoine est également abordé, généralement comme une déclinaison de la thématique paysage. Quelques documents le mettent en avant dans un axe principal comme Annecy (« 2.5. *Aménager l'espace dans le respect du patrimoine et de la qualité de vie* ») ou Seynod (« b. *Renforcer « l'urbanité » de la ville, valoriser le patrimoine bâti et le paysage urbain* »).

Le niveau de détail et de traitement de ces thématiques est variable. Certains documents déclinent précisément les orientations, de façon complète et les cartographient. D'autres documents sont plus généraux ou présentent des déclinaisons partielles (ex. orientations sur la trame arborée, mais pas sur les espaces d'intérêt paysager ou sur les coupures vertes).

Plus les documents sont récents, plus la dimension « Paysage » est prise en compte et détaillée.

### 1.2.3.e Le changement climatique et les énergies renouvelables

L'enjeu de l'adaptation au changement climatique est très peu traité dans les documents d'urbanisme. Seul le PLUi du Pays d'Alby traite de la thématique de manière importante. En effet, le PADD prévoit un axe purement dédié au changement climatique et aux énergies renouvelables : « *pour une position anticipatrice sur la question de l'énergie et la durabilité des ressources du territoire* » qui précise comment « *construire une stratégie « énergie/climat » en s'engageant collectivement dans les démarches complémentaires au PLUi* ».



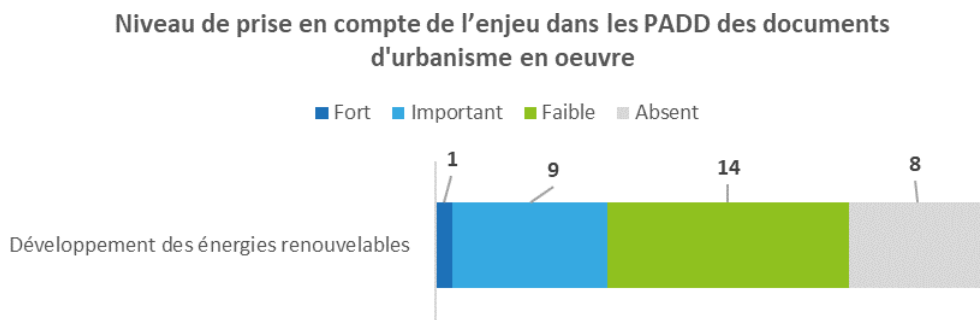
La majorité des communes n'évoquent pas le changement climatique dans leur PADD, ni même le climat. Cela traduit un gap à franchir pour le PLUi puisque les documents d'urbanisme locaux n'offriront pas la matière nécessaire sur le sujet.

Le changement climatique est traité de manière indirecte par la protection des espaces naturels agricoles et forestiers et des continuités écologiques (puits de carbone et ressources en eau) ou encore par le développement des mobilités douces et le rapprochement des habitants et des services/équipements.

Une autre thématique peu représentée dans les documents d'urbanisme locaux est le développement des énergies renouvelables. Le PLUi du Pays d'Alby, comme évoqué précédemment, considère les énergies renouvelables comme un enjeu majeur.

Sur l'ensemble des documents d'urbanisme, aucun secteur de production d'énergies renouvelables n'est prévu et seulement un secteur de performance énergétique est prévu sur la commune d'Argonay.

Les PLU abordent l'enjeu sous la question de la consommation énergétique comme le PLU de Veyrier du Lac qui prévoit « un modèle de développement à adapter pour limiter les consommations énergétiques » plutôt que sur la production d'énergies renouvelables. Les productions sont principalement liées à des projets particuliers puisqu'une partie des règlements des zones urbaines permettent l'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture.

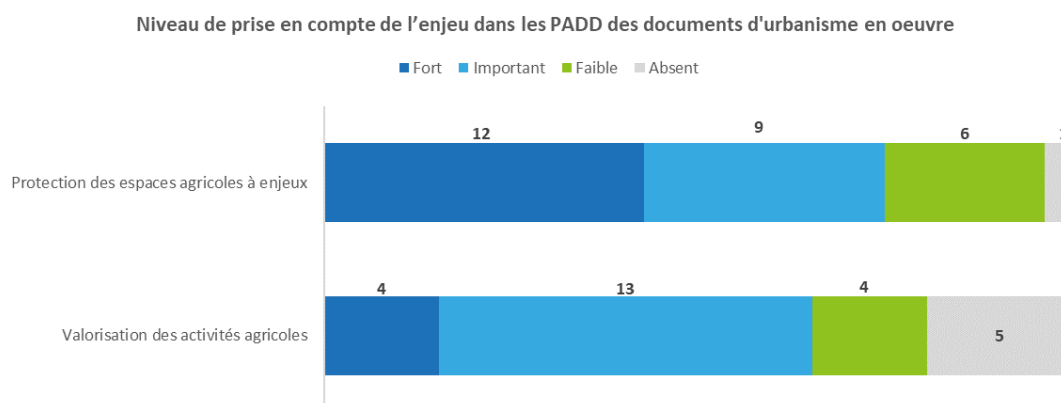


### 1.2.3.f La prise en compte des enjeux agricoles

La prise en compte des enjeux agricoles se traduit dans les PADD par la protection des espaces agricoles à enjeux et la valorisation des activités agricoles.

De manière générale, la protection des espaces agricoles à enjeux est très bien traitée dans les PLU en vigueur. Les quelques documents traitant peu du sujet sont des communes urbaines ou moins concernées par l'activité agricole. A titre d'exemple, le PLU de Sevrier traite brièvement de la protection des espaces agricoles car la géographie de la commune induit que les espaces agricoles sont très peu nombreux.

La protection de ces espaces se traduit dans les règlements graphiques par une zone agricole (A) simple ou des zones spécifiques qui protègent de manière plus drastique l'urbanisation de ces terres.



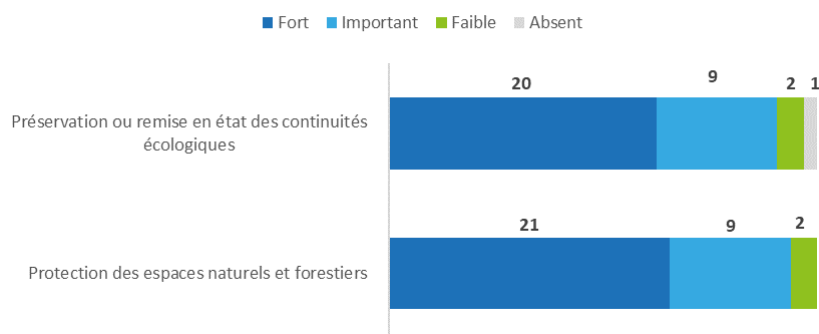
Concernant la protection des activités agricoles, c'est un enjeu qui est généralement inscrit dans les documents d'urbanisme mais qui trouvent difficilement une traduction réglementaire. Toutefois, certains documents créent des zones spécifiques, notamment le PLUi d'Alby qui a créé un zonage spécifique « Aprox » qui correspond à des secteurs situés à proximité des bâtiments d'élevage, essentiel au fonctionnement de l'activité et intégrant notamment les pâtures de nuit.

### 1.2.3.g La protection des espaces naturels et des continuités écologiques

La protection des espaces naturels et forestiers et des continuités écologiques fait partie des enjeux les plus pris en compte dans les PADD des documents d'urbanisme en vigueur. En effet, dans 94% des documents d'urbanisme, la protection des espaces naturels et forestiers fait partie des enjeux principalement traités contre 90% pour la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

Ces enjeux sont abordés de manière commune dans les PADD avec des orientations directement liées à la protection de l'environnement. A titre d'exemple, le PLU de Quintal écrit dans son projet une orientation générale « *une qualité de cadre de vie à renforcer* » qui se décline en une orientation induite qui est « *mieux prendre en compte l'environnement dans l'aménagement de la commune* » et qui se traduit par des objectifs comme « *préserver les fonctionnalités écologiques du territoire communal* ».

### Niveau de prise en compte de l'enjeu dans les PADD des documents d'urbanisme en oeuvre



Ces éléments se traduisent dans les documents règlementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP) par plusieurs outils :

- Les zones naturelles et les zones naturelles spécifiques liées à la protection d'éléments de biodiversité qui permettent de rendre inconstructible ou partiellement constructible des secteurs. L'enjeu est donc de protéger ces dits secteurs d'une potentielle urbanisation et de maintenir un caractère naturel et nécessaire à la biodiversité.
- Les prescriptions règlementaires comme les espaces boisés classés ou la protection des boisements, alignements d'arbres ou haies dans l'objectif de limiter les actions de défrichement, déboisement ou arrachement sur ces éléments.
- Les OAP qui sur un secteur donné peuvent définir les critères de protection à mettre en place sur un boisement, une haie ou encore une mare située à proximité immédiate du site. Les OAP peuvent aussi être thématique et être liées à la trame verte et bleue.



## 1.3 L'analyse des outils règlementaires

### 1.3.1 LE REGLEMENT GRAPHIQUE

#### 1.3.1.a Bilan technique des règlements graphiques

Comme il l'a été mentionné précédemment, un travail de nettoyage sur les règlements graphiques a été réalisé. Ce travail permet de supprimer les trous et les chevauchements qui sont apparus lors de la concaténation de l'ensemble des documents d'urbanisme.

##### – Correction des « chevauchements »

Les chevauchements se produisent quand deux entités graphiques se superposent. Afin de corriger ces erreurs, la méthode utilisée est différente selon le type de chevauchements.

Si les polygones qui se chevauchent ont le même zonage, par exemple, s'il s'agit pour les deux polygones d'une zone naturelle (N), un polygone est supprimé et l'autre est maintenu. Au total, 3 138 polygones se superposaient avec un autre polygone identique avant nettoyage. Ces chevauchements identiques concernent quasi exclusivement de la zone naturelle (N) comme le détaille le tableau ci-dessous.

Zonage simplifié	Surface en mètres carrés	Part en pourcentage
Urbain (U)	5262	2,18%
A urbaniser (Au)	28	0,01%
Agricole (A)	18452	7,64%
Naturelle (N)	217929	90,18%
Total des chevauchements	241671	100%

Au total, plus de 24 hectares de chevauchements ont été corrigés automatiquement, car la vocation de la zone était similaire.

Ensuite, certains chevauchements ne présentent pas la même vocation de zone. Pour corriger ce type d'erreur, deux méthodes différentes ont été appliquées :

- Si le polygone a une surface supérieure à 1 m<sup>2</sup>, une analyse visuelle est réalisée « à dire d'expert » grâce à l'orthophoto afin de définir le zonage le plus juste au regard du secteur en question.
- Si le polygone a une surface inférieure à 1 m<sup>2</sup>, un polygone sur deux est supprimé de manière aléatoire sans analyse visuelle.

Avec la première méthode, les chevauchements corrigés « à dire d'expert » représentent 214 polygones pour environ 50 000 m<sup>2</sup> tandis que les chevauchements de moins de 1 m<sup>2</sup>, la seconde méthode, représentent 511 polygones pour seulement 59,55 m<sup>2</sup>.

##### – Correction des « trous »

Les « trous » s'expliquent par le fait que deux entités graphiques ne se touchent et ne se chevauchent pas, formant un trou.

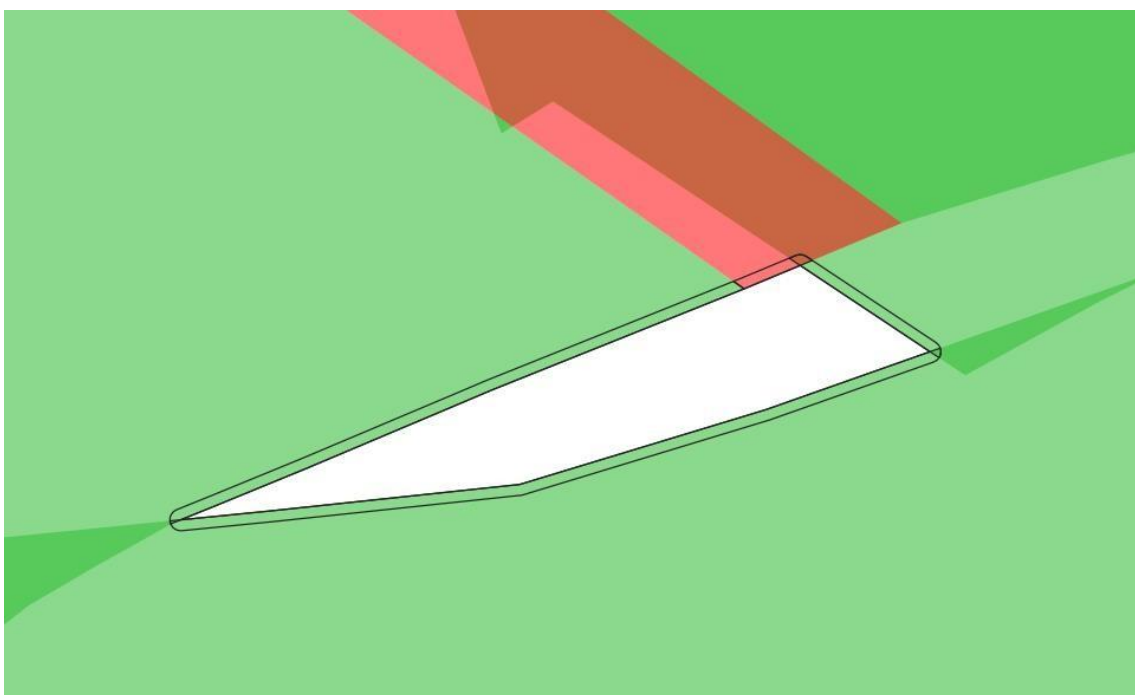
Sur l'ensemble des documents concaténés, 5 802 trous ont été observés. Cela représente 216 082 m<sup>2</sup> de surfaces non comptabilisées. Afin de corriger ces erreurs, la méthode appliquée a été la suivante :

- Création d'une zone tampon de 1 mètre autour de chaque « trou ».
- Division de cette nouvelle entité créée en fonction de la vocation de la zone chevauchée.
- Calcul de la surface de chaque zone pour établir un ratio.
- Application des ratios aux trous.

Plus concrètement, grâce à l'exemple ci-dessous on obtient :

- Le tampon de 1 mètre autour du trou est découpé selon la vocation de la zone chevauchée avec 144,27 m<sup>2</sup> de zone N (soit 95,54% de la zone tampon entourée en noir) et 6,69 m<sup>2</sup> de zone U (soit 4,46% de la zone tampon).

- La superficie de ce trou est de 501,25 m<sup>2</sup>, on attribue donc les pourcentages calculés précédemment et on obtient 478,89 m<sup>2</sup> de zone N et 22,36 m<sup>2</sup> de zone U.



Exemple de la méthodologie appliquée pour la correction des trous

Ce travail est réalisé de manière automatisée pour les 5802 trous et permet d'obtenir des chiffres précis pour établir un bilan de zone des documents d'urbanisme en vigueur.

Aux 5 802 trous observés s'ajoute une grande partie du lac d'Annecy qui n'a pas été zonée sur certaines communes. Il ne s'agit pas d'une erreur géométrique, mais d'un choix délibéré de ne pas appliquer de zonage à ce secteur. Par besoin de cohérence et parce que l'entièreté du territoire doit être soumise à un règlement, il a été décidé que le secteur du Lac serait inscrit en zone naturelle (N) dans la même lignée que les communes ayant zoné le lac. La surface du secteur est de 888,53 m<sup>2</sup>.

### 1.3.1.b Bilan des zones des PLU

#### – - Bilan du zonage simplifié

Le zonage simplifié est un découpage du territoire selon les grandes vocations de zone. La zone agricole (A), la zone naturelle (N), la zone urbaine (U) et la zone à urbaniser (AU). Ces grandes vocations de zone sont ensuite déclinées en de nombreuses sous-zones afin d'adapter les règles en fonction du contexte, du projet et de la sous-destination prévue dans le secteur. A titre d'exemple, une zone peut être naturelle de loisirs, la vocation naturelle est dominante et la vocation de loisirs et sous-jacente à la première.

Le bilan du zonage simplifié permet de mettre en avant la prédominance des espaces naturels sur l'ensemble du territoire. En effet, les zones à vocation naturelle représentent plus de 50% du territoire contre 32,2% pour les espaces à vocation agricole, 13,5% pour les espaces à vocation urbaine et 1.1% pour les espaces à urbaniser.

Zonage simplifié	Surface en hectare	Part en pourcentage
Urbain (U)	7241	13,5%
A urbaniser (Au)	572,6	1,1%
Agricole (A)	17244,5	32,2%
Naturelle (N)	28452,5	53,2%
Total	53510,6	100,0%

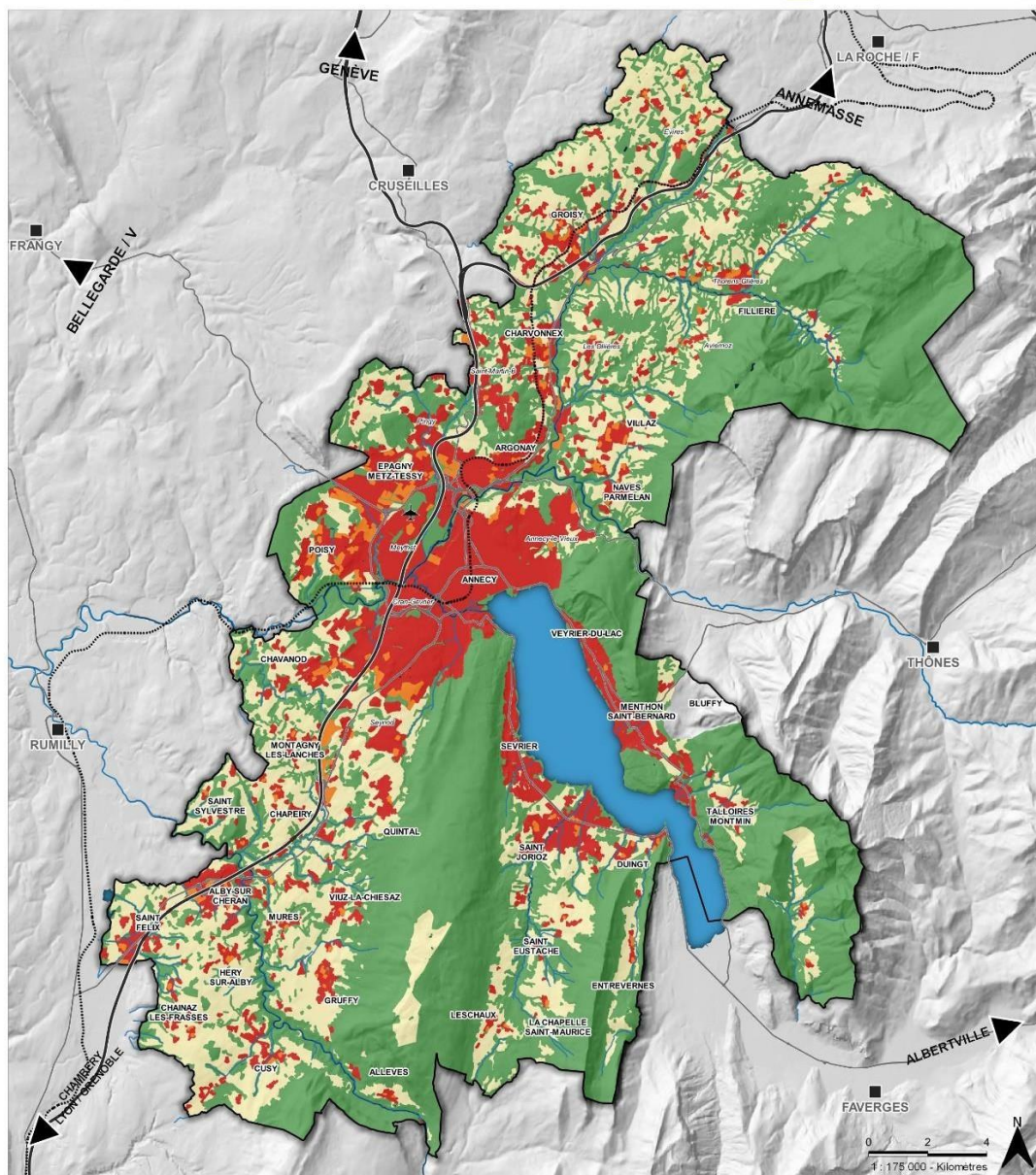
#### Bilan des surfaces du zonage simplifié des documents d'urbanisme du territoire

Toutefois, le bilan du zonage simplifié ne rend pas compte de la complexité et de l'hétérogénéité des documents d'urbanisme du territoire. En effet, comme le tableau ci-dessous le démontre, le nombre de noms de zone différents rend compte de la complexité du zonage concaténé puisqu'on retrouve 277 noms de zones différents.

La complexité se lit d'autant plus lorsqu'on s'attarde sur le nombre de zones avec un règlement potentiellement différent puisqu'une zone agricole (A) dans deux documents différents n'a pas les mêmes règles écrites. On dénombre plus de 700 zones avec un règlement potentiellement différent, dont 321 déclinaisons de zone urbaine (U).

Zonage simplifié	Nombre de noms de zones différent	Nombre de zones avec un règlement potentiellement différent
Urbain (U)	141	321
A urbaniser (Au)	54	106
Agricole (A)	24	71
Naturelle (N)	58	206
Total	277	704


#### Bilan du nombre de zones des documents d'urbanisme en vigueur



Auteur : [PC] - N° Version [1] - Validation [ ] / Réalisation : Écovia - Planéd, 2020.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOP0 ©IGN, SANDRE, MapSurfer.

**Éléments de repère :**

-  Grand Annecy
-  Limite communale
-  Cours d'eau
-  Aéroport Annecy Mont-Blanc

**Voie :**

-  Autoroute
-  Axe principal
-  Voie ferrée

**Zonage simplifié**

-  Zone agricole (A)
-  Zone naturelle (N)
-  Zone à urbaniser (AU)
-  Zone urbaine (U)

– Les zones agricoles (A)

La zone agricole est celle qui présente le moins de complexité par rapport aux autres grands types de zones. Néanmoins, on compte 24 noms de zones différents et 71 zones agricoles avec un règlement potentiellement différent.

Des recoupements sont envisageables puisque de nombreuses zones répondent à des enjeux similaires et malgré quelques différences dans les règles écrites, le principe reste le même.

Le tableau ci-dessous détaille ces recoupements :

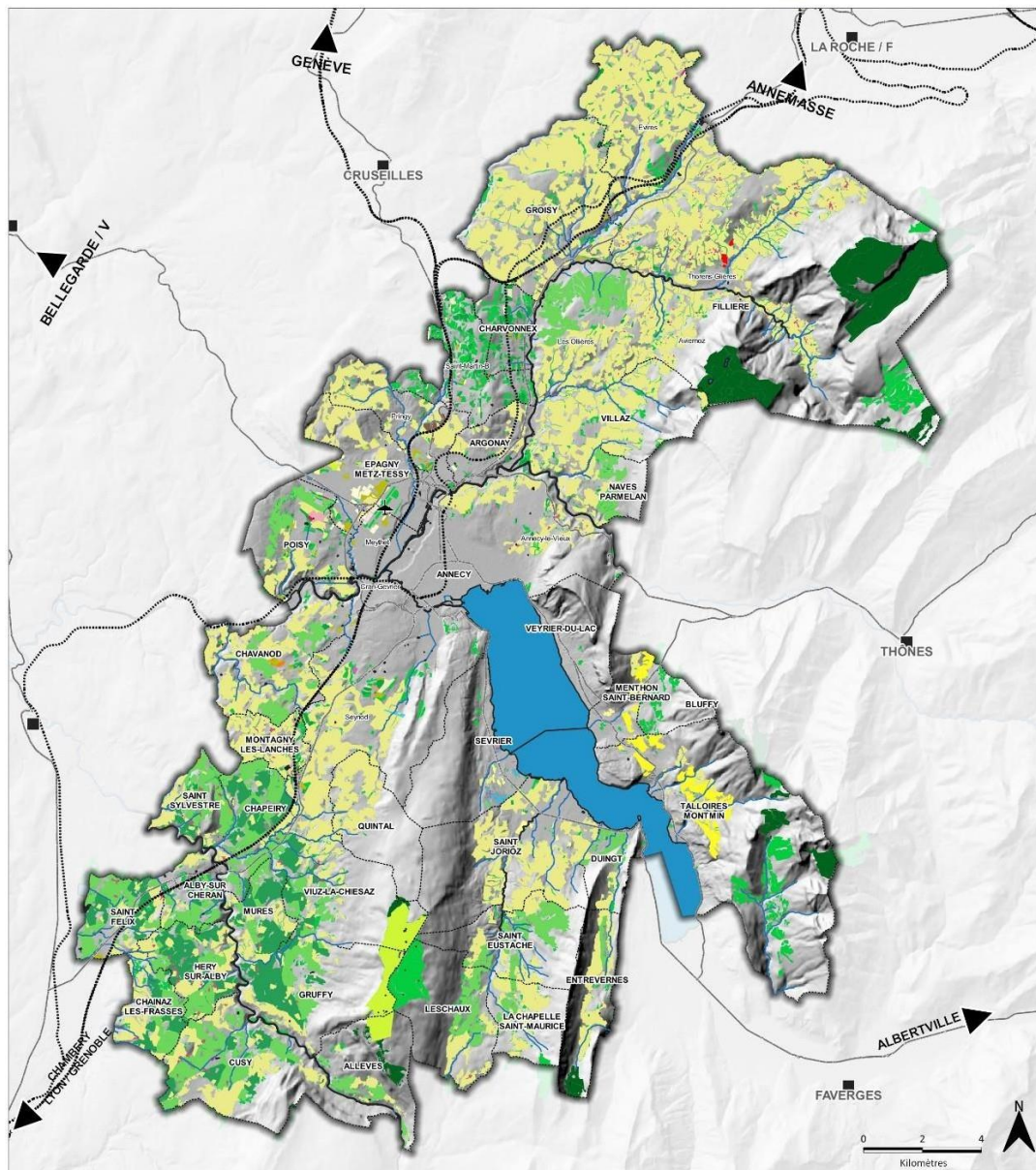
Enjeux/Thématiques	Nom de zones différent	Evolution envisageable dans le PLUIHD
<b>Zone agricole à enjeux forts</b>	<b>A, A*, Aef</b>	Ces zones englobent les espaces agricoles nécessaires à l'agriculture, à préserver à long terme, dont les espaces à enjeux forts visés par le SCoT. Les zones agricoles admettant des constructions liées à l'activité agricole sont délimitées spécifiquement. Réinterroger au regard d'autres enjeux, s'il est nécessaire de distinguer les zones agricoles admettant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, de celles qui ne les autoriseront pas.
<b>Zone agricole liée au fonctionnement des activités d'élevage</b>	<b>Aprox</b>	Espaces essentiels au fonctionnement des exploitations d'élevage, dont les pâtures de nuit Ce zonage spécifique peut s'avérer capital pour le maintien des activités d'élevage.
<b>Zone agricole d'espace ordinaire</b>	<b>Ao, Ae</b>	Espaces agricoles ordinaires visés par le SCoT du Bassin annécien ou espaces agricoles enclavés dans le tissu bâti existant. Essentiels à l'économie agricole, ces espaces peuvent muter à l'avenir en raison de leur proximité avec les zones urbaines.
<b>Zone agricole présentant des enjeux paysagers</b>	<b>Al, Ap, Av</b>	Création de zones agricoles à enjeux paysagers selon les orientations du PADD, favorisant la protection des paysages emblématique et littoraux et interdisant ou réglementant l'installation de nouvelles activités agricoles tout en permettant l'évolution des activités existantes.
<b>Zone agricole à enjeux écologiques ou de protection des ressources en eau</b>	<b>Ae, Apc</b>	Secteurs à forte valeur écologique ou de protection des captages d'eau potable. Maintien de ces secteurs spécifiques en lien avec les protections souhaitées ou ajout de trames en superposition du

		zonage pour inscrire des prescriptions spécifiques.
<b>Zone agricole spécifique d'alpages</b>	<b>Aalp</b>	Une harmonisation avec la zone naturelle d'alpage (Nalp) est à prévoir.
<b>Zones spécifiques dédiées aux centres équestres</b>	<b>Ae</b>	STECAL spécifique pour l'activité équestre.  Secteurs à définir au cas par cas selon les projets.
<b>Zones spécifiques dédiées aux gens du voyage</b>	<b>Agv</b>	Une harmonisation avec la zone naturelle spécifique aux gens du voyage (Ngv) est à prévoir.
<b>Zones spécifiques dédiées à la gestion des dépôts de matériaux inertes</b>	<b>Ar</b>	STECAL spécifique pour la gestion des dépôts de matériaux pouvant être harmonisé avec les zones naturelles de même type (Nm, Ndi, Ndim).
<b>Zone spécifique dédiée au champ de tir</b>	<b>Ac</b>	STECAL spécifique pour un équipement ne pouvant être recoupé avec un autre type de zone.  Le maintien de ce secteur se justifiera par le projet d'évolution du champ de tir.
<b>Zone spécifique dédiée à la gestion de l'habitat et des projets divers en zone agricole</b>	<b>Aa, Aa1, Ab, Ac, Acl, Acc, Ae, Ah, At</b>	Les dernières évolutions législatives ont supprimé ces zones spécifiques de gestion de l'habitat diffus. Ces zones seront donc supprimées du document d'urbanisme. Pour les secteurs de projets particuliers en zone agricole : secteurs à définir au cas par cas dans le PLUI

Tableau comparatif des différents types de zones agricoles dans les documents d'urbanisme en vigueur

L'objectif est bien évidemment de tendre vers une harmonisation des zones dans le PLUI en fonction des enjeux de chaque sous-secteur sans perdre la spécificité et la valeur de ces derniers.





Auteur : [SV] - N° Version [1] - Validation [ ] / Réalisation : CapT - Sylvie VALLET urbaniste, 2020.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN, SANDRE, Documents d'urbanisme

Eléments de repère :

- Grand Annecy
- Limite communale
- Commune déléguée
- Cours d'eau
- Aéroport Annecy
- Mont-Blanc
- Autoroute
- Axe principal
- Voie ferrée

- A / A\* : zone agricole
- Aef : Secteurs agricoles à enjeux forts
- Aprox : Secteur agricole à proximité des bâtiments d'élevage
- Al : Secteur agricole présentant une sensibilité particulière au regard du paysage littoral
- Ae, Ap, Apc : Secteur agricole avec enjeux paysage, écologique et protection des ressources en eau
- Av : Secteurs de vergers
- Aalp : zone agricole d'alpages

- Ao, Ae : Zone agricole ordinaire ou enclavée
- Ac : Gestion du champ de tir
- Aa / Aa1 : Secteur agricole dans la ZAC du Crêt d'Esty
- Ae : Ecole d'agriculture
- Agv : Gens du voyage
- Ab, Abl, Ac, Acc, Acl, Ah, At : Secteurs de gestion de l'habitat ou de projets spécifiques autres que l'habitat
- Ar : Secteur de dépôt de matériaux inertes

– Les zones naturelles (N)

La zone naturelle et ses déclinaisons sont nombreuses. On dénombre 28 noms de zones différents et 206 nombres de zones naturelles avec un règlement potentiellement différent. Le nombre de secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) explique les nombreuses déclinaisons de la zone. Le STECAL permet d'adapter la règle à un projet précis. En ce sens, un projet correspond à un secteur et correspond donc à un règlement.

Des recoupements sont envisageables puisque de nombreuses zones répondent à des enjeux similaires et malgré quelques différences dans les règles écrites, le principe reste le même.

Le tableau ci-dessous détaille ces recoupements :

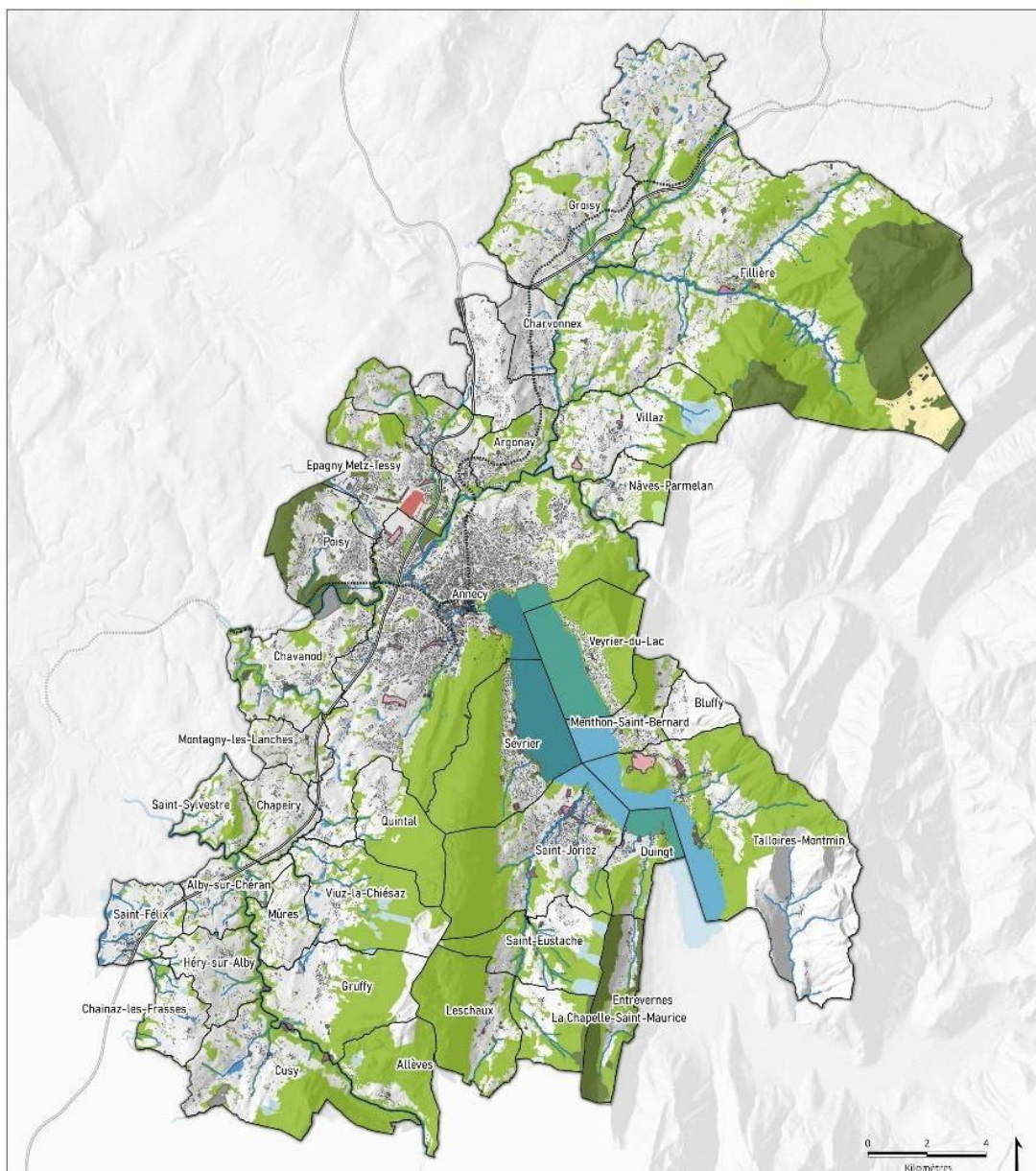
Enjeux/Thématiques	Nom de zones différent	Evolution envisageable dans le PLUIHD
<b>Zone naturelle simple</b>	<b>N, N*</b>	Possibilité de créer une zone commune à tout le territoire
<b>Zone naturelle sensible</b>	<b>Ni, Ns, Nmp, NNg, Nbl, Nn</b>	Création d'une zone naturelle très stricte en matière d'autorisation afin de préserver les secteurs les plus sensibles du territoire.
<b>Zone naturelle de parcs urbains</b>	<b>Np, Npl</b>	Création d'une zone unique dédiée aux espaces verts en zones urbaines avec objectif de maintien de ces espaces.
<b>Zone naturelle de jardins familiaux</b>	<b>Nj</b>	Ce type de zone existe uniquement sur un seul document d'urbanisme. Si le maintien de ce type de zone est souhaité, une application sur l'ensemble du territoire sera nécessaire.
<b>Zone naturelle spécifique d'alpages</b>	<b>Nalp</b>	Une harmonisation avec la zone agricole d'alpage (Aalp) est à prévoir.
<b>Zone naturelle de remblais</b>	<b>Nr</b>	Une seule zone de ce type existe sur l'ensemble des documents d'urbanisme. Le maintien de ce type de zone sera rediscuté.
<b>Zones naturelles humides</b>	<b>Nh / Nzh</b>	Création d'une unique zone pour la protection des zones humides. Une intégration aux zones naturelles sensibles est aussi envisageable.
<b>Zone naturelle de captage</b>	<b>Npc, Nc</b>	Création d'une unique zone pour la protection des secteurs de captage. Une intégration aux zones naturelles sensibles est aussi envisageable.
<b>Zone naturelle dédiée aux gens du voyage</b>	<b>Ngv</b>	Une harmonisation avec la zone agricole spécifique aux gens du voyage (Agv) est à prévoir.
<b>Zone spécifique dédiée à la gestion des dépôts de matériaux inertes</b>	<b>Nm, Ndi, Ndmi</b>	STECAL spécifique pour la gestion des dépôts de matériaux pouvant être harmonisés avec les zones agricoles de même type (Ar).
<b>Zone naturelle dédiée à l'exploitation des carrières</b>	<b>Npe, Nca</b>	Le maintien d'un zonage spécifique pour l'exploitation des ressources n'est plus nécessaire. Une trame reprenant l'article R151-34-2 du code de l'Urbanisme



		permet de protéger un secteur en raison de la richesse du sol et du sous-sol et d'autoriser les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources.
<b>Zone spécifique dédiée à la gestion de l'habitat et des projets divers en zone naturelle</b>	<b>Nu, Nb, Nbc</b>	Les dernières évolutions législatives ont supprimé ces zones spécifiques de gestion de l'habitat diffus. Ces zones seront donc supprimées du document d'urbanisme.
<b>Zone spécifique à vocation d'activités</b>	<b>Nx</b>	STECAL spécifique pour une activité en particulier. Le maintien de cette zone sera rediscuté.
<b>Zone spécifique à vocation d'équipements de sports et de loisirs</b>	<b>Nels, Nls, Ng, Ns, Ncl</b>	De nombreux secteurs à vocation de sports et de loisirs pouvant être regroupés. Les secteurs d'équipements liés au Lac devront être séparés.
<b>Zone naturelle à vocation d'équipements publics</b>	<b>Nel, Nbe, Ne, Nep</b>	Secteur dédié aux équipements publics pouvant être regroupés sous un même règlement.
<b>Zone naturelle à vocation d'équipements touristiques</b>	<b>Ntc, NbtI, NBte, Ntl, Nbtcl, Ns, Nth, Nt</b>	De nombreuses déclinaisons de zone pour répondre à des besoins spécifiques en matière de restauration ou d'hébergement par exemple.

Tableau comparatif des différents types de zones naturelles dans les documents d'urbanisme en vigueur

	N / N* : Zone naturelle
	Nl / Ns / Nmp / Nng / Nbl / Nn : zone naturelle sensible
	Np / NpL : Parcs urbains
	Nj : Jardins familiaux
	Nr : Zone de remblais
	Nalp : Alpage
	Nzh / Nh : Zones humides
	Npc / Nc : Zone de captage
	Nx : Secteur naturel à vocation d'activités
	Npe / Nca : Zone de carrières
	Nm / Ndi / Ndmi : Secteur de stockage
	Nels / Nls / Ng / Ns / Ncl : Equipements de sports et de loisirs
	Nel / Nbe / Ne / Nep : Equipements publics
	Ntc / NbtI / Nbtcl / Ns / Nth / Nt : Equipements touristiques
	Nea : Infrastructures de transports
	Ngv : Accueil des gens du voyage
	Nig : Changement de destination
	Nu / Nb / Nbc : Gestion des espaces bâtis



Réalisation : Écovia - Planed - Cap.T, 2020.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, SANDRE, OSM, MNT

**Éléments de repère :**

-  Limite communale
-  Cours d'eau
-  Autoroute
-  Voie ferrée
-  Bâti

### – Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines correspondent aux secteurs des communes déjà desservis par les réseaux (eau et électricité). Il s'agit de zones denses ne comprenant pas l'habitat diffus situé en zone naturelle ou en zone agricole.

Il existe plusieurs types de zones urbaines, les zones urbaines à vocation résidentielle, à vocation d'activités, à vocation mixte (habitat et activités), à vocation de loisirs et de tourisme et à vocation d'équipements publics. Le format CNIG des documents d'urbanisme permet d'avoir une lecture rapide du tissu urbain du territoire.

Le tableau ci-dessous montre l'importance des zones urbaines à vocation résidentielle sur le territoire. Premièrement, en termes de nombre de noms de zones des différents documents d'urbanisme puisque sur les 141 noms de zones urbaines différents, 67 correspondent à des zones à vocation résidentielle (soit près de 47,5%).

Cela se reflète aussi en termes de surface puisque deux tiers des surfaces des zones urbaines ont une vocation principalement résidentielle. Les zones à vocation d'activités et d'équipements publics, additionnées ensemble, occupent 25% de la surface des zones urbaines. Cela s'explique par des bâtiments aux emprises généralement très importantes et donc à des secteurs très vastes.

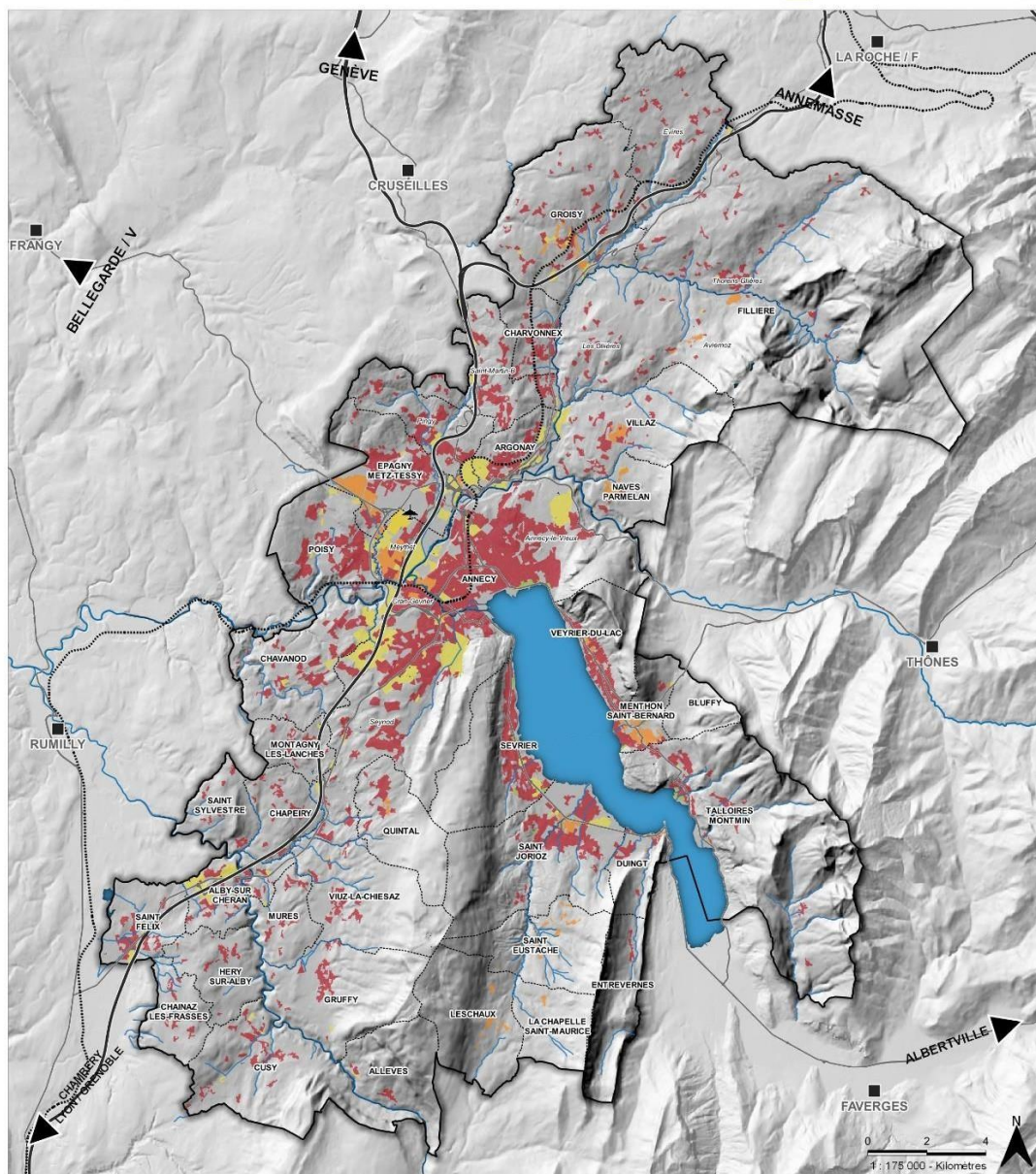
Catégorie	Nombre de noms de zones	Surface (en hectares)	Part (en %) du total de zones à urbaniser
Zones urbaines à vocation résidentielle	67	4745,1	65,5%
Zones urbaines à vocation d'activités	27	911,0	12,6%
Zones urbaines à vocation mixte	15	467,2	6,5%
Zones urbaines à vocation de loisirs et de tourisme	15	41,4	0,6%
Zones urbaines à vocation d'équipements publics	15	1070,2	14,8%
Zones urbaines à vocation autres	2	5,4	0,1%

Tableau comparatif des types de zones « urbaines » des documents d'urbanisme en vigueur.

A contrario, les zones mixtes correspondent généralement au centre-ville ou centre-bourg où se côtoient l'habitat, les commerces et les services. Il s'agit de secteurs beaucoup plus denses et qui occupent donc une part moins importante du territoire.

Enfin, les zones à autres vocations correspondent en premier lieu aux parcs urbains. Il n'existe pas de sous-secteur spécifique aux parcs urbains dans l'ensemble des documents d'urbanisme et cela se traduit par une faible part dans l'ensemble des zones urbaines (0.1%).





Auteur : [PC] - N° Version [1] - Validation [ ] / Réalisation : Écovia - Planéd, 2020.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOP0 ©IGN, SANDRE, MapSurfer.

**Éléments de repère :**

-  Grand Annecy
-  Limite communale
-  Cours d'eau
-  Aéroport Annecy Mont-Blanc

**Voie :**

-  Autoroute
-  Axe principal
-  Voie ferrée

**Les types de zones urbaines**

-  à vocation résidentielle
-  à vocation d'activités
-  à vocation mixte
-  à vocation de loisirs et de tourisme
-  à vocation d'équipements publics
-  autres vocations

– Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser représentent une partie non négligeable du potentiel constructible d'un territoire. Elles se distinguent des zones urbaines par une capacité insuffisante en matière de réseaux et d'équipements. Dans d'autres termes, une zone urbaine est suffisamment équipée pour accueillir un projet quand une zone à urbaniser doit s'équiper au préalable (adduction en eau potable, électricité, voirie, etc.).

Les zones à urbaniser peuvent être classées en 3 grands types de zones, les zones à urbaniser à vocation résidentielle (ou mixte), les zones à urbaniser à vocation spécifique d'équipements et les zones à urbaniser à vocation spécifique d'activités économiques.

Sur l'ensemble des documents d'urbanisme, la vocation d'habitat domine largement les surfaces des zones à urbaniser puisqu'elles représentent près de 78% du total de ce type de zone. Les zones à vocation d'activités occupent 19,1% et celles à vocation d'équipements restent marginales avec 3% des zones à urbaniser du territoire.

Catégorie	Nombre de polygones	Nombre de noms de zones	Surface (en hectares)	Part (en %) du total de zones à urbaniser
<b>Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat</b>	266 polygones	45 noms de zones différents	457,7 hectares	77,9%
<b>Zone à urbaniser à vocation principale d'équipements</b>	15 polygones	2 noms de zones différents	17,6 hectares	3%
<b>Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques</b>	27 polygones	7 noms de zones différents	112,3 hectares	19,1%

Tableau comparatif des types de zones « à urbaniser » des documents d'urbanisme en vigueur.

Il est important de noter le nombre important de noms de zones différents pour les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. Dans la majorité des cas, le nom de la zone renvoie à une zone urbaine correspondante en matière de volumétrie, par exemple, la zone 1AUb à un règlement renvoyant à la zone Ub du même document d'urbanisme. Entre ces 45 zones différentes, les principaux changements s'effectuent au niveau de la volumétrie et de l'implantation des constructions autorisées.

L'analyse typo morphologique du territoire permettra à terme de faire des croisements et des regroupements de zones. Plus précisément, l'analyse typo morphologique aura pour objectif de déterminer que le secteur d'une commune A est sensiblement le même que le secteur d'une commune B et donc que ces deux secteurs peuvent être regroupés dans un même règlement. Evidemment, la dimension de projet aura un impact aussi puisqu'à formes urbaines équivalentes, le projet ne sera sans doute pas le même. Par exemple, le secteur de la commune A est peut-être plus enclin à subir des transformations en vue d'une densification alors que le secteur de la commune B préférera préserver son cadre de vie et donc éviter une sur densification de l'espace. Les règles écrites ne seront donc pas les mêmes, puisque les évolutions souhaitées sont différentes.

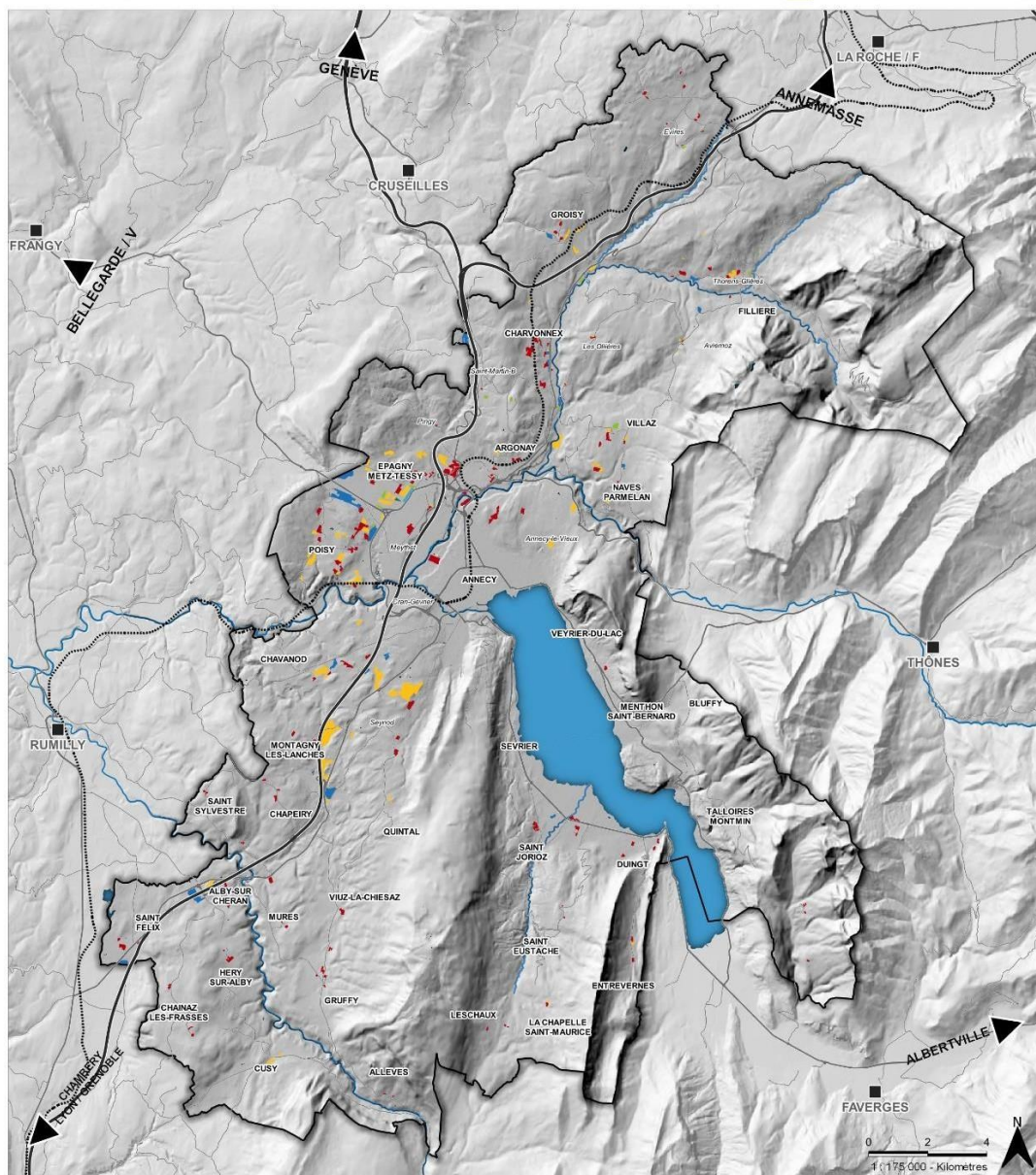
Ensuite, ces 3 grandes catégories peuvent être réduites si la zone est vouée à être ouverte à l'urbanisation à court terme ou à long terme.

Catégorie	Nombre de polygones	Nombre de noms de zones	Surface (en hectares)	Part (en %) du total de zones à urbaniser
Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat à court terme	168 polygones	44 noms de zones différents	218,1 hectares	37,1%
Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat à long terme	98 polygones	1 nom de zone différent	239,6 hectares	40,8%
Zone à urbaniser à vocation principale d'équipements à court terme	13 polygones	1 nom de zone	16,3 hectares	2,8%
Zone à urbaniser à vocation principale d'équipements à long terme	2 polygones	1 nom de zone	1,4 hectare	0,2%
Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques à court terme	25 polygones	6 noms de zones différents	106 hectares	18%
Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques à long terme	2 polygones	1 nom de zone	6.3 hectares	1,1%

Tableau comparatif des différents types de zones à urbaniser selon l'échéance.

Le tableau ci-dessus permet d'analyser plus précisément les zones à urbaniser en déterminant si leurs échéances sont à court ou long terme. Force est de constater l'importance des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat à long terme. Il s'agit de la catégorie la plus importante puisqu'elle représente près de 40,8% des surfaces des zones à urbaniser.





Auteur : [PC] - N° Version [1] - Validation [ ] / Réalisation : Écovia - Planéd, 2020.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOP0 ©IGN, SANDRE, MapSurfer.







**Éléments de repère :**

-  Grand Annecy
-  Limite communale
-  Cours d'eau
-  Aéroport Annecy Mont-Blanc

**Voie :**

-  Autoroute
-  Axe principal
-  Voie ferrée

**Les types de zones à urbaniser**

-  à vocation d'habitat à court terme
-  à vocation d'habitat à long terme
-  à vocation d'activités à court terme
-  à vocation d'activités à long terme
-  à vocation d'équipements à court terme
-  à vocation d'équipements à long terme

– Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) sont inconstructibles ou la constructibilité est limitée. Ainsi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Dans ces STECAL sont autorisés (article L151-13 du code de l'Urbanisme) :

- Les constructions ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

En ce sens on distingue plusieurs types de STECAL - les STECAL à vocation d'habitat, les STECAL à vocation économique et les STECAL à vocation spécifique (équipements, tourisms, loisirs ou accueil des gens du voyage par exemple).

L'analyse des documents d'urbanisme existants a permis d'identifier les STECAL et de les distinguer selon le type. Au total, le règlement graphique identifie 610 secteurs correspondant à un STECAL en zone agricole et 470 en zone naturelle.

• Les STECAL en zone agricole

Comme il l'a été mentionné précédemment, on compte 610 STECAL en zonage agricole. Ces STECAL sont principalement liés à la vocation d'habitat.

Type de STECAL	Nombre de STECAL	Surface (en hectare)
Vocation d'habitat	589	125,80
Vocation économique	4	0,15
Vocation spécifique	17	14,80

On note donc l'importance de la vocation d'habitat puisque 96,6% des STECAL identifiés en zone agricole sont à destination de l'habitat. Dans la majorité des cas, le STECAL a pour objectif la gestion des bâtis diffus en zone agricole.

Il est difficile de soulever le caractère exceptionnel. L'outil STECAL a été utilisé de manière importante pour faciliter la réalisation de travaux, d'annexes et d'extensions dans des secteurs qui interdisaient ce type d'opérations. Les évolutions législatives permettent aujourd'hui une évolution (limitée) des constructions d'habitat existantes en zones agricoles et naturelles (possibilité d'extension et d'annexe). Ces nouvelles dispositions auront pour conséquence de supprimer de nombreux STECAL et de maintenir uniquement les STECAL à vocation d'habitat ayant une justification exceptionnelle.

Concernant les STECAL à vocation économique, il en existe deux à Duingt témoignant de la présence de commerces existants en zone agricole et deux à Saint-Eustache qui identifient la présence d'entreprises et permet l'extension d'un bâtiment d'activités dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



- Les STECAL en zone naturelle

Comme il l'a été mentionné précédemment, on dénombre 470 STECAL en zone naturelle. De manière générale, ces STECAL sont à vocation d'habitat ou à vocation spécifique. La vocation économique reste très marginale.

Type de STECAL	Nombre de STECAL	Surface (en hectare)
Vocation d'habitat	193	70,60
Vocation économique	5	46,30
Vocation spécifique	272	501,20

Concernant les STECAL à vocation économique, il s'agit principalement de secteurs dédiés à la gestion des carrières existantes sur le territoire. Sur l'ex commune de Talloires, une STECAL (Nr) est lié à l'accueil d'un bâtiment de restauration en zone naturelle.

Les STECAL à vocation d'habitat ont été utilisés de manière importante, comme pour les STECAL en zone agricole, afin de permettre la réalisation de projets sur des constructions existantes. Avec une surface de plus de 70 hectares, ces STECAL sont pour la plupart voués à disparaître dans le futur PLUI afin de retenir uniquement ceux qui relèvent d'un caractère exceptionnel.

Enfin les STECAL à vocation spécifique sont très importants en nombre mais surtout en surface. Ils sont très représentés par des zones naturelles à vocation d'équipements touristiques, de sports ou de loisirs (211 STECAL pour 412 hectares). Il est à noter l'absence de caractère exceptionnel dans l'identification de ces STECAL. Les autres STECAL à vocation spécifique sont à destination de l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil et terrains familiaux) pour 8 STECAL, ou encore à destination de stockage de matériaux inertes pour 12 STECAL.

Le PLUI devra prévoir une harmonisation des STECAL et veiller à respecter un caractère exceptionnel et dument justifié. Les nombreux STECAL à vocation d'habitat sont voués à disparaître et les STECAL à vocation spécifique et d'activités seront justifiés autour des projets d'évolution envisagés.

### 1.3.1.c Bilan des prescriptions utilisées dans les PLU

Les prescriptions sont des outils du code de l'urbanisme utilisés dans l'objectif de répondre aux éléments inscrits dans le PADD. Elles viennent compléter le zonage et recouvrent plusieurs thématiques : emplacements réservés, protections à enjeux écologiques, protections à enjeux patrimoniaux et paysagers ou encore bâtiments susceptibles de changer de destination.

De plus, ces prescriptions peuvent avoir différentes formes. Ces formes font référence au traitement SIG et format standard CNIG (conseil national de l'information géographique). Elles peuvent donc être surfaciques, linéaires ou ponctuelles.

Chaque PLU possède donc des prescriptions identifiables par un code et un sous-code. Le code permet d'identifier le type de prescription et le sous-code permet d'apporter des précisions sur cette dernière. Par exemple, les emplacements réservés possèdent le code « 05 » et distinguent plusieurs sous-code : les emplacements réservés aux voies publiques (sous-code « 01 »), les emplacements réservés aux ouvrages publics (sous-code « 02 ») ou encore les emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques (sous-code « 04 »).

Les données récupérées dans les PLU en vigueur ne permettent pas une analyse approfondie des prescriptions utilisées. Cela s'explique par un taux de remplissage des sous-codes trop peu important par rapport au nombre de prescriptions.

Type de prescriptions	Nombre d'entités	Précisant le code	Taux de remplissage	Précisant le sous-code	Taux de remplissage
Surfaciques	6 527	6 527	100%	4 056	62%
Linéaires	2 354	2 354	100%	1 345	57%
Ponctuelles	1 422	1 274	89%	625	49%

Tableau précisant le taux de remplissage des tables attributaires des prescriptions

Le tableau ci-dessus précise le taux de remplissage pour chaque type de prescription. Si le code est globalement bien renseigné, le sous-code ne l'est pas systématiquement. Cela s'explique par des méthodes de travail différentes d'un bureau d'études à un autre. Le PLUI aura pour objectif d'harmoniser l'ensemble des prescriptions et de préciser les sous-codes pour chacune d'entre elles.

L'analyse qui suit portera donc uniquement sur les codes (et donc les types de prescriptions) sans s'attarder sur les précisions (induites par les sous-codes).

#### – Les prescriptions surfaciques

On note 6 513 entités relatives aux prescriptions surfaciques utilisées dans les PLU analysés. Aux un taux de remplissage de 100% sur le code de la prescription, il est possible de réaliser une analyse à grande échelle de ces prescriptions. Le sous-code n'étant rempli qu'à 62%, il sera difficile de réaliser une analyse plus précise, hormis sur quelques prescriptions spécifiques dont le sous-code est rempli à 100%.

Code prescription	Description de la prescription	Nombre	Surface (en hectare)
<b>1</b>	Espace boisé classé	<b>1291</b>	<b>8042</b>
<b>2</b>	Secteur soumis aux risques	<b>473</b>	<b>2383</b>
<b>3</b>	Secteur où la démolition / reconstruction est autorisée	<b>40</b>	<b>36</b>
<b>5</b>	Emplacements réservés	<b>1362</b>	<b>626</b>
<b>7</b>	Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique	<b>2521</b>	<b>7171</b>
<b>8</b>	Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine	<b>20</b>	<b>4</b>
<b>12</b>	Périmètre de sursis à statuer	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>14</b>	Secteur de plan masse	<b>7</b>	<b>9</b>
<b>15</b>	Règles d'implantation des constructions	<b>5</b>	<b>21</b>
<b>16</b>	Secteur de taille et de capacité limitée (STECAL)	<b>81</b>	<b>28</b>
<b>17</b>	Secteur de mixité sociale	<b>136</b>	<b>763</b>
<b>18</b>	Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation	<b>254</b>	<b>620</b>
<b>19</b>	Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol	<b>4</b>	<b>72</b>
<b>22</b>	Diversité commerciale à protéger ou à développer	<b>9</b>	<b>12</b>
<b>23</b>	Secteur avec taille minimale de logements	<b>3</b>	<b>37</b>
<b>25</b>	Éléments de continuité écologique et de trame verte et bleue	<b>46</b>	<b>757</b>
<b>26</b>	Secteur de performance énergétique	<b>1</b>	<b>1,5</b>
<b>29</b>	Secteur avec densité minimale de construction	<b>1</b>	<b>6</b>
<b>31</b>	Espaces remarquables du littoral	<b>92</b>	<b>52</b>
<b>39</b>	Règles de hauteur maximale	<b>7</b>	<b>49</b>
<b>42</b>	Coefficient de biotope par surface	<b>6</b>	<b>24</b>
<b>99</b>	Autres	<b>157</b>	<b>383</b>

- Espace boisé classé

Plus de 8000 hectares sont protégés au titre des espaces boisés classés dans les documents d'urbanisme. C'est la prescription surfacique la plus utilisée si on la rapporte en surface protégée. De nombreux PLU utilisent l'espace boisé classé pour protéger des grands espaces boisés, notamment sur le Semnoz ou encore le Mont-Veyrier. L'outil est aussi utilisé pour protéger des espaces boisés urbains, de taille plus modeste.

Le PLUI devra apporter de l'harmonisation à l'utilisation de cet outil et justifier la protection de certains types d'espaces.

- Secteurs soumis aux risques

Cette prescription permet d'identifier les secteurs concernés par des risques naturels et ou technologiques ayant un impact sur les règles de constructibilité. De manière générale, ces

risques sont identifiés dans un plan de prévention des risques naturel ou technologique (PPRN ou PPRT). Le règlement écrit des documents d'urbanisme renvoi aux documents affiliés à ces risques.

- [Secteur où la démolition / reconstruction est autorisée](#)

40 secteurs sont identifiés comme autorisant la démolition / reconstruction. Ces secteurs sont présents uniquement sur le PLU de Talloires.

Cela pose la question du maintien ou non de cette prescription. Dans le cadre d'un éventuel maintien dans le PLUI, une harmonisation sur l'ensemble du territoire est à prévoir.

- [Emplacements réservés](#)

Près de 1 360 emplacements réservés sont identifiés sous forme surfacique dans les documents d'urbanisme. L'absence de remplissage du « sous-code » ne permet de distinguer les types d'emplacements réservés et leurs objectifs finaux.

- [Patrimoine bâti, paysager et éléments de paysage](#)

Avec plus de 2 521 entités identifiées comme prescriptions relatives à la protection du patrimoine bâti, du patrimoine paysager et des éléments de paysage, cette prescription est la plus utilisée par les documents d'urbanisme locaux. En effet, il s'agit d'un enjeu généralisé qu'est la protection du patrimoine communal et du paysage emblématique.

Le PLUI devra préciser les protections derrière chaque élément identifié et être plus précis dans son identification. Cette prescription graphique (en l'absence de précision des sous-codes) regroupe de nombreux éléments différents : du petit patrimoine, des secteurs patrimoniaux, des secteurs agricoles ou encore des boisements.

- [Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine](#)

C'est en application de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme que les documents d'urbanisme peuvent identifier des terrains cultivés ou non bâtis qu'ils souhaitent protéger.

Dans l'ensemble des PLU, on compte 16 secteurs identifiés uniquement dans le PLUi du Pays d'Alby. Dans le rapport de présentation du PLUi du Pays d'Alby, on note que ces terrains sont nécessaires au maintien des continuités écologiques et sont de ce fait inconstructibles.

Le PLUI réinterrogera l'utilisation de cet outil afin de l'appliquer ou non à l'ensemble du territoire.

- [Périmètre de sursis à statuer](#)

Seul un périmètre de sursis à statuer existe dans les documents d'urbanisme en vigueur, il s'agit d'une parcelle située en plein cœur de Sevrier, le long de la RD912. Le PLU instaure ici une servitude de *non altius tollendi* exigeant que les constructions édifiées en aval ne dépassent pas le niveau de la chaussée de la voie, ceci afin de préserver les perspectives dominantes sur le grand paysage depuis cet axe.

Cette identification porte, d'après le code de l'Urbanisme, sur une durée de 5 ans. La protection de cette parcelle, pour des raisons paysagères, devra être re-questionnée en apportant de la cohérence vis-à-vis de l'ensemble des communes.

Selon les enjeux de cette parcelle, elle peut aussi se traduire par une autre prescription graphique relative à l'implantation des constructions ou par une prescription relative à une hauteur maximale des constructions (cf. prescription à venir).

- [Secteur de plan masse](#)

Il existe 7 secteurs de plan masse identifiés dans les documents d'urbanisme. Ces 7 secteurs sont inscrits dans le PLU de Cran-Gevrier. Il existe d'autres secteurs de ce type, notamment à Annecy.

Toutefois, le PLU d'Annecy identifie ces secteurs de plan masse au regard d'un zonage spécifique, tandis que le PLU de Cran-Gevrier a opté pour l'utilisation d'une prescription graphique.

- Règles d'implantation des constructions

Dans l'ensemble des documents analysés, 5 secteurs correspondent à une prescription permettant de réglementer l'implantation des constructions. Trois de ces secteurs sont dans le PLU d'Epagny et 2 dans celui d'Annecy-le-Vieux.

Le PLU d'Epagny impose, dans des secteurs identifiés dans le règlement graphique, des hauteurs qui diffèrent de la réglementation de la zone dont il est question. Ces règles imposent des constructions à 12 mètres au faîtage ou 11 mètres à l'acrotère.

Le PLU d'Annecy-le-Vieux a mis en place cette prescription sur l'avenue du Général de Gaulle et sur la rue de la Pesse, à « deux endroits emblématiques offrant des vues panoramiques sur la cluse du lac d'Annecy ». Les constructions situées directement en aval de ces voies ne pourront pas dépasser l'altimétrie fixée par ces servitudes

L'utilisation de cette prescription peut poser question dans la mesure où il existe une prescription (n°39) relative à une hauteur maximale (cf. prescription à venir).

- Secteur de taille et de capacité limitée (STECAL)

La prescription n°16 permet de d'identifier les STECAL des documents d'urbanisme. Sur le territoire on dénombre 81 prescriptions de ce type. Toutefois, l'analyse des STECAL réalisée précédemment a démontré que le nombre de STECAL était bien supérieur à 81.

Cette différence s'explique d'une part parce que le STECAL est généralement traduit sous la forme d'un sous-zonage (Nh ou Nt par exemple). Etant un sous-zonage, il n'est pas nécessaire d'identifier ce STECAL sous forme de prescription graphique.

Toutefois, certains documents d'urbanisme utilisent les deux outils (zonage et prescription graphique). Le zonage permet d'écrire la règle derrière le STECAL et la prescription graphique de l'identifier sur le plan.

Le PLUI, au-delà de prévoir une harmonisation et un questionnement des nombreux STECAL, devra choisir l'outil adéquat à l'identification et à la réglementation des futur STECAL.

- Secteur de mixité sociale

Les secteurs de mixité sociale sont des secteurs en zone U et AU dans lesquels les programmes de logements imposent un minimum de logements sociaux. Le règlement écrit précise les dispositions réglementaires accompagnant cette prescription (seuil, nombre de logements, surface, type de financement).

On dénombre 136 secteurs de mixité sociale dans les documents d'urbanisme pour une surface de plus de 760 hectares. Ces secteurs sont présents sur de nombreuses communes, en particulier les plus urbaines. Sur ces communes, les secteurs de mixité sociale sont généralement de taille très importante. Par exemple, à Argonay, la quasi-totalité des zones urbaines et à urbaniser sont concernées par des secteurs de mixité sociale. Seules les zones à vocation économiques et d'équipements ne sont pas concernées.

Dans la plupart des documents d'urbanisme, cette prescription est utilisée sur les zones AU uniquement comme à Poisy, Montagny-les-Lanches ou dans le Pays d'Alby.

Il est à noter que quelques communes n'ont pas utilisé cet outil, notamment les communes de la rive droite du Lac.

- [Secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation \(OAP\).](#)

Cette prescription graphique permet l'identification des secteurs sur lesquels s'appliquent des dispositions liées à une OAP.

- [Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol](#)

Seul le PLUi du Pays d'Alby utilise cette prescription graphique relative à la protection du sol et du sous-sol en raison de leur richesse. Il s'agit précisément d'espaces de bon fonctionnement des zones humides définies par le Conservatoire des Espaces Naturels de Savoie.

Le PLUi du Pays d'Alby identifie les autres zones humides au moyen d'un sous-zonage « Nh ».

L'harmonisation avec les autres espaces identifiés par le Conservatoire des Espaces Naturels de Savoie est à prévoir dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

- [Diversité commerciale à protéger ou à développer](#)

En application de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme, le document d'urbanisme peut identifier des secteurs présentant une diversité commerciale à protéger ou à développer. Cet outil, nous le verrons par la suite, peut aussi être utilisé sous forme de prescription linéaire.

Sous forme surfacique, seul deux PLU identifient des secteurs protégeant la diversité commerciale. Il s'agit de Cran-Gevrier et Seynod. Cette identification impose un maintien et un développement de la diversité commerciale et en particulier des commerces de détail et de proximité. Ainsi, dans ces linéaires identifiés, des règles incitatives au maintien du commerce en rez-de-chaussée sont écrites.

- [Secteur avec taille minimale des logements](#)

En application de l'article L151-14, le document d'urbanisme peut identifier des secteurs dans lesquels il impose une taille minimale de logements. Seul le PLU d'une commune s'est saisi de l'outil et prévoit que sur le secteur délimité, toute opération de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat devra comporter une taille moyenne de 70m<sup>2</sup> par logement minimum

- [Éléments de continuité écologique et de trame verte et bleue](#)

Les documents d'urbanisme peuvent, en application de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme, identifier les éléments de continuité écologique et de trame verte et bleue.

Cette prescription est souvent « confondue » avec la prescription n°7 relative à la protection des éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique. C'est pourquoi son utilisation est moins importante.

Cette confusion se traduit dans les fichiers puisque certains éléments identifiés font référence à des « secteurs d'intérêt paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme », ce qui renvoie directement à la prescription n°7 et non à la n°25.

Toutefois, quelques communes utilisent cette prescription pour décliner réglementairement la trame verte et bleue du territoire en identifiant les corridors écologiques existants ou à développer.

- [Secteur de performance énergétique](#)

En application de l'article L151-21 du code de l'Urbanisme, « le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit ». A ce titre, seul le PLU d'Argonay identifie une servitude de performance énergétique et de production d'énergie renouvelable en zone 1AUh1.

Le règlement du PLU précise les modalités d'application de cette servitude en instaurant des règles de performance énergétique et de production d'énergie.

- **Secteur avec densité minimale de construction**

Le PLU peut identifier des secteurs dans lesquels il impose une densité minimale de construction. Dans les documents analysés, seul le PLU de Metz-Tessy identifie un tel secteur. Il s'agit de la zone 2AU pour laquelle la densité minimale de construction est de 60 logements par hectare.

L'utilisation de cette prescription est utile sur des secteurs pour lesquels le PLU n'a pas de possibilité d'action hormis le règlement écrit. Par exemple, une dent creuse en zone U. Ici, la prescription a été utilisée sur une zone 2AU pour laquelle une OAP sera rédigée lors de l'ouverture à l'urbanisation. L'OAP peut être l'outil adéquat pour imposer une densité minimale.

- **Espaces remarquable du littoral**

Cette prescription permet d'identifier les espaces remarquables au titre de la Loi littoral. Il peut donc s'agir de dunes, de lances côtières, de plages, de lidos ou de falaises mais aussi de forêts et zones boisées proches du rivage du Lac d'Annecy.

Dans les documents d'urbanisme analysés, 92 éléments ont été référencés comme appartenant à cette prescription mais le détail permet de rendre compte de certaines incohérences. Il s'agit plus précisément de pelouses sèches dans le PLUi du Pays d'Alby, et de nombreuses zones humides à Annecy et Talloires.

Le PLUi pourra quant à lui prévoir d'identifier les espaces remarquables du littoral.

- **Règles de hauteur maximale**

Deux documents d'urbanisme identifient des secteurs imposent des règles de hauteur maximale. Cette prescription permet de ne pas multiplier les zones et sous-zones d'un règlement dans le cas où seule la hauteur est vouée à changer.

En ce sens, le PLUi du Pays d'Alby identifie 4 secteurs sur la commune d'Alby-sur-Chéran, au sein de la zone d'activités économiques. Sur ces secteurs identifiés, les constructions ne pourront pas dépasser 17 mètres. Aussi, le PLU de Chavanod utilise cette prescription dans le cadre de la ZAC du Crêt d'Esty avec des variations de hauteurs allant de R+1 à R+3+attique.

- **Coefficient de biotope par surface**

En application de l'article L151-22 du code de l'Urbanisme, le document d'urbanisme peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Seul le PLU d'Argonay utilise cette prescription par la mise en place d'une servitude relative au renforcement de la biodiversité et de la nature en ville. Elle s'accompagne d'une OAP thématique « trame verte urbaine ».

- **Autres**

La catégorie « Autres » regroupe de nombreuses prescriptions relatives à certaines thématiques réglementaires d'un PLU (affectation des sols, destination des constructions, qualité urbaine et architecturale ou encore densité).



On retrouve par exemple de nombreux bâtiments agricoles identifiés à titre informatif ou encore des vergers à préserver.

– *Les prescriptions linéaires*

On note 2 354 entités relatives aux prescriptions linéaires utilisées dans les PLU analysés. Avec un taux de remplissage de 100% sur le code de la prescription, il est possible de réaliser une analyse à grande échelle de ces prescriptions. Le sous-code n'étant rempli qu'à 57%, il sera difficile de réaliser une analyse plus précise, hormis sur quelques prescriptions spécifiques dont le sous-code est rempli à 100%.

Code prescription	Description de la prescription	Kilomètres
<b>1</b>	Espace boisé classé	<b>20,1</b>
<b>5</b>	Emplacements réservés	<b>64,7</b>
<b>7</b>	Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique	<b>168,3</b>
<b>15</b>	Règles d'implantation des constructions	<b>57,8</b>
<b>22</b>	Diversité commerciale à protéger ou à développer	<b>7,4</b>
<b>24</b>	Voies chemins, transports publics à conserver ou à créer	<b>236,8</b>
<b>25</b>	Éléments de continuité écologique et de trame verte et bleue	<b>3,0</b>
<b>28</b>	Conditions de desserte	<b>0,1</b>
<b>39</b>	Règles de hauteur maximale	<b>0,3</b>
<b>47</b>	Desserte par les réseaux	<b>25,0</b>
<b>99</b>	Autres	<b>232,1</b>

A l'instar des prescriptions surfaciques, une harmonisation sur l'ensemble du territoire est à prévoir.

• *Espace Boisé Classé*

Près de 20 kilomètres de linéaires sont protégés au titre de l'article L113-1 du code de l'Urbanisme. Il s'agit d'alignement d'arbres présent sur les communes de Chavanod et de Poisy. Seuls ces deux documents ont privilégié l'utilisation de l'outil « espace boisé classé ». Les autres communes utilisent principalement la prescription paysagère et patrimoniale (article L151-19 du code de l'Urbanisme).

• *Patrimoine bâti, paysager et éléments de paysage*

Plus de 168 kilomètres de linéaire sont protégés par cette prescription. Elle est utilisée sur la quasi-totalité des communes pour protéger des haies, des alignements d'arbres ou encore des murets.

Cet outil est préféré à l'espace boisé classé car il est plus souple et moins strict que ce dernier. L'utilisation de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme est corrélée à une règle écrite dans le document d'urbanisme. Cette règle est adaptable en fonction des enjeux, ce qui apporte de la souplesse dans la gestion de ces éléments protégés.

• *Emplacements réservés*

Les emplacements réservés sont généralement des traduits sous forme de prescriptions surfaciques dans le règlement graphique. Or, certains documents d'urbanisme utilisent la prescription linéaire pour les aménagements et sentiers piétons et cyclistes.

C'est le cas des PLU d'Epagny et Pringy. Une harmonisation avec les emplacements réservés traduits sous forme de prescriptions surfaciques est à prévoir.

- Règle d'implantation des constructions

L'utilisation de cet outil permet d'imposer un recul minimal par rapport aux emprises publiques. Cet outil est souvent utilisé pour confirmer les distances minimales d'implantation des constructions par rapport à des voies routières et ferroviaires. Il permet d'assurer la réduction des nuisances sonores. C'est le cas par exemple sur le PLU de Cran-Gevrier qui impose un recul le long des voies rapides (autoroute A41 et départementale D3508).

D'autres documents imposent une marge de recul dans un souci d'harmonisation et de maintien d'un front bâti linéaire. C'est le cas sur plusieurs secteurs du PLU d'Annecy.

- Diversité commerciale à protéger ou à développer

Cet outil a pour objectif de protéger les linéaires commerciaux existants. Il est généralement accompagné par le règlement écrit qui précise les dispositions relatives à cette protection. A titre d'exemple, le règlement écrit du PLU d'Annecy précise que les rez-de-chaussée des constructions concernées par cette identification, affectés aux commerces, à l'artisanat, aux services de proximité ne peuvent évoluer vers une destination autre que celles citées précédemment.

Permettant de protéger un linéaire commercial au détriment du logement, cet outil est utilisé de manière importante dans les communes périphériques. Seul Annecy-le-Vieux, Epagny et Metz-Tessy utilise cette prescription dans le cœur d'agglomération du Grand Annecy.

Il est utilisé dans de nombreux documents d'urbanisme comme le PLUi d'Alby qui identifie des linéaires commerciaux à Saint-Félix, Alby-sur-Chéran, Viuz-la-Chiésaz, Gruffy et Cusy ou encore dans les PLU de Saint-Jorioz et de Veyrier-du-Lac qui subissent une pression foncière importante, pouvant impacter les commerces de proximité.

Dans le nord du Grand Annecy, plusieurs communes déléguées de Fillière utilisent aussi la protection de la diversité commerciale dans les centres-bourgs. C'est le cas de Saint-Martin-de-Bellevue, Les Ollières, Evires et Thorens-Glières. Le PLU de Groisy identifie aussi des linéaires commerciaux dans le bourg.

- Voies, chemins, transports publics à conserver ou à créer

Cette prescription linéaire est celle où le nombre de kilomètre protégé est le plus important. Cela s'explique par la présence de nombreux sentiers pédestres identifiés par le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) de Haute-Savoie. En effet, cette prescription linéaire a pour but d'identifier les voiries et chemins à conserver. Certains documents ont légitimement repris les itinéraires inscrits dans le PDIPR afin de les protéger.

Dans d'autres cas, l'utilisation de cet outil a pour objectif d'identifier le tracé de principe d'aménagement d'une future voirie. Le PLUi d'Alby a par exemple utilisé cette prescription linéaire dans ce but.

- Eléments de continuité écologique et de trame verte et bleue

Seul le PLU de Chavanod utilise cet outil en application de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme relatif à la protection des continuités écologiques. Cette faible utilisation s'explique par une double identification des continuités écologiques. Généralement, les éléments sont identifiés et protégés dans le cadre de la prescription n°7 « patrimoine bâti, paysager ou éléments

de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ». En effet, l'une des déclinaisons de cette prescription est la protection des éléments de paysage (haies, boisements, alignements d'arbres) pour des motifs d'ordre écologique.

- Conditions de desserte

Deux prescriptions identifient des accès obligatoires à des secteurs sous forme de prescription linéaire. Il s'agit du PLU d'Epagny (2) et du PLU de Nâves-Parmelan (24). L'utilisation de cette prescription est aussi faite sous forme de prescription ponctuelle. Le PLUi devra harmoniser et choisir entre prescription ponctuelle ou linéaire.

- Règles de hauteur maximale

La prescription relative à la règle de hauteur maximale permet d'imposer une hauteur maximale sur un secteur donné sans créer un règlement spécifique au secteur. Il peut s'agir d'une parcelle, d'un bâtiment ou d'un secteur entier.

L'utilisation sous forme de prescription linéaire est questionnable. D'autant plus qu'il s'agit seulement du PLUi d'Alby qui utilise aussi cette prescription sous forme surfacique. Il se peut que cette prescription soit une erreur.

- Desserte par les réseaux.

Cette prescription linéaire est utilisée uniquement dans le PLUi d'Alby et est relative à une canalisation de distribution et de transport de gaz. Il s'agit précisément d'une servitude annexée au PLUi (servitude I3) et non d'une prescription. Le PLUi a une obligation de tenir compte des servitudes existantes sur le territoire.

- Autres

La catégorie « Autres » regroupe de nombreuses prescriptions relatives à certaines thématiques réglementaires d'un PLU (affectation des sols, destination des constructions, qualité urbaine et architecturale ou encore densité).

Toutefois, dans le cadre des prescriptions linéaires identifiées dans les documents d'urbanisme, une grande partie sont des tracés de principe relatifs à la création de sentiers de randonnée (Tour du Pays d'Alby (TPA), création de circuit VTT entre autres). Ces éléments ont été mal renseignés lors de la numérisation du ou des documents d'urbanisme et auraient dû être affectés à la prescription 24 « voies, chemins, transports publics à conserver ou à créer.

– Les prescriptions ponctuelles

On note 1 422 prescriptions ponctuelles utilisées dans les PLU analysés. Avec un taux de remplissage de 89%, les éléments d'analyse ci-dessous ne sont pas représentatifs de l'ensemble des PLU. En effet, sur les 1 422 prescriptions, 148 ne sont pas identifiés et ne possèdent pas de code. Elles sont toutes sur la commune de Poisy. L'ancienneté du document d'urbanisme est une explication à cette absence d'identification.

Code prescription	Description de la prescription	Nombre
<b>1</b>	Espace boisé classé	<b>185</b>
<b>2</b>	Limitation de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général	<b>106</b>
<b>7</b>	Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique	<b>847</b>
<b>16</b>	Siège d'exploitation ou changement de destination	<b>68</b>
<b>28</b>	Condition de desserte	<b>26</b>

<b>34</b>	Espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard à préserver	<b>21</b>
<b>99</b>	Autres	<b>21</b>
<b>0</b>	Non identifiés	<b>148</b>

Les prescriptions ponctuelles sont les moins utilisées si on les compare aux autres types de prescriptions (linéaires et surfaciques).

- Espace boisé classé

On note 185 éléments identifiés au titre des espaces boisés classés. Ces éléments correspondent à des alignements d'arbre et des arbres isolés sur deux communes (Veyrier-du-Lac (17) et Menthon-Saint-Bernard (168)). Les autres communes ont préféré l'utilisation de la prescription 7 relative au patrimoine bâti et paysager.

- Limitation de constructibilité

Seul le PLUi du Pays d'Alby utilise cette prescription relative à la limitation de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques ou d'intérêt général. Au total, 106 bâtiments sont identifiés. Il s'agit de bâtiment lié à l'activité agricole, abritant des animaux et concernés par une règle de réciprocité.

Une harmonisation sur l'ensemble des exploitations d'élevage est à prévoir dans le cadre de la mise en cohérence souhaitée par le PLUi.

- Patrimoine bâti, paysager et éléments de paysage

La prescription ponctuelle la plus utilisée est celle relative à la « patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique », elle répond aux articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme et permet d'identifier les éléments patrimoniaux ou paysagers que le PLU souhaite préserver.

La totalité des PLU utilise cette prescription pour protéger des éléments du petit patrimoine, des bâtiments remarquables ou encore des arbres isolés remarquables. Deux tiers des prescriptions ponctuelles correctement identifiées le sont au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme.

L'absence de précision dans les sous-codes ne permet pas de distinguer le type et le motif de la protection derrière chaque élément. Il peut s'agir de patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, ou des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

- Bâtiments susceptibles de changer de destination

On dénombre 68 prescriptions ponctuelles avec le code « 16 » dont 55 avec un sous-code « 01 » permettant de les classer comme des bâtiments pouvant changer de destination. Les 13 autres entités sont des sièges d'exploitation identifiés à titre indicatif, ils ne sont donc pas des prescriptions ponctuelles. Ces 13 éléments sont identifiés dans le PLU de la commune déléguée de Seynod (Annecy).

Il s'agit d'une prescription permettant d'autoriser sous conditions la transformation d'anciens bâtiments agricoles en habitation dans les zones agricoles et naturelles. Le rapport de présentation fixe les critères d'identification et justifie les éléments retenus. A titre d'exemple, le PLU de Saint-Jorioz précise dans son rapport de présentation (page 277) que « *ont été retenus des bâtiments ayant une valeur patrimoniale et historique afin de permettre, dans le cas de l'abandon de leur vocation initiale, un nouvel usage permettant leur entretien et la sauvegarde de ce patrimoine. Ce repérage s'appuie sur le recensement des éléments du patrimoine bâti présenté dans l'Etat Initial du site et de l'Environnement* ».

Au vu du caractère très urbain et du relief très marqué du territoire, il est évident de constater que certaines communes n'ont pas utilisé cette prescription ponctuelle.

Seul le PLUi du pays d'Alby (22 éléments), le PLU de Saint-Jorioz (20) le PLU de Duingt (7), le PLU de Saint-Eustache (3) et celui de Pringy (3) ont identifié des bâtiments comment étant susceptible de changer de destination.

Le PLUI, dans un souci de cohérence, devra harmoniser les critères d'identification et de sélection des bâtiments sur l'ensemble du territoire

- *Conditions de desserte*

Plusieurs prescriptions identifient des accès obligatoires à des secteurs sous forme de prescription ponctuelle. Il s'agit du PLU d'Epagny (2) et du PLU de Chavanod (24). Comme il l'a été évoqué précédemment, des prescriptions linéaires identifient aussi des accès obligatoires. Le PLUI devra harmoniser et choisir entre prescription ponctuelle ou linéaire.

- *Espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard à préserver*

Le PLUI d'Alby identifie 14 grangettes d'Allèves et 7 bâtiments soumis à la réglementation des chalets d'alpage. En ce sens, le PLUi permet la réhabilitation sans changement de destination et dans le strict respect du bâti d'origine et lorsqu'il n'existe plus d'usage agricole.

De plus le PLUi édicte des recommandations particulières concernant la réhabilitation de ces bâtiments.

- *Autres*

La catégorie « Autres » regroupe de nombreuses prescriptions relatives à certaines thématiques réglementaires d'un PLU (affectation des sols, destination des constructions, qualité urbaine et architecturale ou encore densité).

L'absence de précision dans la catégorie autre ne nous permet pas de préciser le type de prescription.

- *Les enjeux du PLUI concernant les prescriptions graphiques*

Le PLUI aura à charge de re-questionner l'utilisation de certaines prescriptions graphiques. Si leur utilisation est justifiée sur certaines communes, l'application doit se faire à l'ensemble du territoire et être cohérent. En ce sens le PLUI ne peut être la somme de l'ensemble des PLU.

Aussi, une harmonisation est à prévoir. Certaines prescriptions sont utilisées sous différentes formes selon les documents d'urbanisme. Le PLUI devra trancher et choisir le type de prescription le plus adapté aux enjeux.

### 1.3.2 LE REGLEMENT ECRIT

#### 1.3.2.a Méthodes et objectifs

L'analyse des règlements écrits s'inscrit dans la continuité de l'analyse des règlements graphiques et répond à plusieurs objectifs :

- Le premier est d'élaborer une base solide pour la construction ultérieure du règlement du PLUI. En effet, cette analyse permet de faire ressortir les règles qui font consensus.
- Le second est de montrer la complexité d'une multitude de documents d'urbanisme face à la simplicité d'un seul et même document. En effet, force est de constater que si les dénominations de zone sont différentes, les règles ne diffèrent pas d'un document à un autre.
- Le troisième objectif est de mettre en exergue le travail réalisé sur l'analyse typomorphologique et le règlement écrit afin de faire des croisements de zones similaires, analyser les règles dans chacune de ces zones et créer dans le futur document une seule et même zone répondant aux besoins de ces secteurs.

Cette analyse a été effectuée via la réalisation d'une grille présentée ci-dessous. Le choix a été fait d'organiser l'analyse autour de la forme modernisée des règlements écrits. Cela se traduit par 3 grandes parties :

- Destination des constructions et affectations des sols ;
- Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère ;
- Equipements et réseaux.

Chaque zone a donc été analysée en tenant compte de la grille ci-dessous.

#### – Partie 1 – Destination des constructions et affectations des sols

La première partie de la grille d'analyse a pour objectif de déterminer la vocation principale de la zone. Il s'agit là d'une partie très importante puisque c'est la destination autorisée qui forge le reste du règlement. A titre d'exemple, un règlement autorisant les activités industrielles adaptera les règles pour permettre l'installation de bâtiments volumineux.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS						
TYPEZONE	ZONE	CARACTERE DE LA ZONE	VOCATION DOMINANTE	MIXITE SOCIALE - SEUIL	MIXITE SOCIALE (en %)	MIXITE FONCTIONNELLE
Correspond au pré-zonage (zones U AU A ou N)	Nom de la zone telle qu'écrite dans le règlement	Vocation précise de la zone	Vocation simplifiée de la zone	Seuil à partir duquel la mixité sociale est imposée	Part de logements à réaliser en mixité sociale	Règlementation en matière de mixité fonctionnelle

Cette partie s'attarde aussi sur la mixité sociale et fonctionnelle imposée dans les documents d'urbanisme. Si ces éléments sont propres aux zones urbaines, il est intéressant de comparer les seuils à partir desquels la mixité sociale est imposée ou encore la part à réaliser dans le cadre des nouvelles opérations. Ces éléments permettront de construire une règle commune.

– *Partie 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

La seconde partie de l'analyse des règles s'arrête sur les aspects volumétriques, esthétiques et environnementaux de chaque zone. Cette partie va permettre de connaître les principales règles en fonction des zones et sous-secteurs.

On y trouve les règles relatives aux implantations par rapport aux limites publiques et aux limites séparatives qui permettent de réglementer l'implantation des bâtis.

LIMITES / IMPLANTATIONS				
Limites publiques	Règle graphique d'implantation (oui/non)	Détail de la règle si nécessaire	Limites séparatives	Limites séparatives annexes

Les autres règles qui permettent de faire des différenciations d'une zone à une autre sont les règles de hauteur. Elles peuvent être écrites à l'acrotère ou au faîtage et permettent avec l'emprise au sol, de réglementer le gabarit des constructions autorisées.

Ces règles de hauteurs peuvent être écrites depuis le terrain naturel existant avant les travaux ou après les travaux d'aménagements. Cet élément a une influence sur la règle et devra être harmonisé lors de l'écriture du règlement du PLUI.

HAUTEUR			EMPRISE AU SOL		EXTENSION ZONE A ET N
Hauteur max bâtiment principal (acrotère)	Hauteur max bâtiment principal (faîtage)	Hauteur max annexes*	CES max	CES annexes	Extensions autorisées des habitations existantes en zone A et N : détail de la règle

Les règles d'urbanisme évoluant, les règlements des documents d'urbanisme autorisent aujourd'hui l'évolution des constructions existantes en zone agricole et naturelle. Cela passe par la création d'annexes et l'extension des maisons existantes. L'analyse s'attarde sur les possibilités émises par les règles écrites.

Au-delà des règles d'implantation et de volumétrie des bâtiments, les règles architecturales sont importantes notamment pour l'écriture d'un futur règlement commun. Si ces règles peuvent être nombreuses et différentes sur l'ensemble des documents d'urbanisme, l'analyse porte sur la réglementation des toitures afin de déterminer les zones interdisant les toitures terrasses ou les panneaux solaires sur toitures.



TOITURES				
Pente	Toitures terrasses	Conditions	Toitures végétalisées	Panneaux solaires

Enfin, l'analyse porte sur la qualité environnementale et paysagère dans les règles d'urbanisme en s'arrêtant d'une part sur les espaces libres, les espaces de pleine terre et les bonnes pratiques environnementales. L'objectif est de déterminer si des documents vont plus loin dans les règles environnementales.

REGLES ENVIRONNEMENTALES				
Espace libre / espaces perméables	dont espace vert de pleine terre	Coefficient de végétalisation	Coefficient de biotope	Bonnes pratiques environnementales et de lutte contre le changement climatique

Concernant la qualité paysagère, les prescriptions graphiques du code de l'Urbanisme (L151-19, L151-23 et L113-2) sont très souvent utilisées dans les documents graphiques (cf. partie précédente « Bilan des prescriptions utilisées »). Toutefois, les règles derrière ces prescriptions graphiques peuvent souvent différer d'un document à un autre.

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES		
L113-2 (précision de la prescription)	L151-19 (précision de la prescription)	L-151-23 (précision de la prescription)

### – Partie 3 – Equipements et réseaux

La dernière partie porte sur les équipements et réseaux. En premier lieu, l'analyse porte sur les réglementations en matière de stationnement. Au-delà de connaître le nombre de places autorisées en fonction des zones, l'intérêt est de connaître les règlements qui vont plus loin dans la réglementation, en réglementant les stationnements alternatifs par exemple (deux-roues motorisés, les vélos, véhicules électriques, etc.).

Aussi, le caractère très urbain du Grand Annecy interroge sur les zones dans lesquelles le stationnement en souterrain est obligatoire.

STATIONNEMENT					
Normes plantations, végétalisations et imperméabilisations	Règles relatives au stationnement souterrain	Différence habitat collectif / individuel (oui/non)	Stationnement vélo (oui/non)	Stationnement deux-roues motorisés (oui/non)	Stationnement véhicule électrique (oui/non)

Enfin, les règles en matière de voirie, d'accès et de réseaux sont souvent similaires d'une zone à une autre (hormis la taille minimale de voirie pour certaines zones) et d'un document d'urbanisme à un autre. Ce dernier encart s'arrête donc sur la taille minimale des voies, la pente maximale autorisée, les règles spécifiques en matière d'eau potable et d'énergie et communication. En matière d'eaux usées, il est nécessaire de déterminer si le règlement autorise l'assainissement autonome.

VOIRIES, ACCES ET RESEAUX				
Taille minimale de voirie	Pente de voirie maximale	Eau potable	Eaux usées (assainissement autonome autorisé ?)	Energie et communication

Cette structuration de la grille d'analyse des règlements écrits s'articule donc autour de trois grands chapitres déclinés en sous-chapitres. Elle a pour intérêt d'harmoniser l'analyse des 32 règlements écrits qui ont des formes différentes.

### 1.3.2.b Organisation et formes des règlements

En premier lieu, il est nécessaire d'analyser la forme et l'organisation des règlements. Les méthodes d'élaboration, les habitudes de chaque bureau d'études et les volontés des élus ont un fort impact sur les règlements écrits.

#### – *Présence d'un lexique*

Le lexique (ou glossaire) est un élément non obligatoire, mais très important dans le règlement d'un PLU. Il a pour utilité de donner les clés de lecture à un usager du document comme les instructeurs des droits des sols, les élus ou les administrés. Sa présence laisse peu de place à l'interprétation d'une règle.

En ce sens, on y retrouve de nombreuses définitions comme l'emprise au sol, l'attique ou encore l'alignement.

Bien que le lexique ait une utilité très importante dans un document d'urbanisme, il se trouve que tous les documents n'en sont pas dotés. A titre d'exemple, sur les 32 documents du territoire, 20 ont un lexique directement intégré dans leur règlement tandis que 12 documents n'en ont pas.

Le PLUi HMB devra répondre à cette nécessité de bien synthétiser les définitions de tous les items mobilisés dans le règlement.

#### – *Dispositions générales*

Les dispositions générales ne constituent pas une partie obligatoire d'un règlement de PLU. Beaucoup de règles sont communes à toutes les zones ou à toutes les zones urbaines. A titre d'exemple, les dispositions concernant les équipements et les réseaux sont régulièrement identiques d'une zone à une autre.

Les dispositions générales forment alors un chapitre à part entière permettant de regrouper l'ensemble des règles communes. Elles peuvent donc être communes à l'ensemble du territoire ou à un type de zone en particulier (zones urbaines, zones naturelles, etc.).

Il ne s'agit donc pas d'un élément obligatoire, mais plutôt d'un choix de méthode. Certains préféreront avoir un chapitre introductif de dispositions générales et des règles spécifiques pour chaque zone, d'autres iront jusqu'à choisir une réécriture dans chaque règlement de zone pour que les usagers ne passent pas à côté d'une règle. Il s'agit donc d'un choix.

Et cela se reflète dans la proportion de documents ayant choisi telle ou telle méthode puisque, 15 documents ont des dispositions générales quand 17 ont choisi de ne pas en mettre.

Il n'y a aucun lien avec la période d'approbation du document ou avec le type de règlement (modernisé ou non) puisque sur les 20 règlements dits « ancienne version », 10 ont un chapitre de dispositions générales et 10 n'en ont pas. Même constat sur les règlements dits « modernisés », car 5 d'entre eux ont un chapitre dédié quand 7 ont fait le choix de ne pas écrire de dispositions générales.

#### – *Règlement modernisé et ancienne version*

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et la recodification du livre I du code de l'Urbanisme, le contenu des PLU et PLUi a évolué. Cela a permis de réinterroger le contenu et la forme du règlement pour une meilleure prise en compte des enjeux contemporains de l'urbanisme.

En d'autres termes, si auparavant, un règlement de zone d'un PLU devait comporter 16 articles obligatoires, aujourd'hui, il se compose de 3 chapitres (cf. partie précédente) et aucune règle n'est obligatoire. Les règles viennent nourrir le projet et non l'inverse.

Sur les 32 documents d'urbanisme, près de deux tiers ont un règlement dit « ancienne version » (63% soit 20 documents sur les 32 analysés) contre un tiers avec un règlement modernisé.

La récente introduction de cette évolution de la forme du document écrit, auparavant très normé, explique ces chiffres. Il est important de noter que le territoire dispose tout de même de 12 documents avec un règlement modernisé qui constitueront une base intéressante pour déterminer la forme du règlement du PLUI.

TYPE DE REGLEMENT	Ancienne version	Modernisé
	20	12
	63%	37%

#### Répartition des règlements écrits selon le type

Le type de règlement des documents d'urbanisme est évidemment fortement corrélé avec l'ancienneté du document. Les documents les plus anciens n'avaient pas la possibilité de déroger aux 16 articles que constituaient le règlement du PLU. En ce sens, il y a un lien de corrélation entre le type de règlement et l'approbation du document. Un document non grenellisé n'a aucune chance d'avoir un règlement modernisé puisque si le document n'est pas grenellisé, c'est qu'il a été élaboré il y a plusieurs années déjà.

TYPE DE REGLEMENT	Ancienne version	Modernisé
ALUR	8	8
GRENELLE	6	3
NON GRENELLISE	5	0
NON APPROUVE	1	1

#### Répartition des règlements vis-à-vis des lois et selon le type

### 1.3.2.c L'utilisation des principales règles

#### – La définition de la hauteur est-elle la même ?

La réglementation de la hauteur dans les documents d'urbanisme est très importante. C'est l'une des principales règles qui variera d'une zone à une autre pour s'adapter aux formes urbaines du secteur.

Le premier élément est de déterminer si la notion de hauteur est définie. En ce sens, à la lecture du règlement, peut-on directement savoir ce qui est comptabilisé dans la hauteur. Les modalités de calcul peuvent varier d'un document à un autre. A titre d'exemple, le PLU de Cran-Gevrier détaille très bien les éléments compris dans le calcul de la hauteur, du point bas au point haut (cf. image ci-dessous).

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Définitions**

- La notion de « hauteur », utilisée dans le présent règlement, se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au point d'intersection de la façade avec la toiture en pente ou le point bas de l'acrotère en cas de toitures terrasses,
  - elle ne comprend pas les éléments techniques tels qu'édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes et d'une manière générale les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La notion de « hauteur maximale » définit la hauteur maximale que peut atteindre une construction en tout point et en respectant l'article UA11.3.

### **Extrait du règlement du PLU de Cran-Gevrier**

A contrario, le PLU de Meythet reste très évasif et ne définit pas les modalités de calcul de la hauteur. L'écriture telle quelle de la règle s'évertue à dire que toute construction peut atteindre 16 mètres de haut à son point le plus haut.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### Hauteur absolue

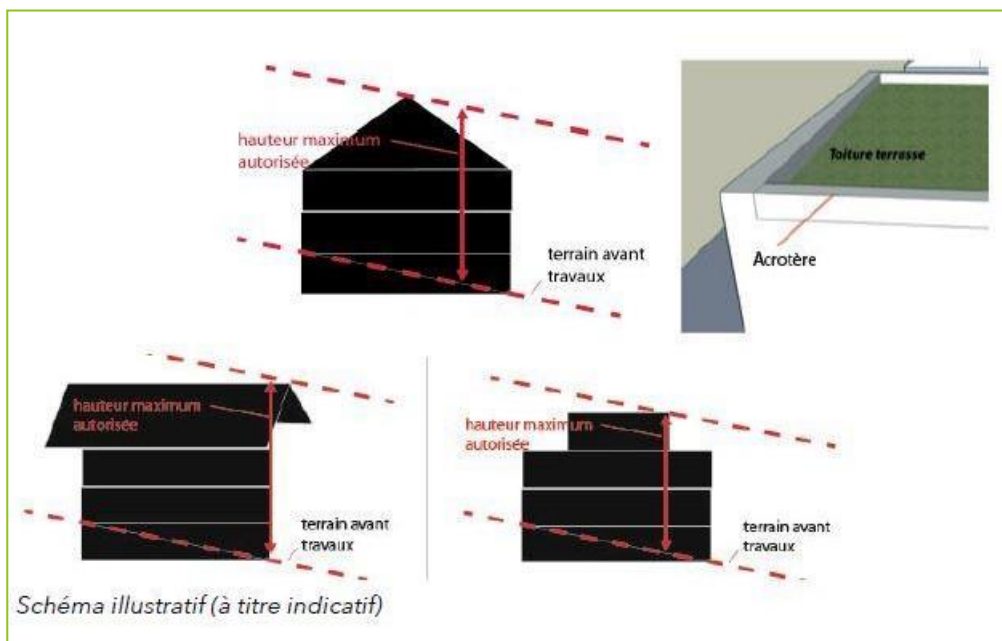
La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 16 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être admise sur les bâtiments existants uniquement dans le cas d'un habillage de toiture terrasse en toiture à plusieurs pans.

### **Extrait du règlement du PLU de Meythet**

L'appréhension de cette règle est souvent très différente d'une commune à une autre. Dans certains documents, la règle est exprimée en mètres dans d'autres elle est exprimée en niveau (RDC+3 par exemple).

Certains documents règlementent uniquement la hauteur à l'attique ou à l'acrotère quand certains précisent les deux. Ces différentes méthodologies dans l'élaboration des documents rendent difficile la convergence vers un point commun dans l'analyse de la hauteur. Le PLUI aura pour objectif d'harmoniser cette règle afin qu'elle soit compréhensible et accessible à tous. En ce sens, l'intégration de schéma illustratif – à l'instar du PLU d'Argonay – est un exemple d'outil pédagogique facilitant la lecture des définitions et donc leur compréhension.



Extrait du règlement du PLU d'Argonay

– L'emprise au sol est-elle réglementée dans tous les documents ? Sur quel type de zone ?

L'emprise au sol est la projection verticale du volume d'une construction incluant les débords et les surplombs. Cette règle est généralement exprimée en pourcentage, mais peut aussi se définir au travers d'un coefficient, le coefficient d'emprise au sol (CES). Le coefficient d'emprise au sol est un ratio dans lequel la parcelle entière a une valeur de 1. A titre d'exemple, un CES de 1 équivaut à dire que 100% de la parcelle est constructible. Un CES de 0.3 correspondant à 30% de la parcelle. Il s'agit de deux écritures différentes pour une même règle.

Le CES n'est pas utilisé dans toutes les zones, de manière générale, les zones ayant inscrit une règle de coefficient d'emprise au sol sont principalement des zones urbaines ou à urbaniser. Sur l'ensemble des documents d'urbanisme, plus d'une zone urbaine sur deux impose une réglementation du coefficient d'emprise au sol (54% contre 43% pour les zones à urbaniser).

ZONAGE	Nombre de zones	Nombre de zones imposant un CES	Part (en %)
ZONE AGRICOLE	71	8	11%
ZONE NATURELLE	206	30	15%
ZONE A URBANISER	106	46	43%
ZONE URBAINE	321	174	54%

Tableau comparatif de l'utilisation du CES en fonction du type de zone

Certains sous-secteurs de zones naturelles imposent aussi un coefficient d'emprise au sol. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) qui ont pour objectif de réglementer la réalisation d'un projet en zone naturelle. Le CES est alors un excellent outil pour encadrer le projet qui dans de nombreux cas est réalisé sur de grandes parcelles.

Certains documents ont fait le choix de ne pas réglementer le coefficient d'emprise au sol. C'est le cas du PLUi du Pays d'Alby ou encore des PLU de Groisy et Villaz qui ne réglementent pas le coefficient d'emprise au sol dans les zones denses de type centre-bourg.

Il s'agit de documents ayant été élaborés récemment. Les évolutions législatives amenant la modernisation des règlements des documents d'urbanisme et le fait que le CES a pu être un frein à de nombreux projets peuvent expliquer sa non-réglementation. D'autant plus qu'il est possible de gérer et réglementer la volumétrie d'une construction au travers des règles de prospects et d'espaces verts.

*– Les documents détaillent-ils la réglementation sur les aspects extérieurs ?*

Les aspects extérieurs forment une partie importante des règlements écrits. Si les premières parties du règlement s'attardent sur les destinations et les gabarits des constructions, celle-ci s'intéresse particulièrement à l'aspect visuel au travers de l'architecture, des clôtures, des toitures et des matériaux.

De manière générale, quelques thématiques sont régulièrement mises en avant quand il s'agit du traitement des espaces extérieurs :

- Les façades (enduits, ouvertures, garde-corps)
- Les toitures (type de toits, pente, panneaux solaires, etc.)
- Les clôtures (aspects, hauteurs, etc.)

Le règlement des aspects extérieurs des constructions varie d'un document à un autre. Certains documents sont extrêmement précis sur les matériaux, les teintes et les enduits ou disposent d'un nuancier quand certains restent très simplistes dans leur approche.

A titre d'exemple, le PLU de Veyrier-du-Lac est un exemple de documents d'urbanisme rentrant dans le détail sur la partie concernant les aspects extérieurs. Le document précise que les lucarnes jacobines, à croupe, pendantes ou meunières et les lucarnes rentrantes et les couteaux sont autorisées sous conditions d'une insertion harmonieuse et que les chiens-assis, chiens couchés, les lucarnes en trapèze, les lucarnes œil-de-bœuf et les crevées de toiture sont strictement interdits.



Pour les constructions repérées au règlement graphique comme patrimoine bâti remarquable :

Les châssis de toiture en pente sont tolérés dans une proportion raisonnable. Leur positionnement doit être approprié.

Ils ne peuvent être positionnés que sur les longs pans de toiture, et en aucun cas sur les croupes.

Les lucarnes jacobines, les lucarnes à croupe, les lucarnes pendantes ou meunières, les lucarnes rentrantes et les outeaux sont autorisés, sous réserve qu'ils soient positionnés de manière harmonieuse.



Lucarne jacobine



Lucarne à croupe  
ou capucine



Lucarne pendante  
ou meunière



Lucarne rentrante



OUTEAU

Les chiens assis et les chiens couchés, les lucarnes en trapèze, les lucarnes œil de bœuf et les crevées de toiture sont interdits.



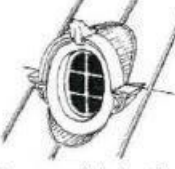
Lucarne rampante  
ou chien couché



Lucarne retroussée  
ou chien assis



Lucarne en trapèze



Lucarne œil de bœuf



CREVEE DE TOITURE

**Extrait du règlement du PLU de Veyrier-du-Lac**

Autre exemple parlant sur les différentes approches en matière de réglementation des aspects extérieurs : le PLU de Meythet autorise en zone UB les panneaux solaires « *sous réserve d'être insérés dans le site, et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.* ». En d'autres termes, l'insertion dans le site et l'atteinte au caractère des lieux avoisinants est laissée à l'appréciation des instructeurs du droit des sols.

En comparaison, le PLU de Veyrier-du-Lac est très précis sur les conditions d'implantation des panneaux solaires, en y associant des schémas illustratifs.

#### Les panneaux solaires :

Hormis pour les constructions repérées au règlement graphique comme patrimoine bâti remarquable, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion, en hauteur et en couleur notamment.

Les capteurs doivent être intégrés à la toiture de la construction afin de minimiser l'impact visuel de cet élément rajouté postérieurement à la construction sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage.

Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

- En cas d'implantation en toiture : garder une proportion cohérente sensiblement équivalente à un quart de la toiture (de 25 à 30% maxi) ou réaliser une couverture totale solaire
- Regrouper les panneaux solaires pour leur implantation
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Adapter forme, proportion et position des capteurs
- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation
- Intégrer le capteur dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau des tuiles, plutôt qu'en surimposition, particulièrement en secteur protégé
- Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces

#### Extrait du règlement du PLU de Veyrier-du-Lac

En d'autres termes, la multitude de documents d'urbanisme du territoire induit forcément une multitude d'approches et cache des méthodes de travail différentes selon les bureaux d'études et des volontés des élus.

L'objectif du PLUI, lors de la construction de son propre règlement, sera de déterminer la méthode la plus à même de répondre aux besoins du territoire.

– *Le coefficient d'espace vert (en cours)*

– *La constructibilité en zone agricole et naturelle (en cours)*

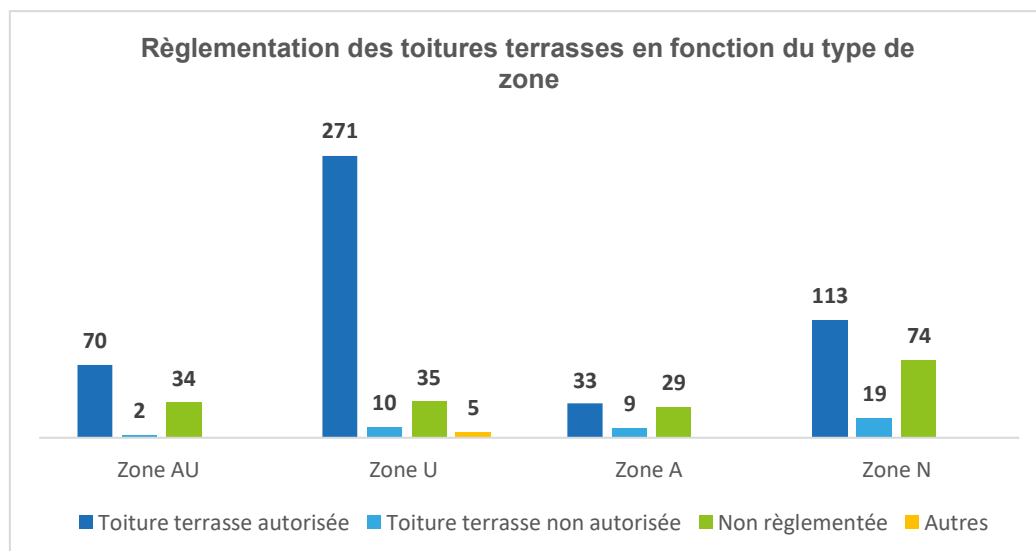
#### 1.3.2.d Indicateurs généraux d'analyse des règlements

– *Les toitures*

Le règlement écrit d'un document d'urbanisme peut réglementer l'aspect des toitures. Il peut autoriser ou interdire des types et des conceptions de toitures. Dans l'analyse qui suit, un focus sur la réglementation des toitures terrasses, des toitures végétalisées et des panneaux solaires est réalisé.

- Les toitures-terrasses

En premier lieu, il s'agit de déterminer la corrélation entre la réglementation des toitures-terrasses et les types de zones d'un document d'urbanisme. Cela permet de déterminer si le type de zone a un impact sur la réglementation de ce type de toiture.



Le graphique ci-dessus permet d'affirmer que la majorité des zones des documents d'urbanisme autorise les toitures terrasses (487 zones, soit 69% du total de zones des documents d'urbanisme).

Seulement 6% des zones n'autorisent pas la réalisation de toitures terrasses. Il n'y a pas de corrélation directe avec le type de zone bien que l'on constate que seulement 2 zones AU ne les autorisent pas. Il s'agit des zones 1AUX (à urbaniser à vocation d'activités) du PLUi d'Alby et des zones 2AU du PLU de Thorens-Glières.

La catégorie « autre » correspond aux documents externes aux PLU et PLUi auxquels les règlements renvoient pour la réglementation des toitures terrasses. Il peut s'agir d'un dossier de ZAC, d'un cahier des charges de recommandations et de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères (CRPAUP) ou encore de l'AVAP d'Annecy.

Règlementation des toitures-terrasses en fonction du type de zone	Toiture-terrasse autorisée	Toiture-terrasse non autorisée	Non règlementée	Autres
Zone AU	70	2	34	0
Zone U	271	10	35	5
Zone A	33	9	29	0

Zone N	113	19	74	0
<b>Total</b>	<b>487</b>	<b>40</b>	<b>172</b>	<b>5</b>
En %	69%	6%	24%	1%

Les zones ne réglementant pas les toitures terrasses induisent indirectement une autorisation. On peut donc estimer que 93% des zones du territoire autorisent les toitures terrasses. Toutefois, des disparités peuvent être marquées en fonction des communes et de la vision des élus.

Quand il s'agit de réglementer les toitures terrasses, les volontés d'une commune à une autre peuvent être très différentes. Si certaines communes y voient un aspect novateur ou une architecture contemporaine de qualité, d'autres perçoivent les toitures terrasses comme des constructions impactant fortement le paysage.

<b>Document d'urbanisme</b>	<b>Part des zones interdisant les toitures-terrasses</b>	<b>Part des zones autorisant les toitures-terrasses</b>
Annecy-le-Vieux	3%	94%
Annecy-le-Vieux	0%	100%
Argonay	0%	100%
Chavanod	26%	74%
Cran-Gevrier	0%	88%
Duingt	8%	93%
Epagny	3%	97%
Aviernoz	6%	94%
Evires	38%	63%
Les Ollières	0%	100%
Saint-Martin-Bellevue	0%	100%
Thorens-Glières	8%	92%
Groisy	0%	100%
La Chapelle Saint-Maurice	20%	80%
Leschaux	14%	86%
Menthon-Saint-Bernard	0%	100%
Metz-Tessy	0%	100%
Meythet	0%	100%
Montagny-les-Lanches	0%	100%
Nâves-Parmelan	7%	93%

Document d'urbanisme	Part des zones interdisant les toitures-terrasses	Part des zones autorisant les toitures-terrasses
Pays d'Alby	50%	50%
Poisly	0%	100%
Pringy	0%	100%
Quintal	0%	100%
Saint-Jorioz	0%	100%
Sevrier	0%	100%
Seynod	0%	97%
Talloires	0%	100%
Veyrier du Lac	0%	100%
Villaz	0%	100%

Tableau comparatif de la réglementation des toitures terrasses selon le document d'urbanisme

La réglementation des toitures terrasses s'effectue plutôt au niveau de la commune. Le tableau ci-dessus montre que la majorité des communes autorise la création de toitures terrasses dans l'ensemble des zones de leur document d'urbanisme.

Les toitures terrasses sont généralement autorisées avec une faible proportion par rapport à l'ensemble de la toiture ou alors avec l'obligation de végétaliser en contrepartie.

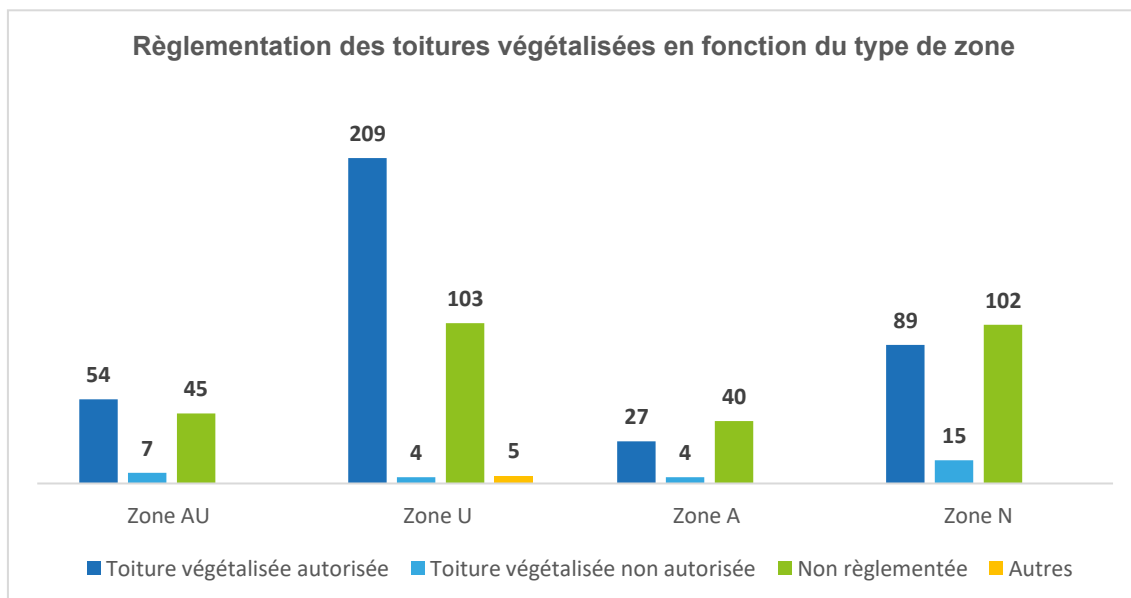
Quelques communes, elles, interdisent la création de toitures terrasses dans certains secteurs de leur territoire. A titre d'exemple, le PLUi d'Alby interdit les toitures terrasses dans 50% des zones de son document d'urbanisme dont dans la totalité des zones naturelles. En ce qui concerne les zones agricoles du PLUi d'Alby, trois types de zones interdisent les toitures terrasses : les secteurs à proximité des sièges d'exploitation, les secteurs d'alpage et les secteurs de captage d'eau potable. Et trois types de zones les autorisent : les secteurs agricoles classiques, les secteurs agricoles de gestion du bâti isolé et les secteurs agricoles de protection paysagère et écologique.

Dans ces trois dernières zones, les toitures terrasses sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes : il est nécessaire qu'elles soient végétalisées et que l'intégration soit travaillée et soignée.

- Les toitures végétalisées

Concernant les toitures végétalisées, l'analyse reste peu ou prou la même. Tout d'abord, force est de constater que la majorité des zones des documents d'urbanisme permettent la réalisation de toitures végétalisées.

Sur les 704 zones des documents d'urbanisme, 385 (soit 55%) indiquent clairement que la réalisation de toitures végétalisées est autorisée et 306 ne réglementent pas ce type de toiture (43%). En d'autres termes, 98% des zones autorisent les toitures végétalisées contre 1% qui l'interdisent. Le dernier 1% est réglementé par des documents extérieurs aux documents d'urbanisme (CRPAUP, AVAP par exemple).



En comparant la réglementation des toitures végétalisées par commune, il est important de noter que seul le PLU d'Aviernoz interdit les toitures végétalisées. En effet, depuis la loi Grenelle 2, le code de l'Urbanisme interdit d'interdire « *l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de constructions permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable* ».

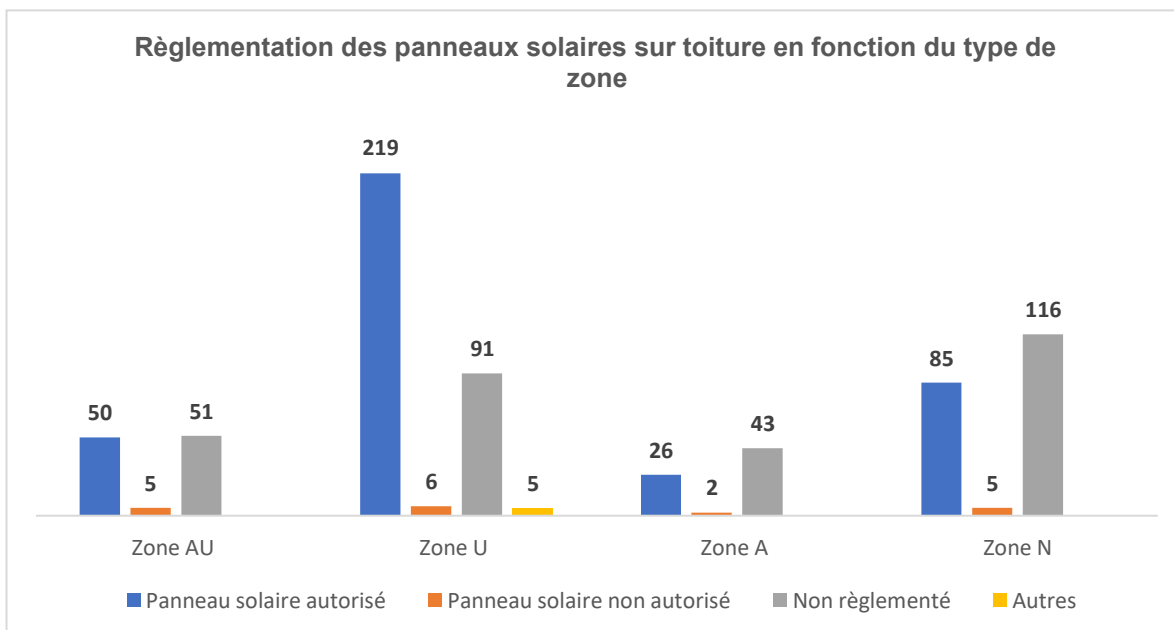
Le document d'Aviernoz interdit les toitures végétalisées dans 8 zones sur 16 du PLU (soit 50%). Ce type de toitures est principalement autorisé dans les zones urbaines et à urbaniser.

- [Les panneaux solaires sur toitures](#)

Les panneaux solaires sur toitures se développent de manière importante sur l'ensemble du territoire français. Il s'agit d'un dispositif permettant de récupérer l'énergie solaire afin de la transformer en courant électrique.

A l'instar des toitures terrasses, les panneaux solaires sont décriés par certains élus. Ils ont un impact significatif sur le paysage et certains documents préfèrent interdire ce type d'installation.





De manière générale, rares sont les documents à interdire stricto sensu les panneaux solaires sur toiture.

Le PLU de Duingt interdit ce type d'installation de façon très ponctuelle. En effet, seules les zones urbaines patrimoniales du centre-bourg de Duingt, présentant donc un intérêt de préservation, interdisent l'installation de panneaux solaires sur toiture.

Même constat dans le PLU de Veyrier-du-Lac puisque seules 3 zones interdisent les panneaux solaires sur toiture. Il s'agit de la zone Uah (secteur de constructions anciennes du cœur historique), de la zone UH (secteur de hameaux d'habitat traditionnel) et UHL (secteur de hameaux d'habitat traditionnel en secteur littoral). Le PLU de Veyrier-du-Lac affiche clairement une volonté de préserver le caractère authentique et traditionnel de certains de ses espaces bâtis en interdisant les panneaux solaires sur toiture.

#### *– Le stationnement*

Le règlement écrit peut, pour chaque zone du document, imposer ou non des règles en matière de stationnement. Ces règles permettent d'éviter que le stationnement sur rue, géré par la collectivité, soit complètement saturé. Un stationnement sur rue saturé a des conséquences importantes sur les mobilités puisque les trottoirs sont plus facilement pris d'assaut et obstruent les circulations piétonnes.

Le milieu très urbain d'une partie de la Communauté d'agglomération du Grand Annecy pousse à s'intéresser à la réglementation en matière de stationnement souterrain. Le manque de place en milieu dense peut avoir pour impact d'imposer une partie des places en stationnement souterrain.

En termes d'écriture, les règlements diffèrent les uns des autres. Certains optent pour une réglementation basée sur un nombre minimum de place par unité de logement et d'autres préfèrent réglementer le stationnement par rapport à la surface de plancher créée par ledit projet.

- Le stationnement souterrain

Le stationnement souterrain, enterré ou semi-enterré est règlementé dans 41 zones des documents d'urbanisme en vigueur. Il s'agit plus précisément de 23 zones urbaines (U) et 18 zones à urbaniser (AU).

Les communes concernées par la réglementation du stationnement souterrain sont principalement des communes urbaines telles qu'Annecy, Meythet ou encore Seynod. Certaines communes des pourtours du lac d'Annecy règlementent aussi le stationnement souterrain comme Sevrier ou Saint-Jorioz.

En matière d'écriture, la règle est très différente d'une commune à une autre. Par exemple, le PLU d'Annecy, en zone Ubb indique que le stationnement souterrain est obligatoire en cas de nouvelle opération. D'autres communes comme Seynod ou Annecy-le-Vieux évoque un ratio de places de stationnement à réaliser en souterrain de l'ordre de 50 à 75% des places de stationnement.

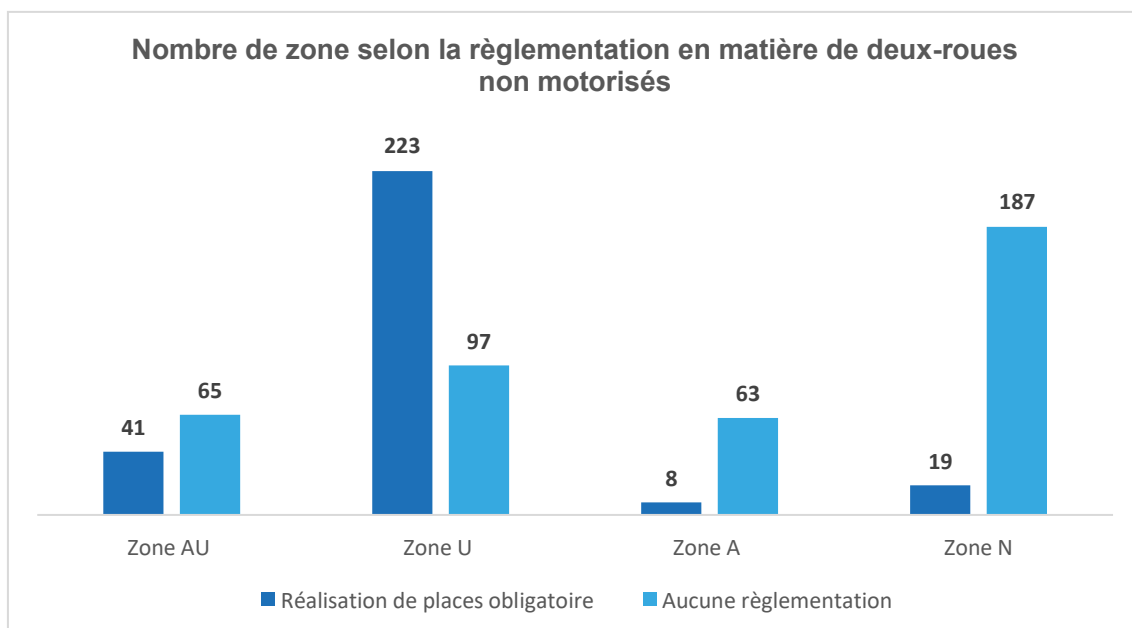
Le PLU de Groisy n'impose pas la réalisation de places de stationnement en souterrain, mais offre des bonus en matière d'implantation du bâti. A titre d'exemple, il est écrit que « les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants : dans les cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés ». Il s'agit d'une règle qui offre une contrepartie bénéfique au projet dans le cas où le projet réalise les places de stationnement en souterrain.

- Le stationnement des deux roues non motorisés

Le stationnement des vélos est règlementé dans 291 zones des documents d'urbanisme (soit 41%) contre 412 zones (soit 59%) qui ne le règlementent pas.

Le stationnement des deux-roues non motorisés est très rarement règlementé dans les zones agricoles (A) et naturelles (N). Généralement, quelques règles en matière de réalisation de places de stationnement pour ce type de véhicule sont imposées dans les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) à vocation touristique et de loisirs.

Bien évidemment, dans les zones agricoles et naturelles strictes, les impossibilités de construction de ces zones ne nécessitent pas de règlementer le stationnement des vélos.



En ce qui concerne les zones urbaines, près de 70% des zones imposent la réalisation de place de stationnement dédiées aux vélos sur l'assiette du projet, contre seulement 39% pour les zones à urbaniser.

En termes d'écriture, de nombreuses zones indiquent un seuil à partir duquel la réalisation de places dédiées aux vélos est obligatoire. Par exemple, le PLU de Thorens-Glières, dans les zones urbaines, impose la réalisation de places de stationnement si l'opération en question dépasse les 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP).

Autre exemple, le PLU des Ollières précise que pour chaque tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ce qui équivaut à un logement en moyenne), le projet doit comporter un garage à vélo de 1,5 m<sup>2</sup> minimum. Le nombre de places de stationnement est donc corrélé à la surface de plancher du projet.

- *Le stationnement des véhicules électriques*

Sur l'ensemble des documents d'urbanisme analysés, aucun n'impose de règles en matière de stationnement de véhicules électriques.

Le développement récent de l'offre en véhicule électrique et hybride pousse à s'interroger sur ce type de réglementation, en particulier dans les nouvelles opérations d'envergure et dans les opérations liées à l'activité économique et aux équipements.

Parmi les documents analysés, on note le bonus offert par le PLUi du Pays d'Alby qui indique que lorsqu'une opération prévoit un dispositif de recharge ou une aire pour véhicule propre en autopartage, l'obligation de réalisation de places de stationnement est réduite de 15%.

Le PLUi a un rôle majeur à jouer dans le développement des nouvelles mobilités et cela passe par une réglementation de ce nouveau type de véhicule, aujourd'hui sous-estimé dans les opérations d'ensemble. C'est en imposant et en offrant des solutions de recharge dans des espaces privés collectifs que le territoire participera au développement de ce type de véhicules.

- *Equipements et réseaux*

La partie équipements et réseaux constitue un socle important du règlement de chaque zone puisqu'il va fixer les conditions d'accès au site, les possibilités en matière d'assainissement ou de gestion des eaux pluviales.

- *Les caractéristiques des voiries*

Les caractéristiques de voiries regroupent généralement la largeur minimale d'une voirie lors d'une opération d'ensemble et la pente maximale autorisée.

Il est difficile de trouver des points de convergence entre les documents d'urbanisme. La taille minimale des voiries va de 3 mètres pour certaines zones du PLU de Chavanod à plus de 8 mètres minimum pour la zone Ux du PLU de Villaz.

Le point de convergence que l'on peut retrouver dans de nombreux documents est l'adaptation de la taille minimale de voirie selon le type de zone. Les zones à vocation d'activités économiques doivent généralement respecter une taille minimale de voirie plus importante que les zones urbaines centrales. Cela s'explique par les gabarits de véhicule circulant dans ces zones.

Concernant l'écriture de la règle, on peut distinguer plusieurs cas :

- Les règlements qui différencient en fonction du type d'opération : par exemple, le PLU d'Evires prévoit que les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront posséder des voies supérieures à 6 mètres de largeur.

••• Les règlements qui distinguent en fonction du type de voie : par exemple, le PLU des Ollières prévoit une règle différente en fonction du type de voie. S'il s'agit d'une voie à sens unique, la voie ne pourra être inférieure à 3 mètres de largeur, si elle est à double sens, elle ne pourra être inférieure à 5 mètres.

••• Les règlements qui intègrent les trottoirs à la règle : par exemple, le PLU de Saint-Martin-de-Bellevue prévoit une taille minimale de voirie de 6 mètres dont 1,60 mètre pour la création d'un trottoir. A contrario, le PLU de Menthon-Saint-Bernard prévoit une taille minimale de la chaussée (donc sans les trottoirs) de 3,5 mètres.

En matière de pente maximale autorisée, les pourcentages de pente varient d'un document à un autre, allant de 5% maximum pour certaines zones à 15% dans certains cas. Certains documents à l'instar de Saint-Martin-de-Bellevue adaptent la règle dans les virages passant de 14% maximum à 8% dans les virages.

- [L'assainissement autonome](#)

Si la majorité des communes sont dotées d'un système d'assainissement collectif, tous les secteurs ne sont pas forcément raccordés à ce dispositif.

En ce sens, l'assainissement autonome est autorisé de manière régulière dans l'ensemble des communes, à la condition que la parcelle ne soit pas raccordable à un dispositif collectif et que la parcelle soit de taille suffisamment importante pour accueillir un système d'assainissement autonome.

Dans ce sens, la grande majorité des zones urbaines et à urbaniser ne permettent pas l'installation de système d'assainissement autonome tandis que les zones agricoles et naturelles ont la possibilité d'utiliser ce dispositif.

### 1.3.2.e Analyses des règles au regard des thématiques de l'analyse des PADD

Le règlement écrit, comme toutes les autres pièces règlementaires du document d'urbanisme, décline du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Cette partie a pour but de faire le lien entre certaines thématiques abordées dans les PADD et les règles qui en déclinent.

#### *– L'adaptation au changement climatique : quelles règles participent à l'adaptation au changement climatique ?*

L'adaptation au changement climatique est un enjeu fort du PLUi. Lors de l'analyse des PADD, il a été soulevé que très peu de documents d'urbanisme ont abordé la thématique. Si la protection des espaces aux enjeux environnementaux forts comme les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques est ancrée dans la conscience collective, la mise en place de règles favorisant l'adaptation au changement climatique reste très minime.

Le règlement écrit s'attarde évidemment sur les espaces libres et les espaces de pleine terre, mais va rarement plus loin dans les bonnes pratiques environnementales. Sans bouleverser les règles, le PLU de Montagny-les-Lanches prévoit que pour toute opération d'une surface de plancher supérieure à 250 m<sup>2</sup>, la réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques (par exemple constructions BBC, mise en place de panneaux solaires, etc.).

Le PLU de Cran-Gevrier prévoit un bonus de volumétrie dans le cadre de toiture-terrasse totalement végétalisée. L'objectif est d'apporter du « vert » dans des espaces très urbains. Aussi, dans les zones naturelles, les stationnements doivent être équipés d'un dispositif permettant de dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet au réseau (dessableur / débourbeur ou séparateur d'hydrocarbures). Il s'agit de règles pouvant avoir un impact significatif sur l'environnement et le changement climatique.

Autre exemple, le PLU d'Argonay indique en zone 1AUh1 que tout nouveau bâtiment doit produire au minimum 20 kWhEF par mètre carré d'emprise au sol et par an en énergie renouvelable. Ici, l'objectif est d'avoir des bâtiments qui soient passifs ou à énergie positive. De plus, une servitude de performance énergétique a été mise en place indiquant que les performances des nouvelles constructions doivent être renforcées de 20% par rapport à la réglementation thermique de 2020 et y privilégier l'architecture bioclimatique. On parle de conception bioclimatique lorsque le projet s'adapte aux caractéristiques du lieu d'implantation afin d'en tirer les avantages et se démunir des désavantages et des contraintes.

Enfin, le PLUi du Pays d'Alby impose dans toutes les zones urbaines et à urbaniser que les nouvelles constructions à vocation d'équipement public doivent couvrir au moins 50% de leur énergie primaire par des énergies renouvelables en privilégiant le solaire et que les surfaces de toiture des bâtiments agricoles pourront être valorisées pour l'installation de centrales photovoltaïques.

#### *– La protection des espaces à enjeux agricoles*

La protection des espaces agricoles est l'un des enjeux fort du PLUi ; les espaces agricoles contribuant à l'économie du territoire ainsi qu'à la diversité des paysages au cœur du projet de territoire du Grand-Annecy.

49% des PADD des PLU/PLUi des communes en font un enjeu « fort à important » dans le secteur du Lac et le Pays de Fillière.

A l'inverse, la protection des espaces agricoles figure dans 51% des PADD comme un enjeu « faible », voire « absent » ou « qui ne les concerne pas ». C'est vrai pour l'ex-commune d'Annecy, Cran-Gevrier, Meythet et Veyrier du Lac qui ne comptent plus de zones agricoles, mais

aussi pour plusieurs communes de la 1<sup>ère</sup> couronne (Metz-Tessy, Argonay) ou Sevrier (secteur du Lac), dont les espaces agricoles représentent une faible superficie.

C'est plus surprenant pour le Pays d'Alby, la commune de Chavanod ou plusieurs communes du Pays de Fillière (Nâves-Parmelan ou Villaz), dont les surfaces agricoles demeurent importantes. Pour autant, les espaces agricoles de ces territoires sont plutôt bien protégés aux règlements des PLU/PLUi malgré un enjeu de protection affiché plutôt faible dans les PADD.

En ce qui concerne la prise en compte de zonages différents entre les espaces agricoles à enjeux forts et les espaces agricoles ordinaires visés par le SCoT, seuls moins de 20% des PLU les différencient. Les règlements y interdisent généralement les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sauf exceptions comme les installations légères. En contrepartie, ils identifient des zones agricoles pouvant admettre les constructions nécessaires à l'exploitation agricole : un principe à réinterroger dans le PLUi en fonction des enjeux notamment paysagers et environnementaux.

D'autres zonages agricoles spécifiques dans les documents d'urbanisme en vigueur existent, pour prendre en compte les enjeux de protection divers (des vergers, des continuités écologiques, de la trame verte et bleue, des ressources en eau, des espaces d'alpages) ou des enjeux d'usages multiples (agricole, tourisme, loisirs), aboutissant à la création de multiples sous-secteurs au sein de la zone agricole. Une harmonisation des règles par types d'enjeux devra être recherchée dans le PLUi pour éviter un trop fort fractionnement de la zone agricole en de multiples sous-secteurs.

#### *– Protection du patrimoine : quels degrés de protection dans les documents écrits ?*

Tous les documents d'urbanisme protègent du patrimoine, soit sous forme d'éléments ponctuels (surfactiques ou points) :

- Des bâtiments et/ou du petit patrimoine
- Des ensembles patrimoniaux (cas dans 19 communes), à savoir :
  - Des quartiers de villas et d'immeubles 19 et 20<sup>è</sup> siècles à Annecy,
  - Des noyaux historiques des villages et hameaux,
  - Des quartiers particuliers comme le Parc de Presles, le bourg médiéval d'Alby sur Chéran, le village d'Allèves,
  - De petits ensembles bâtis délimités à quelques constructions.

11 PLU en vigueur comprennent une OAP thématique « Patrimoine » ou « Protection – mise en valeur du cadre bâti et ses abords ». Les OAP sont plus ou moins détaillées et poussées dans les niveaux de protection proposés.

Ces OAP sont présentes dans les PLU en vigueur des communes de :

- Annecy, Pringy et Seynod (commune nouvelle d'Annecy)
- Argonay (1<sup>ère</sup> couronne)
- Saint-Jorioz, Sevrier, Menthon-Saint-Bernard, Talloires (secteur du lac)
- Villaz, Groisy, Evires (Pays de Fillière).

L'OAP la plus poussée est celle de l'ex-commune d'Annecy qui classe le patrimoine en différentes catégories : les édifices et ensembles « remarquables » ou « intéressants » en définissant des niveaux de protections différents et adaptés à l'intérêt du patrimoine identifié. Ils concernent les interventions sur les toitures, les façades, les ouvertures, les menuiseries et les clôtures.

Les autres OAP définissent plutôt de grands principes par secteurs :

- Secteurs urbains anciens,
- Secteurs patrimoniaux à protection adaptée,
- Secteurs patrimoniaux à protection renforcée.

Ces principes s'appliquent dans un rapport de compatibilité et portent sur le traitement, la réfection ou la modification des façades, des toitures, des occultations, la création ou l'interdiction d'ouvertures nouvelles en façades ou en toitures, d'escaliers extérieurs, balcons loggias,



coursives, ... Les principes définis peuvent aller jusqu'à interdire toute démolition des bâtiments repérés, ainsi que l'isolation par l'extérieur, l'extension des volumes bâtis ou soumettre à des conditions particulières les extensions comme les constructions neuves dans les périmètres d'OAP. Les principes portent aussi sur le traitement des abords des constructions pour préserver le caractère des lieux.

Les PLU qui ne comprennent pas d'OAP thématique « Patrimoine » peuvent comporter des prescriptions réglementaires de protection du patrimoine, détaillées et poussées, dans un rapport de conformité et non plus de compatibilité comme dans le cas des OAP. C'est le cas des PLU de Veyrier-du-Lac, de Duingt, ou du PLUI du Pays d'Alby.

Les règlements des PLU comportant des OAP peuvent aussi comprendre en sus des prescriptions détaillées de protection du patrimoine. C'est le cas des PLU de Talloires, de St-Jorioz, Sevrier, Menthon St-Bernard.

A minima, les règlements des PLU/PLUi rappellent les dispositions applicables au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier, mentionné à l'Art L.151-19 du code de l'Urbanisme.

A l'exception du PLUI du Pays d'Alby, la nature du patrimoine n'est pas renseignée dans les bases SIG des PLU. Sans une identification préalable du patrimoine à protéger et mettre en valeur, il est par conséquent impossible de proposer des prescriptions adaptées par typologies de patrimoine.

En conclusion, le patrimoine protégé (éléments isolés, ensembles bâtis) ainsi que les niveaux de protection par des OAP et/ou les règlements sont hétérogènes d'un territoire à l'autre.

L'élaboration du PLUI nécessite une identification plus précise du patrimoine par typologies ainsi qu'une démarche d'harmonisation des règles en fonction des enjeux de protection souhaités.

#### *– Protection du paysage : quels degrés de protection dans les documents écrits ?*

Concernant la protection et la préservation de la qualité des paysages, enjeu fort du PLUI, les documents d'urbanisme ont utilisé différents outils permettant de :

- Protéger des espaces boisés : Espaces Boisés Classés (EBC)
- Préserver des motifs paysagers remarquables en éléments de paysage : art. L151-19 et art. L151-23
- Protéger des sites remarquables, secteurs d'intérêt paysager : art. L151-19, zones « Agricoles protégées » (Ap- Al- Abl), parcs et jardins (Np, NpL, Nj)
- Accompagner les projets de développement afin de les intégrer au paysage : orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques.

#### *• Versants boisés*

Les versants boisés protégés en Espaces Boisés Classés (EBC) couvrent le Semnoz, la montagne d'Entrevignes, et le massif des Bornes côté lac. En revanche les versants boisés du secteur Pays de Fillière ne sont pas protégés avec cet outil EBC.

#### *• Trame arborée*

Plusieurs documents d'urbanisme repèrent des éléments de la trame arborée à préserver, surtout les haies, alignements et ripisylves. Il s'agit essentiellement des territoires situés au Sud d'Annecy, avec des disparités (ex. il existe une forte densité dans le repérage au règlement graphique du réseau de haies à Quintal, et une faible densité à Seynod). Au Nord d'Annecy, le repérage est moins complet (ex. les ripisylves sont recensées et non les haies à Thorens-Glières), tandis que certains documents d'urbanisme ne repèrent aucun élément de paysage (ex. Les Ollières).

13 OAP thématiques traitent de la trame arborée, parfois en lien avec la trame verte et bleue : 6 sur Annecy et 1<sup>e</sup> couronne (Annecy, Quintal, Seynod, Metz-Tessy, Pringy, Argonay) – 4 sur le secteur lac (Saint-Jorioz, Sevrier, Menthon-Saint-Bernard, Talloires) - 3 sur le secteur Fillière (Evires, Saint-Martin-de-Bellevue, Villaz).

Les OAP définissent des principes de préservation des éléments arborés identifiés. Ces principes s'appliquent dans un rapport de compatibilité et portent sur :

- La conservation des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration.
- L'implantation des constructions sur le tènement recherchant en priorité leur préservation (les faire participer à l'agrément du projet).
- La suppression des arbres qui pourraient être considérés en mauvais état sanitaire que s'il est avéré qu'ils ne constituent pas un habitat propice à certaines espèces animales protégées
- La restauration des éléments repérés, prioritairement sur le tènement, en cas de destruction de ces milieux naturels, qui doit être dûment justifiée.

La commune d'Annecy, dans le cadre de son OAP thématique, a identifié le patrimoine arboré et l'a catégorisé en éléments ou ensembles « remarquables » ou « intéressants » en définissant des niveaux de protections différents et adaptés à l'intérêt du patrimoine arboré identifié. Ils concernent la conservation et la plantation.

Les PLU qui identifient les éléments de la trame arborée définissent des prescriptions réglementaires de protection, parfois en complément des OAP thématiques existantes. Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des éléments à préserver sont à minima soumis à déclaration préalable. Il est généralement demandé que l'élément recensé soit alors reconstitué, en recourant aux mêmes essences végétales locales en variant la nature des essences et les strates végétales. Certains documents donnent des prescriptions plus précises, voire détaillent des listes d'essences adaptées à utiliser (PLUi Pays d'Alby par exemple) :

- L'autorisation des travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un élément identifié.
- Les arbres isolés repérés doivent être entretenus et conservés, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public.
- En cas de disparition, ils devront être remplacés par un sujet d'essence proche et de même développement.
- Ces éléments linéaires doivent être protégés et régulièrement entretenus. Les arbres abattus devront être remplacés par des essences équivalentes. Ces dispositions ne font pas obstacles aux coupes et abattages d'arbres au sein du domaine public autoroutier nécessaires à assurer la sécurité routière.

#### • Vergers

Les vergers sont repérés uniquement sur les communes du Parc Naturel Régional du Massif des Bauges. Les prescriptions réglementaires associées sont généralement de protéger, maintenir la vocation et entretenir les vergers repérés. Il est également souvent précisé de remplacer les arbres morts ou trop vieux par des essences équivalentes (Leschaux, la Chapelle-Saint-Maurice, Entrevernes). Le règlement du PLUi du Pays d'Alby propose une liste d'essences de fruitiers adaptés.

#### • Secteurs d'intérêt paysager

La majorité des documents d'urbanisme protège des secteurs d'intérêt paysager qui constituent des espaces sensibles visuellement ou des coupures vertes. 5 communes (hors RNU, ex. Aviernoz ou Seynod) ne repèrent aucun secteur d'intérêt paysager. Selon les documents d'urbanisme, les secteurs d'intérêt paysager sont repérés en :

- Eléments de paysage (L151-19) : 17 communes
- Zone « Agricole paysagère » : 24 communes
- 5 communes utilisent les 2 protections

7 OAP thématiques traitent de ce sujet : 3 sur Annecy et 1<sup>er</sup> couronne (Seynod, Pringy, Quintal), 4 sur le secteur lac (Saint-Jorioz, Sevrier, Menthon-Saint-Bernard, Talloires).

Les OAP définissent des principes de préservation des secteurs d'intérêt paysager identifiés. Ces principes s'appliquent dans un rapport de compatibilité et portent sur :

- Les nouvelles plantations (qui ne sont admises qu'en remplacement des plantations existantes et ne doivent pas, dans le choix des espèces, perturber l'équilibre du panneau paysagé considéré).
- Les travaux et installations autorisés dans ces secteurs liés à l'activité agricole ou forestière ne doivent pas perturber l'équilibre de composition et la lisibilité des unités de grand paysage.

Les PLU qui identifient les secteurs d'intérêt paysagers définissent des prescriptions réglementaires de protection du paysage, parfois en complément des OAP thématiques existantes. Dans ces secteurs, sont autorisés les travaux, constructions et installations diverses sous conditions (d'intérêt public, installations légères nécessaires à l'activité agricole, bonne intégration paysagère, non perturbation de la circulation de la faune...) plus ou moins détaillées et restrictives selon les documents.

#### • Parcs et jardins

De nombreux documents identifient des parcs et jardins d'intérêt paysager, repérés en éléments de paysage (L151-19) ou avec un zonage particulier. Les prescriptions réglementaires associées concernent généralement la préservation de ces espaces en pleine terre et l'interdiction des constructions. Parfois, ces prescriptions sont complétées par la conservation des éléments arborés existants.

#### • Vues

5 communes (Argonay, Annecy, Annecy-le-Vieux, Metz-Tessy, Veyrier-du-lac) protègent des vues (15 vues au total dont 5 sur Annecy « commune historique ») via l'outil « Elément de paysage » (art. 151-19). C'est relativement peu au regard des nombreuses vues remarquables repérées dans les inventaires dans les rapports de présentation. Cependant la protection des vues repérées est souvent traduite via le zonage en zone naturelle ou agricole.

Dans certains PLU (ex. Argonay), la construction est interdite dans les cônes de vue identifiés. Dans d'autres documents, des prescriptions visant à maintenir la vue sont énoncées telles que dans le PLU d'Annecy-le-Vieux qui définit des prescriptions *non altius tollendi* sur deux secteurs particuliers (hauteur maximale des constructions, mesurée au faitage ou à l'acrotère, qui ne devra pas dépasser l'altitude du linéaire identifié au document graphique) ou dans le PLU de Veyrier-du-lac qui interdit les constructions et certaines plantations dans une « bande » de largeur minimum définie de façon à préserver la vue sur le lac.

En conclusion, le repérage du patrimoine paysager protégé et des espaces d'intérêt paysager, ainsi que les niveaux de protection par des OAP et/ou les règlements sont hétérogènes d'un territoire à l'autre.

L'élaboration du PLUI nécessite une démarche d'harmonisation du repérage, du niveau de précision des orientations (OAP) et/ou des règles en fonction des enjeux de protection/préservation souhaités.

– Les règles utilisées en faveur de la mixité sociale : quelle rédaction ? Quelles différences ?

Concernant la mixité sociale, le PLU met à disposition plusieurs outils permettant de favoriser la création de logements sociaux : orientation d'aménagement et de programmation, emplacements réservés, servitude de mixité sociale.

Le règlement écrit peut aussi imposer sur des zones entières une part de logements sociaux à réaliser en cas de nouvelles opérations.

Sur l'ensemble des documents d'urbanisme, 128 zones imposent une part de logements sociaux à réaliser. Il s'agit exclusivement de zones urbaines (130) et de zones à urbaniser (50). Etant donnée l'interdiction de constructions de nouveaux logements en zones agricole et naturelle, il est normal de ne pas y trouver ce type de règle.

Cette réglementation concerne principalement les zones urbaines et à urbaniser centrales, où l'on retrouve une densité importante d'équipements ou les transports en commun. Les zones à vocation d'activités et d'équipements n'appliquent pas ce type de règlement, c'est pourquoi seulement 40% des zones urbaines et 47% des zones à urbaniser imposent une mixité sociale.

La part de la mixité sociale à réaliser est exprimée de deux manières différentes :

••• En pourcentage du nombre de logements projetés : par exemple, le PLU d'Annecy, en zone Ua prévoit que 30% des logements seront destinés à des logements sociaux.

••• En pourcentage de surface de plancher projetée : par exemple le PLU de Cran-Gevrier précise dans l'ensemble des zones urbaines que 30% de la surface de plancher doit être affectée à des logements sociaux.

••• En précisant le nombre de logements affectés aux logements sociaux : par exemple le PLU de Veyrier-du-Lac, en zone Aur, précise à la fois la part (66%) et le nombre minimum de logements sociaux (8).

••• En précisant spécifiquement le type de logements sociaux à réaliser : par exemple, le PLU de Saint-Jorioz en zone UA1 précise que 35% des logements devront être sociaux et 5% en accession sociale.

Certains documents vont plus loin en prévoyant le nombre de logements PLUS, PLA-i ou PLS qui correspondent à des degrés de logements sociaux.

Aussi, certains règlements évoquent un seuil à partir duquel les règles de mixité sociale s'appliquent. Ce seuil permet de faire en sorte que les projets les moins importants en termes de logements puissent se faire sans contraintes liées à la création de logements sociaux.

Sur les 180 zones imposant des règles de mixité sociale, seulement 125 définissent un seuil à partir duquel s'applique la règle.

	Zone urbaine (U)	Zone à urbaniser (AU)	Total
<b>Nombre de zones règlementant la mixité sociale</b>	<b>130</b>	<b>50</b>	<b>180</b>
<b>Nombre de zones prescrivant un seuil de mixité sociale</b>	<b>99</b>	<b>26</b>	<b>125</b>
<b>Part (en %)</b>	<b>76%</b>	<b>52%</b>	<b>69%</b>



### 1.3.3 ANALYSES DES REGLES ET DES ZONAGES AU REGARD DES FORMES URBAINES ANALYSEES

La définition des formes urbaines a été réalisée dans le cadre du diagnostic territorial du PLUI du Grand Annecy.

La typo-morphologie urbaine est l'analyse des formes urbaines à travers la voirie, le parcellaire, les volumes et l'implantation des bâtiments. Elle aborde donc la question du cadre de vie des habitants, mais aussi celle des potentiels d'évolution du territoire.

Par la forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constituent le bâtiment et ses annexes, dans le rapport qu'ils établissent avec leur terrain. Entrent notamment en ligne de compte dans l'identification des types, la volumétrie, l'implantation, le rapport entre pleins et vides, la relation au voisinage.

La typo-morphologie ne s'intéresse pas à la fonction des bâtiments mais uniquement à la forme. Ces formes se retrouvent généralement dans les règlements de zone des documents d'urbanisme puisque la règle écrite crée la forme urbaine.

L'objectif de cette partie est de tirer les ficelles entre les différentes typo-morphologies du territoire et les règles écrites des documents d'urbanisme. L'idée est de voir si, à forme urbaine équivalente, les règles sont les mêmes d'un document à une autre.

Les formes urbaines définies dans le cadre du travail de diagnostic du PLUI ne correspondent pas exactement au contour des zones définies dans les documents d'urbanisme locaux. Ainsi, une forme urbaine peut regrouper plusieurs zones totalement différentes (U et N par exemple).

La finalité de ce travail est de comprendre les règlements de zone dominant pour chaque typo-morphologie et d'en analyser les principales règles.

Pour plus de détails sur le volet « formes urbaines », une fiche spéciale a été rédigée.

En termes de méthodes, le travail présenté ci-dessous s'est déroulé de la manière suivante :

- Croisement entre le SIG des formes urbaines et du zonage des documents existants : cela a permis de dresser un tableau Excel exprimant les surfaces en mètres carrés. Ce tableau précise pour chaque forme urbaine, la surface couverte par zones des PLU.
- Sélection de zones (et donc de règlements) à analyser en fonction de l'importance de la couverture surfacique.

Par exemple, pour la forme urbaine « tissu à dominante de maisons discontinues », il est constaté une importance majeure sur l'ensemble du territoire. Toutefois, il est difficile de comparer plus de 30 documents pour en tirer des conclusions. Ainsi, quelques documents ont été sélectionnés. Le choix des documents analysés s'est fait par la couverture surfacique d'une part et la nécessité d'être représentatif de l'ensemble du territoire en analysant des communes différentes d'autre. En ce sens, l'analyse ne porte pas uniquement sur les communes du cœur d'agglomération malgré une couverture surfacique plus importante.

- Croisement des règles au regard de la grille d'analyse présentée précédemment. L'objectif est de montrer s'il existe des cohérences entre les zones analysées ou au contraire de grandes différences.

### 1.3.3.a Le bâti isolé :

Le bâti isolé correspond à un bâtiment et à ses dépendances, situé en dehors des tissus urbains ou des hameaux, le plus souvent au milieu de terres agricoles ou d'espaces naturels.

Il peut s'agir d'ensemble de fermes, de formes diverses, développées sur des parcelles de grandes tailles. Il présente la plupart du temps, une haute valeur architecturale (bâti qualitatif aux fonctions et formes distinctes s'articulant finement autour des espaces extérieurs) et paysagère. Cette typologie révèle la vocation agricole présente ou passée de certaines parties du territoire.

#### – Les zonages derrière la forme urbaine

On note 272 zones des règlements des différents documents d'urbanisme dans lesquels on retrouve la forme urbaine « bâti isolé ».

En termes de répartition, le bâti isolé est principalement réglementé par des zones urbaines ou naturelles.

	Nombre de zones (et donc de règlements différents) par rapport à la forme urbaine « bâti isolé »
<b>Zone urbaine (U)</b>	<b>82</b>
<b>Zone à urbaniser (AU)</b>	<b>23</b>
<b>Zone agricole (A)</b>	<b>61</b>
<i>dont zone stricte</i>	27
<i>dont zone spécifique</i>	36
<b>Zone Naturelle (N)</b>	<b>105</b>
<i>dont zone stricte</i>	32
<i>dont zone spécifique</i>	73

En premier lieu, on note que la forme urbaine « bâti isolé » est réglementé 23 fois par une zone à urbaniser. Cela s'explique par la localisation de ces zones, généralement en extension de l'enveloppe urbaine existante. Ces zones peuvent intégrer des bâtiments isolés lorsqu'ils sont à proximité de l'enveloppe urbaine.

Quelques documents réglementent le bâti isolé en zone urbaine, principalement par le biais de zone urbaine peu dense (Ub ou Uc par exemple).

Enfin, il est à noter que la grande majorité de cette forme urbaine est réglementée par des zones agricoles ou naturelles. On observe une réglementation par le biais de secteurs spécifiques dans de nombreux cas. Ces secteurs spécifiques vont de la zone agricole spécifique à l'alpage aux zones naturelles sensibles à préserver.

Quelques documents réglementent le bâti isolé par des STECAL dédiée à l'habitat. Si l'outil avait un intérêt il y a de ça quelques années, notamment dans l'objectif de permettre la réalisation d'annexes et d'extensions aux constructions existantes, les évolutions législatives permettent aujourd'hui de ne pas recourir au STECAL pour autoriser ce type de travaux. L'outil STECAL est devenu très exceptionnel.

Au-delà du nombre de zones, il est nécessaire de s'arrêter sur la surface réglementée par chaque type de zone. La zone agricole est celle la plus représentée dans ce type de tissu urbain avec



69%, suivi de la zone naturelle pour 17% de la surface. Nous nous baserons donc sur une analyse tenant principalement compte des règlements des zones agricoles.

	Surface du tissu « bâti isolé » selon le type de zone des PLU	Part (en %) des surfaces du tissu « bâti isolé » selon le type de zone des PLU
Zone urbaine (U)	56,7 hectares	13%
Zone à urbaniser (AU)	2,7 hectares	0,6%
Zone agricole (A)	302,7 hectares	69,2%
Zone Naturelle (N)	75,4 hectares	17,2%

– *Caractéristiques générales observées dans les documents*

	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « bâti isolé »
<b>Hauteur</b>	<p>On note des points d'intérêts communs dans les règlements en ce qui concerne la réglementation de la hauteur des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Différenciation de la hauteur maximale selon la fonction du bâtiment : les bâtiments agricoles peuvent atteindre une hauteur comprise entre 12 et 15 mètres selon les documents.</li> <li>• La hauteur des maisons d'habitation est inférieure à celle des bâtiments agricoles : elle est comprise entre 5,5 et 9 mètres. Certaines zones précisent que la hauteur maximale est la même que dans les zones urbaines les moins denses de la commune.</li> <li>• Certains documents, en particulier en zone naturelle, réglementent sans indiquer de hauteur maximale chiffrée. Il est donc précisé que la hauteur doit être compatible avec l'environnement et le paysage.</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux limites de voies</b>	<p>La réglementation de l'implantation par rapport aux limites séparatives est très différente d'une zone à une autre, et d'un document à une autre. De manière générale, toutes les zones imposent un recul.</p> <p>La distance est généralement comprise entre 3 et 8 mètres de distance sauf à quelques exceptions près.</p>
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	<p>On note tout même de nombreuses zones réglementant l'implantation par rapport aux limites publiques à 5 mètres minimum.</p> <p>La réglementation par rapport aux limites séparatives est très variée aussi. On note que l'implantation à l'alignement est possible dans de nombreuses zones.</p> <p>En matière de distance, quand celle-ci doit être respectée, elle est majoritairement réglementée par une formule indiquant que la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du</p>

	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « bâti isolé »
<b>Emprise au sol</b>	<p>bâtiment projeté (<math>D = H/2</math>). Ces règles sont précisées avec une hauteur minimale fixée à 4 ou 5 mètres selon les documents.</p> <p>Dans les zones majoritairement concernées par la forme urbaine « bâti isolé », l'emprise au sol n'est pas règlementée.</p> <p>Seule la zone agricole (A) du PLU de Metz-Tessy impose 4% d'emprise au sol pour les bâtiments agricoles et le PLU d'Annecy impose 20% d'emprise au sol pour un STECAL à vocation d'habitat (zone Nb).</p>

– Analyse thématisée

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « bâti isolé »
<b>Végétalisation</b>	<b>Espaces libres / Espaces de pleine terre</b>	<p>Les espaces libres et les espaces de pleine terre ne sont pas réglementés dans ce type de zone.</p> <p>Toutefois, quelques documents imposent une réglementation comme le PLU de Sevrier qui précise que : certains espaces doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune (marges de recul des berges naturelles des cours d'eau, sites et secteurs de la trame verte et bleue).</p> <p>Le PLUi du Pays d'Alby précise en zone naturelle (N) que les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis et aire de jeux, et non indispensables aux circulations et stationnement doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.</p> <p>Rares sont les zones à réglementer les normes vis-à-vis de l'imperméabilisation des sols.</p>
<b>Stationnement</b>	<b>Normes relatives à l'imperméabilisation</b>	<p>Quelques zones imposent, que les places de stationnement réalisées doivent être composées de revêtements perméables.</p>
	<b>Stationnement souterrain</b>	<p>De manière générale, les zones comprenant du bâti isolé ne sont pas concernées par les enjeux liés au stationnement souterrain ou au stationnement alternatif (vélo)</p>
<b>Mixité sociale</b>	<b>Seuil</b>	<p>De manière générale, les zones comprenant du bâti isolé ne sont pas concernées par les enjeux liés à la mixité sociale.</p>
	<b>Part</b>	
<b>Toitures</b>	<b>Panneaux solaires</b>	<p>En grande majorité, les panneaux solaires sur toiture sont autorisés, ou à minima ne sont pas</p>

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « bâti isolé »
Paysages et patrimoine	Toitures-terrasses	<p>règlementés. Cette non-réglementation autorise donc leur utilisation.</p> <p>Quelques zones interdisent l'utilisation de panneaux solaires comme le PLU d'Aviernoz qui les interdit en zones A, Ab, N et Nb.</p> <p>Les toitures terrasses sont majoritairement autorisées dans ce type de zone ou alors elles ne sont pas règlementées (ce qui équivaut à les autoriser). Certaines autorisations sont liées à des conditions. Par exemple, la couverture de la toiture-terrasse ne peut pas être supérieure à 20, 30 ou 5% de l'emprise au sol. Ou, la toiture-terrasse doit être végétalisée.</p> <p>Quelques zones interdisent les toitures terrasses, c'est le cas par exemple des zones agricoles (A) des PLU de Duingt, la Chapelle-Saint-Maurice ou encore Leschaux.</p> <p>Les réglementations en matière de protection paysagère et patrimonial sont très différentes d'un document à un autre.</p> <p>Certains documents réglementent de manière très précise comme le PLU de la Chapelle-Saint-Maurice qui indique en en zone agricole (A) que  <i>« les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel ou sont susceptibles de porter atteinte à un élément de paysage à protéger porté sur le document graphique :</i></p>
	Prescriptions spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les vergers ou reliquats de vergers présents aux abords du village et de Borny =&gt; maintenir la vocation de ces espaces et les entretenir, les arbres morts ou trop vieux doivent être remplacés par des essences équivalentes ;</i></li> <li>• <i>Les boisements linéaires accompagnant des chemins ou des ruisseaux et repérés sur le document graphique. Seul l'abattage pour un motif d'entretien ou de sécurité est autorisé. Le maintien de la continuité boisée sera assuré avec le remplacement des végétaux lorsque nécessaire ;</i></li> <li>• <i>Un arbre fruitier isolé remarquable situé à l'entrée Nord du village et repéré sur le document graphique à protéger et entretenir. »</i></li> </ul>



### 1.3.3.b Le tissu urbain originel d'Annecy

Ce sont des ensembles bâtis, principalement constitués d'immeubles anciens et dont l'origine est antérieure à la révolution industrielle.

Les usages de ce tissu compact du centre ancien sont multiples : les rez-de-chaussée accueillent généralement commerces, activités, services, équipements, tandis que les étages sont dévolus aux fonctions résidentielles.

#### – Les zonages derrière la forme urbaine

En ce qui concerne la forme urbaine « tissu urbain originel d'Annecy », on note 9 zones différentes toutes issues du PLU d'Annecy. Plus précisément il s'agit de 8 zones urbaines et d'une zone naturelle.

La zone naturelle est la zone NI correspondant au secteur du Lac et du Thiou et donc traversant le secteur dominé par la forme urbaine « tissu urbain originel d'Annecy ».

Les 8 zones urbaines différentes au sein de ce même tissu urbain sont dominées par la zone Uh correspondant au secteur de la Vieille ville. Quelques reliquats de zone Ua et Uaa correspondant au centre-ville et au secteur des Balmettes sont compris dans ce tissu urbain.

	Nombre de zones (et donc de règlements différents) par rapport à la forme urbaine « tissu urbain originel d'Annecy »
Zone urbaine (U)	8
Zone Naturelle (N)	1

En ce qui concerne la surface de ce tissu urbain, plus de 92% est réglementée par la zone urbaine (U) et moins de 8% correspond à la zone naturelle.

L'analyse des règles ci-après s'arrêtera uniquement sur la zone Uh du PLU d'Annecy puisqu'elle couvre plus de 80% du tissu urbain originel d'Annecy.

#### – Caractéristiques générales observées dans les documents

	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « tissu urbain originel d'Annecy »
Hauteur	La réglementation la hauteur est imposée par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) : elle précise que les nouvelles constructions doivent respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. S'il s'agit d'une démolition/reconstruction, le projet devra respecter le volume identique.
Implantation par rapport aux limites de voies	La réglementation de l'implantation par rapport aux limites publiques est imposée par l'AVAP : elle précise que les nouvelles constructions doivent être implantées en bordure des rues et dans l'alignement des bâtiments existants.
Implantation par rapport aux limites séparatives	La réglementation de l'implantation par rapport aux limites séparatives est imposée par l'AVAP : elle précise que les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des limites séparatives.
Emprise au sol	L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « tissu urbain originel d'Annecy »
Végétalisation	Espaces libres / Espaces de pleine terre	Le règlement précise que les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal de qualité en évitant tout mouvement de terrassement
Stationnement	Normes relatives à l'imperméabilisation	Les aires de stationnement réalisées en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal en harmonie avec la conception général du projet et notamment la composition des espaces libres
	Stationnement souterrain	Le stationnement souterrain est autorisé. Il est précisé que les rampes d'accès doivent être intégrées au sein de la construction afin de minimiser l'impact visuel.
	Stationnement alternatif	Les bâtiments doivent être conformes au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides.  En termes de stationnement dédié aux vélos, un local spécifique doit être aménagé avec 0,75m <sup>2</sup> par logement et une superficie minimale de 3m <sup>2</sup> pour les constructions à destination d'habitation. Pour les autres destinations, l'espace réservé devra au moins être égal à 1,5% de la surface de plancher du projet.
Mixité sociale	Seuil	Le seuil est fixé pour toute opération de 4 logements ou plus.
	Part	La part de logements locatifs sociaux doit être au moins égale à 30%.
Toitures	Panneaux solaires	L'AVAP précise les panneaux solaires ne sont pas autorisés s'ils sont visibles du château et/ou de la place du château. Là où ils sont autorisés : leur surface est limitée à 3 m <sup>2</sup> par toiture, le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture, et la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite).
	Toitures terrasses	L'AVAP précise que les toitures terrasses sont interdites.

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « tissu urbain originel d'Annecy »
Paysages et patrimoine	Prescriptions spécifiques	Les prescriptions spécifiques liées à la protection du paysage et du patrimoine sont nombreuses dans le cadre de l'AVAP.



### 1.3.3.c Le tissu urbain originel des bourgs et villages en ordre continu

Il s'agit de la partie ancienne des villages ou des bourgs. Le village ou le bourg se distingue du hameau par le fait qu'il accueille l'église paroissiale et des bâtiments publics. Dans le cœur dense de l'agglomération, ces noyaux anciens sont en principe englobés dans l'urbanisation.

Les villages constituent des témoignages d'une urbanisation rurale ancienne. Ces ensembles forment des entités autonomes, implantées au plus près des voies, qui leur confèrent un statut de véritable point de repère. La diversité des morphologies est héritée de contextes géographiques variés et d'une construction par phases successives.

Si la plupart des noyaux villageois ont perdu leur vocation agricole, ils présentent tous une valeur identitaire et patrimoniale forte et une richesse grâce à l'agencement des volumes, aux implantations et à l'unité de traitement architectural des constructions.

#### – Les zonages derrière la forme urbaine

Ce tissu urbain est réglementé par 137 zones différentes dans 22 documents dont la majorité correspondant à des zones urbaines (U). En effet, sur les 125 hectares de surface correspondant à ce type de tissu urbain, 92,3% (soit 115,8 hectares) sont réglementés par des règlements de zone urbaine.

	Surface du tissu « originel des bourgs et villages en ordre continu » selon le type de zone des PLU	Part (en %) des surfaces du tissu « originel des bourgs et villages en ordre continu » selon le type de zone des PLU
<b>Zone urbaine (U)</b>	<b>115,8 hectares</b>	<b>92,3%</b>
<b>Zone à urbaniser (AU)</b>	<b>1 hectare</b>	<b>0,9%</b>
<b>Zone agricole (A)</b>	<b>5 hectares</b>	<b>3,9%</b>
<b>Zone Naturelle (N)</b>	<b>3,7 hectares</b>	<b>2,9%</b>

En rentrant dans le détail, on remarque que 45% des surfaces de ce type de tissu urbain sont réglementées par des zones urbaines centrales type « Ua ».

Tous les PLU possédant une zone « Ua » ne sont pas concernés par le tissu urbain originel des bourgs et des villages continus. En ce sens, ont été sélectionnés pour l'analyse le PLU de Villaz, le PLUi du Pays d'Alby et le PLU de Leschaux.

Aussi, la zone UH2 du PLU d'Annecy-le-Vieux représentant 7% de la surface de ce type de tissu urbain, elle a donc été intégrée à l'analyse qui suit.

#### – Caractéristiques générales observées dans les documents

	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « originel des bourgs et villages en ordre continu »
<b>Hauteur</b>	La réglementation de la hauteur est équivalente sur plusieurs des documents analysés bien qu'écrite différemment. Les PLU d'Annecy-le-Vieux et de Villaz indiquent une hauteur maximale fixée à R+2+C. Le PLU de Villaz précise la règle à 13 mètres. Le PLUi du Pays d'Alby fixe aussi la hauteur à 13 mètres maximum.

	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « originel des bourgs et villages en ordre continu »
Implantation par rapport aux limites de voies	Les distances par rapport aux voies publiques sont différentes selon les documents étudiés. Elles vont de 2 mètres minimum (PLUi du Pays d'Alby) à 6 mètres minimum (PLU de Villaz).
Implantation par rapport aux limites séparatives	Seul le PLUi du Pays d'Alby autorise une implantation à l'alignement. Les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives sont globalement similaires d'un document à un autre. A l'exception de la zone UH2 du PLU d'Annecy-le-Vieux, elles autorisent toute une implantation à l'alignement dans une profondeur de 12 à 15 mètres.
Emprise au sol	En cas de retrait, la distance doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté avec un minimum de distance allant de 3 à 5 mètres. L'emprise au sol est différente d'un document à un autre. Elle va de 20% à 50%.  Le PLUi du Pays d'Alby ne réglemente pas l'emprise au sol en zone Ua.

– Analyse thématisée

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « originel des bourgs et villages en ordre continu »
Végétalisation	Espaces libres / Espaces de pleine terre	Les espaces libres et les espaces de pleine-terre doivent représentés entre 10 et 30% de la parcelle du projet.
Stationnement	Normes relatives à l'imperméabilisation	Aucune norme particulière en matière d'imperméabilisation à l'exception du PLUi du Pays d'Alby qui précise que « dans le cas de la réalisation de parking enterré, la dalle supérieure, hors circulations et stationnements, constructions, aires de jeux ou terrasses privatives, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée ».
	Stationnement souterrain	Aucune réglementation spécifique.
	Stationnement alternatif	Le stationnement des deux-roues non motorisées est réglementé.
Mixité sociale	Seuil	La mixité sociale dans ce type de zone n'est pas généralisée. Dans les zones étudiées, elle est imposée sur des secteurs spécifiques identifiés dans le règlement graphique.
	Part	Seul le PLU de Villaz impose une mixité sociale pour toute opération dépassant les 500 m² de surface de plancher. La part varie en fonction des documents d'urbanisme allant de 25% pour le PLU d'Annecy-le-Vieux à 50% pour le PLUi du Pays d'Alby.



#### 1.3.3.d Le tissu urbain originel des bourgs et villages en ordre discontinu

Ces tissus disposent des mêmes caractéristiques que les tissus des bourgs et villages, mais ils apparaissent discontinus, alternant parties originelles et urbanisation plus récente.

##### – Les zonages derrière la forme urbaine

Ce tissu urbain est réglementé par 49 zones différentes dont la majorité correspondant à des zones urbaines (U). En effet, sur les 40,8 hectares de surface correspondant à ce type de tissu urbain, 94% (soit 38,4 hectares) sont réglementés par des règlements de zone urbaines.

	Surface du tissu « originel des bourgs et villages en ordre discontinu » selon le type de zone des PLU	Part (en %) des surfaces du tissu « originel des bourgs et villages en ordre discontinu » selon le type de zone des PLU
Zone urbaine (U)	38,4 hectares	94%
Zone à urbaniser (AU)	0,9 hectare	2,3%
Zone agricole (A)	0,9 hectare	2,3%
Zone naturelle (N)	0,6 hectare	1,4%

Sur les 40,8 hectares de surface correspondant à ce type de tissu urbain, plus de 28 hectares sont réglementés par des zones urbaines centrales (Ua) dont 17,9 hectares correspondant au PLUi du Pays d'Alby, 4,6 hectares dans le PLU de Groisy, 2,9 hectares dans le PLU de Montagny-les-Lanches ou encore 1,5 hectare dans le PLU de Saint-Eustache.

##### – Caractéristiques générales observées dans les documents

	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « originel des bourgs et villages en ordre discontinu »
<b>Hauteur</b>	La hauteur maximale des constructions autorisées varie de 9 mètres à 13 mètres à l'acrotère.
<b>Implantation par rapport aux limites de voies</b>	La hauteur des annexes est fixée entre 4 et 6 mètres maximum. L'implantation à l'alignement est autorisée.
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	En cas de recul, celui-ci varie entre 2 et 8 mètres minimum selon les documents analysés. L'implantation sur les limites séparatives est autorisée dans les secteurs présentant un ordre continu des constructions.
<b>Emprise au sol</b>	En cas de recul, celui-ci doit respecter une distance comprise entre 3 et 4 mètres minimum, généralement égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté. L'emprise au sol n'est pas réglementée à l'exception des annexes. Pour ces dernières, elle est fixée entre 40 et 50m <sup>2</sup> de surface de plancher cumulée maximum.

##### – Analyse thématisée

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « originel des bourgs et villages en ordre discontinu »
Végétalisation	Espaces libres / Espaces de pleine terre	Les espaces libres et les espaces de pleine-terres sont plus ou moins réglementés. Ils doivent correspondre à 15 ou 20% de la surface de la parcelle.  Le PLU de Saint-Eustache impose que les espaces libres doivent être végétalisés.
Stationnement	Normes relatives à l'imperméabilisation	Aucune norme particulière en matière d'imperméabilisation à l'exception du PLUi du Pays d'Alby qui précise que « <i>dans le cas de la réalisation de parking enterré, la dalle supérieure, hors circulations et stationnements, constructions, aires de jeux ou terrasses privatives, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée</i> ».
	Stationnement souterrain	Aucune réglementation spécifique.
	Stationnement alternatif	Le stationnement des deux-roues non motorisés est réglementé.
Mixité sociale	Seuil	La mixité sociale dans ce type de zone n'est pas généralisée. Seul le PLUi du Pays d'Alby réglemente la mixité sociale mais sur des secteurs spécifiques identifiés sur le règlement graphique.
	Part	Les secteurs identifiés dans le règlement graphique du PLUi du Pays d'Alby doivent respecter 50% de part de logements locatifs sociaux dans les nouveaux programmes de logements.
Toitures	Panneaux solaires	Les panneaux solaires sont autorisés.  Les toitures terrasses sont autorisées dans toutes les zones analysées avec pour conditions dans certains cas :
	Toitures terrasses	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qu'elles soient accessibles depuis le terrain naturel ;</li> <li>• Qu'elles soient végétalisées ;</li> <li>• que la proportion ne dépasse pas 20% de l'ensemble de la toiture.</li> </ul>
Paysages et patrimoine	Prescriptions spécifiques	Les prescriptions analysées dans les documents d'urbanisme sont très générales et sont de l'ordre d'une obligation de déposer une déclaration préalable dans le cadre d'une modification d'éléments protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.  Les projets sur les éléments bâtis devront respecter l'aspect, les volumes, le caractère et les proportions du bâtiment initial.

### 1.3.3.e Le tissu urbain originel des hameaux

Le hameau est un petit ensemble de bâtiments, généralement d'origine rurale, formé de quelques édifices anciens.

Les hameaux ponctuent les secteurs agricoles et naturels de l'agglomération. Ils correspondent à un regroupement d'habitations implantées à l'écart des centres-bourgs. Ils sont pour la plupart organisés de manière compacte autour de bâtiments anciens (ancien siège agricole par exemple) ou de carrefours routiers. Les hameaux historiques sont les marqueurs de l'identité rurale et agricole de certains secteurs de l'agglomération.

#### – Les zonages derrière la forme urbaine

Le tissu urbain originel des hameaux est réglementé par 179 zones différentes dont en majorité de la zone urbaine. La zone agricole est aussi très présente dans le règlement de ce type de tissu urbain. En effet, sur les 271 hectares de zonage recouvert par ce type de tissu urbain, plus de 70 hectares sont réglementés par de la zone agricole et 177,6 hectares par de la zone urbaine.

	Surface du tissu « originel des hameaux » selon le type de zone des PLU	Part (en %) des surfaces du tissu « originel des hameaux » selon le type de zone des PLU
<b>Zone urbaine (U)</b>	<b>177,6 hectares</b>	<b>65,5%</b>
<b>Zone à urbaniser (AU)</b>	<b>1,9 hectare</b>	<b>0,7%</b>
<b>Zone agricole (A)</b>	<b>70,3 hectares</b>	<b>25,9%</b>
<b>Zone naturelle (N)</b>	<b>21,3 hectares</b>	<b>7,9%</b>

On note une différence importante dans les types de zone derrière cette forme urbaine. En effet, 41 hectares est réglementé par de la zone agricole stricte que l'on retrouve notamment dans le PLUi du Pays d'Alby, les PLU de Villaz, Seynod ou encore Thorens-Glières et, 34,5 hectares par de la zone Ua, en particulier dans les PLU de Saint-Eustache et de Metz-Tessy, et 28 hectares par de la zone Uc en particulier dans le PLU de Saint-Jorioz.

De nombreuses différences vont être observables dans les tableaux ci-dessous dans la mesure où ce type de formes urbaines, selon l'approche, est réglementé en zone agricole ou en zone urbaine. En fonction du choix opéré par les communes, la réglementation va comporter de grandes différences selon les thématiques et règles analysées.

#### – Caractéristiques générales observées dans les documents

	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « originel des hameaux »
<b>Hauteur</b>	Les hauteurs varient d'une zone à une autre. Hormis la réglementation dédiée aux bâtiments à usage agricole en zone A, la hauteur est comprise entre 7,5 et 10 mètres maximum.
<b>Implantation par rapport aux limites de voies</b>	L'implantation par rapport aux voies publiques est très différente d'une zone à une autre. Les zones urbaines autorisent les constructions à s'implanter à l'alignement tandis que les zones agricoles imposent un recul par rapport aux voies publiques.

	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « originel des hameaux »
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	Le recul, quand il est autorisé ou imposé, est compris entre 2 mètres minimum et 5 mètres (hors exception liée aux voies rapides et départementales). L'implantation par rapport aux limites séparatives est globalement similaire d'une zone à une autre. Elle s'exprime en application de la moitié de la hauteur du projet souhaité.
<b>Emprise au sol</b>	Elle est généralement comprise entre 3 mètres minimum et 5 mètres minimum. L'emprise au sol est majoritairement non réglementée dans les zones analysées.  Seul la zone Uc du PLU de Saint-Jorioz impose une emprise au sol de 20%.

– Analyse thématisée

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « originel des hameaux »
<b>Végétalisation</b>	<b>Espaces libres / Espaces de pleine terre</b>	L'écriture de la règle relative aux espaces libres et aux espaces de pleine terre varie d'une zone à une autre.  Les zones urbaines imposent une part d'espace libre à laisser en pleine terre allant de 20 à 65% du tènement foncier (sans compter la voirie et le stationnement).  Les zones agricoles n'imposent aucune part d'espaces libres ou d'espaces vert de pleine terre mais exigent une végétalisation des espaces laissés libres avec des essences locales. La quasi-totalité des zones imposent que les places de stationnement soient réalisées avec matériaux perméables.
<b>Stationnement</b>	<b>Normes relatives à l'imperméabilisation</b>	Il n'est pas imposé de plantations ou végétalisations strictes à l'exception d'une zone qui impose un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement créées. Aucune norme relative au stationnement souterrain n'est observée dans les zones étudiées.
	<b>Stationnement souterrain</b>	Seul le PLU de Saint-Jorioz en zone UC précise que pour toute opération supérieure à 4 logements, 1 place par logement devra être intégrée au volume de la construction.



Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « originel des hameaux »
Mixité sociale	Stationnement alternatif	<p>Le stationnement des deux-roues non motorisés est réglementé dans l'ensemble des zones à l'exception des zones agricoles étudiées.</p> <p>En matière de mixité sociale, la réglementation dépend du type de zone et du document d'urbanisme.</p> <p>Concernant les seuils, ils sont différents aussi puisque certains documents réglementent à partir d'un minimum de logements, d'une surface de plancher minimale ou sur secteur spécifique.</p> <p>Certains documents règlement la mixité sociale avec des seuils allant de 25 à 50% de logements locatifs sociaux.</p> <p>Une partie des zones étudiées n'imposent pas de mixité sociale.</p>
	Seuil	
Toitures	Part	<p>Certains documents règlement la mixité sociale avec des seuils allant de 25 à 50% de logements locatifs sociaux.</p> <p>Une partie des zones étudiées n'imposent pas de mixité sociale.</p> <p>Les panneaux solaires sont autorisés dans l'ensemble des zones étudiées.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans l'ensemble des zones analysées dont certaines avec des conditions pouvant être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas dépasser 25 à 30% de l'emprise du bâtiment ;</li> <li>• Être accessibles depuis le logement ;</li> <li>• être végétalisées et intégrées dans l'environnement.</li> </ul>
	Panneaux solaires	
Paysages et patrimoine	Toitures terrasses	<p>Les prescriptions analysées dans les documents d'urbanisme sont très générales et sont de l'ordre d'une obligation de déposer une déclaration préalable dans le cadre d'une modification d'éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les projets sur les éléments bâtis devront respecter l'aspect, les volumes, le caractère et les proportions du bâtiment initial.</p>
	Prescriptions spécifiques	

Les différences de réglementation tiennent principalement du choix opéré pour la construction du zonage de chaque document. Dans certains documents, il a été choisi que les hameaux originels, par leur taille et leur localisation sans aucun doute, seront classés en zone agricole (A). Ainsi la réglementation de ces secteurs est différente des secteurs classés en zone urbaine car la zone agricole est par principe non constructible pour tout un chacun à l'exception des agriculteurs exploitants et sous certaines conditions.

Or, certains tissus des hameaux originels sont aujourd'hui intégrés à l'enveloppe urbaine des communes comme c'est le cas à Metz-Tessy ou Saint-Jorioz. Ces communes ont fait le choix, à

juste titre, d'opter pour une zone urbaine et donc les règles sont totalement différentes de celles inscrites en zone agricole.

Le PLUI doit passer par des choix. Ces secteurs de tissu urbain originel des hameaux ont des caractéristiques similaires mais leur taille et leur localisation ont un impact sur le futur de ces secteurs.

#### 1.3.3.f Le tissu de bâtis alignés sur rue des îlots ordonnancés

Ce sont les tissus urbains dont l'origine est généralement antérieure à la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, constitué par un ensemble d'îlots fermés, dotés d'une cour intérieure. Ils sont caractérisés par une trame viaire régulière, ordonnancée, qui définit l'organisation du bâti en couronne sur des îlots.

Le bâti continu présente une majorité de constructions assez homogènes en termes de hauteur et de composition de façade : il permet de structurer l'espace public. Les îlots bâtis sont fermés avec parfois une petite cour intérieure.

##### – Les zonages derrière la forme urbaine

Le tissu urbain des bâtis alignés sur rue des îlots ordonnancés est réglementé par 10 zones différentes issues du PLU d'Annecy. Le tissu urbain est exclusivement réglementé au travers de la zone urbaine. Quelques reliquats de zone naturelle (N) correspondant au Thiou.

Sur les 47 hectares de tissu urbain des bâtis alignés sur rue des îlots ordonnancés, 46,4 sont réglementés au travers d'un zonage urbain.

	Surface du tissu « bâtis alignés sur rue des îlots ordonnancés » selon le type de zone des PLU	Part (en %) des surfaces du tissu « bâtis alignés sur rue des îlots ordonnancés » selon le type de zone des PLU
<b>Zone urbaine (U)</b>	<b>46,4 hectares</b>	<b>98,8%</b>
<b>Zone à urbaniser (AU)</b>	<b>0 hectare</b>	<b>0%</b>
<b>Zone agricole (A)</b>	<b>0 hectare</b>	<b>0%</b>
<b>Zone naturelle (N)</b>	<b>0,6 hectare</b>	<b>1,2%</b>

La localisation de ce tissu urbain, au cœur du centre-ville d'Annecy, a évidemment un impact sur les règles utilisées derrière la forme urbaine. L'absence d'enjeux agricoles et les faibles possibilités d'évolution explique la non-réglementation au travers du zone agricole (A) ou à urbaniser (AU).

En étant plus précis, on constate que cette forme urbaine est réglementée par plusieurs sous-zones urbaines du PLU d'Annecy :

- 33 hectares du tissu urbain est couvert par la zone Ua correspondant au secteur du centre-ville ;
- 5 hectares du tissu urbain est couvert par la zone Uab correspondant au secteur d'extension du centre-ville et des principales ZAC ;
- 4,2 hectares du tissu urbain est couvert par la zone Uh correspondant au secteur de la vieille ville.

D'autres zones viennent compléter le panel de règlement dans ce type de tissu urbaine comme la zone Uv relative au « secteur vert » ou la zone Uea relative au secteur d'équipements d'intérêt collectif.

Force est de constater que pour un même tissu urbain identifié, un document peut avoir une lecture différente et proposer un découpage différent.

– Caractéristiques générales observées dans les documents

	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « « bâtis alignés sur rue des îlots ordonnancés »
<b>Hauteur</b>  <b>Implantation par rapport aux limites de voies</b> <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> <b>Emprise au sol</b>	<p>La hauteur est l'une des rares règles qui diffèrent entre les zones étudiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 21,5m à l'acrotère et 29m au faîtage en zone Ua</li> <li>• 24,5m à l'acrotère et 29 au faîtage en zone Uab</li> <li>• Moyenne des hauteurs environnantes en zone Uh (AVAP).</li> </ul> <p>L'implantation par rapport aux limites publiques est imposée à l'alignement.</p> <p>L'implantation par rapport aux limites séparatives est imposée à l'alignement.</p> <p>Aucune emprise au sol n'est fixée.</p>

– Analyse thématisée

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « « bâtis alignés sur rue des îlots ordonnancés »
Végétalisation	Espaces libres / Espaces de pleine terre	<p>Les zones Ua et Uab imposent une part minimum d'espaces libres, respectivement de l'ordre 20% et de 30%.</p> <p>Le règlement précise que les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal de qualité en évitant tout mouvement de terrassement</p>
Stationnement	Normes relatives à l'imperméabilisation	<p>Les aires de stationnement réalisées en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal en harmonie avec la conception générale du projet et notamment la composition des espaces libres</p>
	Stationnement souterrain	<p>Les règlements imposent 1 arbre pour 6 places de stationnement sur l'ensemble des secteurs.</p> <p>Le stationnement souterrain est autorisé. Il est précisé que les rampes d'accès doivent être intégrées au sein de la construction afin de minimiser l'impact visuel.</p>
	Stationnement alternatif	<p>Les bâtiments doivent être conformes au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides.</p> <p>En termes de stationnement dédié aux vélos, un local spécifique doit être aménagé avec 0,75m<sup>2</sup> par</p>

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « « bâtis alignés sur rue des îlots ordonnancés »
Mixité sociale	Seuil	logement et une superficie minimale de 3m <sup>2</sup> pour les constructions à destination d'habitation. Pour les autres destinations, l'espace réservé devra au moins être égal à 1,5% de la surface de plancher du projet.
	Part	Le seuil de mixité sociale est de 4 logements. La part de logements locatifs sociaux est de 30% minimum
Toitures	Panneaux solaires	Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés à l'exception des secteurs soumis à la réglementation de l'AVAP. L'AVAP précise les panneaux solaires ne sont pas autorisés s'ils sont visibles du château et/ou de la place du château. Là où ils sont autorisés : leur surface est limitée à 3 m <sup>2</sup> par toiture, le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture, et la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite).
	Toitures terrasses	Les toitures terrasse sont autorisées à l'exception des secteurs soumis à la réglementation de l'AVAP. L'autorisation est conditionnée au fait que les toitures terrasses doivent être plantées et composées de matériaux de revêtements clairs. Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est rendue nécessaire par une opération d'utilité publique.
Paysages et patrimoine	Prescriptions spécifiques	Sont soumises à condition les travaux (démolition, modification des volumes, intervention sur les toitures, façades et de clôtures), réalisés sur les édifices et d'ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19, dès lors qu'ils se conforment aux principes contenus au sein de l'OAP patrimoniale Les prescriptions spécifiques liées à la protection du paysage et du patrimoine sont nombreuses dans le cadre de l'AVAP.

Sur ce type de tissu urbain, force est de constater que la principale différence dans les règles est celle de la hauteur. La hauteur en zone Ua est inférieure à la hauteur en zone Uab. Sur le reste des règles analysées, les deux zones sont globalement identiques.

Si l'on compare avec la zone Uh correspondant au secteur de la vieille ville, les règles sont aussi sensiblement les mêmes. Toutefois, la zone Uh est soumise en intégralité à l'AVAP et dispose de règles supplémentaires.

Sans apporter de solutions définitives puisque l'objectif du travail n'est pas celui-ci dans le cadre du diagnostic, une harmonisation des 3 zones peut être une idée dans le cadre du PLUI. La principale différence concerne la hauteur des constructions nouvelles. Celle-ci peut être gérée au moyen d'une planche graphique dédiée exclusivement à la hauteur.

### 1.3.3.g Le tissu de bâtis alignés sur rue des immeubles discontinus

Il s'agit d'immeubles ou de groupes d'immeubles modernes ou contemporains qui présentent un faible rapport entre le bâti et les voies ou rues qui l'entourent.

Ce sont des tissus composés d'immeubles de formes géométriques simples, pouvant accueillir de l'habitat, des bureaux ou des administrations.

Les grands ensembles forment un tissu singulier, caractérisé par un parcellaire de grande dimension et un bâti standardisé discontinu.

#### – Les zonages derrière la forme urbaine

Le tissu urbain des bâtis alignés sur rue des immeubles discontinus est réglementé par 15 zones différentes issues des PLU d'Annecy et de Cran-Gevrier. Le tissu urbain est exclusivement réglementé au travers de la zone urbaine. Quelques reliquats de zone naturelle (N) correspondant aux berges du lac d'Annecy et aux parcs urbains significatifs sont intégrées à ce tissu urbain (1,1 hectare).

Sur les 72 hectares de tissu urbain des bâtis alignés sur rue, 70,9 sont réglementés au travers d'un zonage urbain.

	Surface du tissu « des bâtis alignés sur rue des immeubles discontinus » selon le type de zone des PLU	Part (en %) des surfaces du tissu « des bâtis alignés sur rue des immeubles discontinus » selon le type de zone des PLU
<b>Zone urbaine (U)</b>	<b>70,9 hectares</b>	<b>98,5%</b>
<b>Zone à urbaniser (AU)</b>	<b>0 hectare</b>	<b>0%</b>
<b>Zone agricole (A)</b>	<b>0 hectare</b>	<b>0%</b>
<b>Zone naturelle (N)</b>	<b>1,1 hectare</b>	<b>1,5%</b>

La localisation de ce tissu urbain, dans le cœur d'agglomération, a évidemment un impact sur les règles utilisées derrière la forme urbaine. L'absence d'enjeux agricoles et les faibles possibilités d'évolution explique la non-réglementation au travers du zone agricole (A) ou à urbaniser (AU).

En étant plus précis, on constate que cette forme urbaine est réglementée par plusieurs sous-zones urbaines des PLU d'Annecy et de Cran-Gevrier :

- 32,5 hectares du tissu urbain est couvert par la zone Ub correspondant au d'habitat collectif du PLU d'Annecy ;
- 17,7 hectares du tissu urbain est couvert par la zone Uab correspondant au secteur d'extension du centre-ville et des principales ZAC du PLU d'Annecy ;
- 6 hectares du tissu urbain est couvert par la zone Ua correspondant au secteur du centre-ville du PLU d'Annecy ;
- 4,7 hectares du tissu urbain est couvert par la zone UA1m correspondant au secteur de centralités accueillant une mixité des fonctions ;
- 2,6 hectares du tissu urbain est couvert par la zone UBam correspondant à des secteurs mixtes péricentraux à dominante d'habitat.

D'autres zones viennent compléter le panel de règlement dans ce type de tissu urbain mais de manière plus ponctuelle.



Le principal constat à la première lecture de ces éléments est que les ex-communes d'Annecy et de Cran-Gevrier possèdent les mêmes caractéristiques de tissu urbain. Or, on constate des différences dans la réglementation de ces secteurs.

– *Caractéristiques générales observées dans les documents*

	<b>Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « des bâtis alignés sur rue des immeubles discontinus »</b>
<b>Hauteur</b>	En ce qui concerne la hauteur, elle est globalement similaire entre toutes les zones à l'exception de la zone Uba du PLU d'Annecy pour laquelle elle est fixée à 9 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.
<b>Implantation par rapport aux limites de voies</b>	Pour les autres zones, la hauteur maximale à l'acrotère est fixée entre 21 mètres et 24 mètres à l'acrotère.  L'implantation par rapport aux limites de voies est différente d'une zone à une autre, elle est imposée à l'alignement dans les secteurs les plus denses d'Annecy, en recul de 3 mètres minimum dans les secteurs d'habitat collectif et à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum dans les zones du PLU de Cran-Gevrier.
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	L'implantation par rapport aux limites séparatives est plus homogène d'une zone à une autre. Elle est imposée à l'alignement dans les secteurs les plus denses d'Annecy et avec un recul imposée de 4 mètres minimum dans les secteurs d'habitat collectif et dans les secteurs du PLU de Cran-Gevrier.
<b>Emprise au sol</b>	Les secteurs Ub et Uba du PLU d'Annecy et le secteur UBa du PLU de Cran-Gevrier fixent une emprise au sol maximum de respectivement 50 et 65%.  Les autres zones, plus denses ne fixent pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne la volumétrie, on note de fortes similitudes entre les zones Ub et Uba du PLU d'Annecy et les zones UA1 et UBa du PLU de Cran-Gevrier. Une harmonisation de ces zones au regard d'un tissu urbain identique est possible.

Toutefois, les zones Ua et Uab du PLU d'Annecy comportent quelques différences en matière d'implantation notamment.

– *Analyse thématisée*

<b>Thématique</b>	<b>Sous-thématique</b>	<b>Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « des bâtis alignés sur rue des immeubles discontinus »</b>
<b>Végétalisation</b>	<b>Espaces libres / Espaces de pleine terre</b>	L'ensemble des zones analysées fixent une part minimale d'espaces libres fixée entre 20 et 40%.  Le PLU de Cran-Gevrier précise que 60% des espaces libres doivent être des espaces verts de pleine terre.

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « des bâtis alignés sur rue des immeubles discontinus »
Stationnement	Normes relatives à l'imperméabilisation	En termes de normes de plantations, le PLU d'Annecy exige un arbre pour 6 places de stationnement et le PLU de Cran-Gevrier demande 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.  Aucune règle spécifique au stationnement souterrain n'est exprimée.
	Stationnement souterrain	Seul le PLU d'Annecy précise que les rampes d'accès doivent être intégrées au sein de la construction fin de minimiser l'impact visuel.
	Stationnement alternatif	Le PLU d'Annecy précise que les bâtiments doivent être conformes au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Mixité sociale	Seuil	Le seuil est fixé entre 4 et 5 logements.
	Part	La part de logements locatifs sociaux est fixée à 30%.
Toitures	Panneaux solaires	Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés dans l'ensemble des zones.  Les toitures terrasses sont autorisées sous conditions qu'elles soient plantées et composées de matériaux de revêtements clairs pour le PLU d'Annecy et que l'emprise de l'attique ne dépasse pas 70% de l'étage inférieur pour le PLU de Cran-Gevrier.
	Toitures terrasses	Elles sont interdites le long de la rue Vernay à Cran-Gevrier.  Le PLU d'Annecy précise que tout aménagement doit préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est rendue nécessaire par une opération d'utilité publique.
Paysages et patrimoine	Prescriptions spécifiques	Sont soumises à condition les travaux (démolition, modification des volumes, intervention sur les toitures, façades et de clôtures), réalisés sur les édifices et d'ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19, dès lors qu'ils se conforment aux principes contenus au sein de l'OAP patrimoniale  Le PLU de Cran-Gevrier précise que les défrichements sont autorisés mais ils ne doivent

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « des bâtis alignés sur rue des immeubles discontinus »
		<p>pas remettre en cause le caractère végétalisé général de l'espace et ne pas porter atteinte à une continuité paysagère ou écologique.</p> <p>La suppression d'arbres de hautes tiges est autorisée, si elle est compensée par la plantation d'arbre en nombre équivalent au sein du même espace paysager protégé.</p>

Le PLUI aura pour objectif d'harmoniser les règles entre les documents d'urbanisme. Si le travail typo morphologique réalisé dans le cadre du diagnostic n'a pas le rôle de zonage, il peut permettre de faire des rapprochements entre des secteurs de communes différentes qui peuvent être réglementés par les mêmes règles.

### 1.3.3.h Le tissu des immeubles collectifs

Ces tissus peuvent être constitués d'ensembles d'immeubles de formes simples ou de formes complexes. Les ensembles de formes simples sont des tissus composés d'immeubles de formes géométrique orthogonales, caractérisés par un parcellaire de grande dimension et un bâti standardisé discontinu. Le bâti est la plupart du temps déconnecté de la rue. Ces tissus ne présentent aucune mitoyenneté ni alignement. Cette organisation d'immeubles permet de dégager des espaces non bâtis : espaces de stationnement, zones engazonnées et arborées...

#### – Les zonages derrière la forme urbaine

Le tissu urbain des immeubles collectifs est très représenté sur le territoire puisqu'il couvre près de 825,3 hectares. Il est réglementé par pas moins de 190 règlements différents donc la majorité sont des zones urbaines (92,1%). Au vu de l'importance du tissu urbain, il existe des reliquats de zone agricole (1,2% des surfaces), naturelle (2,7%) et à urbaniser (4%) mais ceux-ci sont marginaux.

Sur les 825,3 hectares de tissu urbain des immeubles collectifs, 759,8 sont réglementés au travers d'un zonage urbain.

	Surface du tissu « des immeubles collectifs » selon le type de zone des PLU	Part (en %) des surfaces du tissu « des immeubles collectifs » selon le type de zone des PLU
Zone urbaine (U)	759,8 hectares	92,1%
Zone à urbaniser (AU)	32,7 hectares	4%
Zone agricole (A)	10,1 hectares	1,2%
Zone naturelle (N)	22,5 hectares	2,7%

Pour réaliser le croisement des règles ci-après, plusieurs zones de PLU ont été analysées :

- Zone Ub du PLU d'Annecy ;
- Zone UH1 du PLU d'Annecy-le-Vieux ;
- Zone UCam du PLU de Cran-Gevrier
- Zones Uc1, Uc2 et Ub2 du PLU de Seynod ;
- Zone UB du PLU de Meythet ;
- Zone Ub du PLU de Metz-Tessy.

#### – Caractéristiques générales observées dans les documents

	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine des « immeubles collectifs »
Hauteur	La réglementation de la hauteur est très différente d'une zone à une autre au regard des densités qui ne sont pas les mêmes. En effet, la hauteur va de 7 mètres maximum à l'acrotère pour le PLU de Metz-Tessy à 24 mètres à l'acrotère pour le PLU de Cran-Gevrier.

	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine des « immeubles collectifs »
<b>Implantation par rapport aux limites de voies</b>	Le recul par rapport aux limites de voies est principalement imposé entre 3 mètres et 5 mètres minimum. Seul le PLU de Seynod autorise une implantation à l'alignement.
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	L'implantation par rapport aux limites séparatives impose principalement un recul de l'ordre de 3 à 4 mètres minimum avec des formules tenant compte de la hauteur du bâtiment projeté. Seul le PLU de Cran-Gevrier autorise l'implantation à l'alignement et celui de Metz-Tessy dans le cadre d'un projet d'ensemble
<b>Emprise au sol</b>	L'emprise au sol est réglementée entre 20 et 50% de la parcelle construite.

L'harmonisation des règles de hauteur apparaît compliquée au regard des différences importantes de hauteur que l'on peut observer pour un même tissu urbain.

La réglementation des hauteurs par le biais d'une planche graphique annexe peut être une solution pour ne pas démultiplier les zones qui présentent les mêmes caractéristiques hormis la hauteur.

– Analyse thématisée

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine des « immeubles collectifs »
<b>Végétalisation</b>	<b>Espaces libres / Espaces de pleine terre</b>	La règle relative aux espaces libres est très variable d'une zone à une autre. Elle est de l'ordre de 10% en zone UH1 du PLU d'Annecy-le-Vieux et va jusqu'à 35% en zone Uca du PLU de Cran-Gevrier.  Certaines zones n'imposent pas de normes en matière de plantations et d'imperméabilisation.
<b>Stationnement</b>	<b>Normes relatives à l'imperméabilisation</b>	Pour d'autres il est imposé d'un arbre pour 6 places de stationnement pour la zone Ub du PLU d'Annecy à 2 arbres pour 4 places de stationnement pour la zone UCa du PLU de Cran-Gevrier.  Le PLU de Seynod impose en zones Uc1 et Uc2 que 75% des places de stationnement soient réalisées en souterrain.
	<b>Stationnement souterrain</b>	Les autres documents n'imposent pas de normes.
	<b>Stationnement alternatif</b>	Aucune mention spécifique sur le stationnement alternatif n'a été observé dans les documents analysés à l'exception du PLU d'Annecy qui

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine des « immeubles collectifs »
Mixité sociale	Seuil	précise que « <i>les parkings devront être équipés de bornes électriques pour le rechargement des véhicules</i> ».
		Seuil de mixité sociale très hétérogène selon les documents.
Toitures	Part	Il est exprimé en logements entre 4 et 10 logements ou en surface pour le PLU de Metz-Tessy qui fixe un seuil à 500m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Panneaux solaires	Le PLU de Meythet n'impose pas de mixité sociale. La part de logements locatifs sociaux est comprise entre 25 et 50% selon les documents.
	Toitures terrasses	Les panneaux solaires sont autorisés dans l'ensemble des zones analysées. Les toitures terrasses sont autorisées sous conditions qu'elles soient plantées et composées de matériaux de revêtements clairs pour le PLU d'Annecy et que l'emprise de l'attique ne dépasse pas 50 à 75% de l'emprise du bâtiment projeté.
Paysages et patrimoine	Prescriptions spécifiques	Certains PLU exigent uniquement une intégration en harmonie avec les toitures voisines et l'environnement bâti.
		Les prescriptions relatives au patrimoine et aux paysages sont très détaillées mais restent globalement similaires. Elles sont de l'ordre de : - composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes - préserver l'intérêt paysager des lieux (vues dominantes, caractère des lieux et des abords) - respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades en cas de réhabilitation.

### 1.3.3.i Le tissu à dominante de maisons discontinues

Il s'agit de tissus accueillants exclusivement ou majoritairement de l'habitat individuel, voire du petit collectif. Chaque maison dispose d'un jardin ou d'un terrain privatif de plus ou moins grande taille. Historiquement, ce type est apparu à la fin du XIXe siècle et s'est fortement développé dans les communes périurbaines à partir des années 1960. La généralisation de l'usage de l'automobile a favorisé l'urbanisation loin des noyaux anciens.

Ces tissus, constitués de maisons individuelles séparées les unes des autres et implantées sur leur parcelle, sont souvent issus d'opérations de lotissement. Les lotissements ont une trame viaire interne et sont peu connectés aux voies qui environnent l'assiette foncière de l'opération. Dans les secteurs « libres » (hors lotissement étendu) les voies sont maillées et passantes.

#### – Les zonages derrière la forme urbaine

Le tissu urbain des maisons discontinues est le tissu urbain le plus important en termes de surfaces sur le territoire puisqu'il couvre près de 4 280,6 hectares. Il est réglementé par pas moins de 250 règlements différents donc la majorité sont des zones urbaines (83,2%). La zone agricole couvre environ 9,6% de ce tissu urbain.

	Surface du tissu « des maisons discontinues » selon le type de zone des PLU	Part (en %) des surfaces du tissu « des maisons discontinues » selon le type de zone des PLU
Zone urbaine (U)	3 561,1	83,2%
Zone à urbaniser (AU)	49,7	1,2%
Zone agricole (A)	411,8	9,6%
Zone naturelle (N)	258,1	6%

Le tissu urbain des maisons discontinues est présent dans l'ensemble des communes. En ce sens, chaque document d'urbanisme dispose d'un règlement dédié à ce type de tissu urbain. Il n'est pas possible et serait contre-productif de réaliser une analyse sur l'ensemble des règlements de chaque PLU. C'est pourquoi, comme pour les autres tissus urbains analysés, plusieurs zones ont été choisies pour être analysées.

Pour réaliser le croisement des règles ci-après, plusieurs zones de PLU ont été analysées :

- Zone UC du PLU de Saint-Jorioz ;
- Zone UC du PLUi du Pays d'Alby ;
- Zone UH3 du PLU d'Annecy-le-Vieux ;
- Zone UH3 du PLU de Pringy ;
- Zone UH\* du PLU de Menthon-Saint-Bernard ;
- Zones UD et UDi du PLU de Thorens-Glières.



– Caractéristiques générales observées dans les documents

	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « des maisons discontinues »
<b>Hauteur</b>	La hauteur maximale est fixée entre 6 et 10 mètres selon les documents.
<b>Implantation par rapport aux limites de voies</b>	La distance par rapport aux limites de voies est principale fixée à 5 mètres minimum. Le PLU de Saint-Jorioz fixe le recul à 4 mètres minimum et celui de Thorens-Glières à 3 mètres.
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	La distance par rapport aux limites séparatives est fixée entre 3 et 4 mètres minimum. L'implantation à l'alignement n'est pas autorisée.
<b>Emprise au sol</b>	L'emprise au sol est fixée entre 15 et 25% de la parcelle.

– Analyse thématisée

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « des maisons discontinues »
<b>Végétalisation</b>	<b>Espaces libres / Espaces de pleine terre</b>	La part d'espaces libres ou d'espaces de pleine terre est très variable d'un document à un autre. Elle est comprise entre 20% du tènement pour le PLU de Thorens-Glières et 65% pour le PLU de Saint-Jorioz.
<b>Stationnement</b>	<b>Normes relatives à l'imperméabilisation</b>	Il est uniquement fait mention de la réalisation des places de stationnement en matériaux perméables.
	<b>Stationnement souterrain</b>	Seul le PLU de Saint-Jorioz précise que pour tout opération supérieure à 4 logements, 1 place par logement devra être intégrée au volume de la construction. Seul le PLUi du Pays d'Alby fait mention de prévoir des espaces dédiés au stationnement de véhicules électriques et hybride.
	<b>Stationnement alternatif</b>	Concernant le stationnement des deux-roues non motorisées, il est réglementé dans l'ensemble des zones. Le PLU de Thorens-Glières en zone Ud//Udi le règlement fixe une norme uniquement si la surface de plancher du projet dépasse 250m².

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « des maisons discontinues »
Mixité sociale	Seuil	Les seuils sont fixés entre 4 m <sup>2</sup> .et 6 logements ou uniquement sur secteur spécifique identifié sur le règlement graphique.
	Part	La part de logements locatifs sociaux est fixée entre 25 et 30% en moyenne. A l'exception du PLUi du Pays d'Alby qui impose 50% sur secteurs spécifiques.  Seul la zone Ud/Udi du PLU de Thorens-Glières n'impose pas de mixité sociale.
Toitures	Panneaux solaires	Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés dans l'ensemble des zones.  Les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble des zones analysées. Sur certaines d'entre-elles elles sont soumises aux conditions suivantes :
	Toitures terrasses	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elles doivent être végétalisées et accessibles depuis le logement.</li> <li>• Elles ne peuvent couvrir que 40 à 60% de la surface totale du projet ou moins de 30 % pour le PLU de Saint-Jorioz.</li> <li>• Elles ne sont admises que sur les constructions à usage d'habitat individuel.</li> </ul>
Paysages et patrimoine	Prescriptions spécifiques	Les prescriptions relatives au patrimoine et aux paysages sont très détaillées mais restent globalement similaires.  Par exemple, le PLU de Pringy en zone UH3 précise que « <i>pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords</i> ».

### 1.3.3.j Le tissu à dominante de maisons groupées

Issus d'opérations d'ensemble d'habitat individuel, ces tissus sont composés de maisons accolées par groupes de deux ou plus, qui n'entretiennent généralement pas un fort rapport à la rue. Ils se décomposent en ensemble de maisons groupées dont la trame viaire interne est soit peu connectée aux voies qui environnent l'assiette foncière de l'opération, soit au contraire, maillée et passante.

#### – Les zonages derrière la forme urbaine

Le tissu urbain à dominante de maisons groupées est un tissu urbain très peu observé sur le territoire. En effet, seuls 24 hectares ressortent dans l'analyse typo morphologique réalisée.

	Surface du tissu « des maisons groupées » selon le type de zone des PLU	Part (en %) des surfaces du tissu « maisons groupées » selon le type de zone des PLU
Zone urbaine (U)	16,9 hectares	70,4%
Zone à urbaniser (AU)	6,7 hectares	27,9%
Zone agricole (A)	0,01 hectare	0%
Zone naturelle (N)	0,4 hectare	1,7%

Le tissu urbain des maisons groupées est présent dans seulement quelques communes. Il s'agit généralement de petits secteurs intégrés dans un tissu urbain plus conséquent. A titre d'exemple, un secteur pavillonnaire de maisons groupées est repéré à Cran-Gevrier, il est entouré par un tissu dominant d'immeubles collectifs. Le règlement du PLU de Cran-Gevrier régleme le secteur de maisons groupées au même titre que le secteur d'immeuble collectif. Ainsi pour éviter des différences trop importantes dans les règles, il a été décidé de retenir principalement des zones pour lesquelles les contours sont peu ou prou les mêmes que le contour du secteur issu de l'analyse typo morphologique.

Pour réaliser le croisement des règles ci-après, plusieurs zones de PLU ont été analysées :

- Zone Ub du PLU de Poisy ;
- Zones Uc et Ud du PLU d'Epagny ;
- Zone Up1 du PLU de Seynod ;
- Zone Ub3 du PLU de Villaz.

Les zones Uc et Ud du PLU d'Epagny ont été choisies car elles présentent toutes deux un secteur à dominante de maisons groupées, situés à quelques centaines de mètres seulement mais réglementés de manière différente.

Notons que la zone Ub3 du PLU de Villaz s'inscrit dans un ensemble pavillonnaire dominé par des maisons discontinues.

– Caractéristiques générales observées dans les documents

	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « des maisons groupées »
<b>Hauteur</b>	La hauteur maximale est fixée entre 6 mètres et 9 mètres maximum à l'acrotère et entre 9 mètres et 12 mètres maximum au faitage.
<b>Implantation par rapport aux limites de voies</b>	L'implantation par rapport aux limites de voies est principalement fixée avec un recul de 5 mètres minimum. La zone Up1 du PLU de Seynod autorise l'implantation à l'alignement.
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	L'implantation par rapport aux limites séparatives est calculée selon une formule selon laquelle la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimum imposé entre 3 et 5 mètres minimum. Cette règle paraît peu adaptée à un tissu urbain de maisons groupées qui s'implante au moins à l'alignement sur une limite séparative.
<b>Emprise au sol</b>	L'emprise au sol est comprise entre 15 et 25% de la parcelle.

– Analyse thématisée

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « des maisons groupées »
<b>Végétalisation</b>	<b>Espaces libres / Espaces de pleine terre</b>	La part d'espaces libres ou d'espaces de pleine terre est variable d'une zone à une autre. Elle est comprise entre 20% et 60%.
<b>Stationnement</b>	<b>Normes relatives à l'imperméabilisation</b>	Seul le PLU d'Epagny impose 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
	<b>Stationnement souterrain</b>	Aucune règle particulière relative au stationnement souterrain.
	<b>Stationnement alternatif</b>	Le stationnement des véhicules hybrides et électriques n'est pas réglementé dans les zones analysées. Le seuil est principalement fixé pour toute opération dont la surface de plancher dépasse 500 m².
<b>Mixité sociale</b>	<b>Seuil</b>	Le PLU de Poisy impose de la mixité sociale uniquement sur des secteurs spécifiques identifiés dans le règlement graphique.
	<b>Part</b>	La part de logements locatifs sociaux est fixée entre 20 et 30%.

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « des maisons groupées »
Toitures	Panneaux solaires	Les panneaux solaires sont autorisés dans l'ensemble des zones analysées.
	Toitures terrasses	Les toitures terrasses sont autorisées sous respect que celles-ci ne dépassent pas un certain pourcentage de l'ensemble de la toiture de la construction (entre 30 et 75%).
Paysages et patrimoine		Les prescriptions relatives au patrimoine et aux paysages sont très détaillées mais restent globalement similaires.
	Prescriptions spécifiques	Par exemple, le PLU d'Epagny en zones Uc et Ud précise que « <i>le projet de réhabilitation ou de restauration doit respecter l'aspect, le bâtiment principal, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails</i> ».  Le PLU de Poisy en zone Ub indique que « <i>pour les arbres et secteurs paysagers : les modifications des éléments inscrits devront faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'intervention réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques des éléments paysagers est obligatoire</i> ».

Le tissu urbain à dominante de maisons groupées est un tissu très peu important sur le territoire. En ce sens, les PLU analysés règlementent ce type de tissu comme un tissu pavillonnaire de maisons discontinues. Les règles y sont globalement les mêmes et pour preuve, nombreux tissus de maisons groupées sont directement intégrés au règlement du reste du tissu pavillonnaire.

### 1.3.3.k Le tissu mixte

À dominante d'habitat, ces tissus sont constitués d'îlots accueillant une diversité de formes urbaines : maisons, immeubles plus ou moins récents, voire bâtiments d'activité. Ils sont souvent issus d'un processus de densification spontanée, au coup par coup, à partir d'un tissu initial composé de maisons individuelles.

Les tissus mixtes se caractérisent par l'hétérogénéité des formes bâties induisant une juxtaposition de différents modes d'habitat (maison de ville, petits collectifs, cités ouvrières, maisons en bande, etc.) sur un même îlot ou à l'échelle de quartiers. A la mixité des formes s'ajoute la diversité de fonctions : habitat, commerce, artisanat ou autres activités qui produisent des formes urbaines disparates (maisons, ateliers, entrepôts, remises, etc.).

#### – Les zonages derrière la forme urbaine

Le tissu mixte est un tissu urbain très peu observé sur le territoire. En effet, seuls 26,9 hectares ressortent dans l'analyse typo morphologique réalisée.

	Surface du « tissu mixte » selon le type de zone des PLU	Part (en %) des surfaces du « tissu mixte » selon le type de zone des PLU
Zone urbaine (U)	25,7 hectares	95,5%
Zone à urbaniser (AU)	0 hectare	0%
Zone agricole (A)	1 hectare	3,6%
Zone naturelle (N)	0,2 hectare	0,9%

En rentrant dans le détail on se rend compte que les règlements derrière le tissu urbain mixte sont très variés. Dans le cœur d'agglomération, les règlements sont principalement tournés vers de la densité et de la mixité fonctionnelle. En dehors du cœur d'agglomération, on constate la présence de zones mêlant activités artisanales et constructions à usage d'habitat individuel. Les choix réglementaires peuvent être différents. A titre d'exemple, le PLU de Saint-Martin-de-Bellevue a fait le choix d'une zone Uxa, principalement à destination d'activités économiques.

Pour réaliser le croisement des règles ci-après, plusieurs zones de PLU ont été analysées :

- Zones Uh1 et Uh3 dans le PLU d'Argonay ;
- Zones Ub/Uba dans le PLU d'Annecy ;
- Zone Ua1m dans le PLU de Cran-Gevrier ;
- Zone Uxa du PLU de Saint-Martin-de-Bellevue.

#### – Caractéristiques générales observées dans les documents

	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « tissu mixte »
Hauteur	La hauteur maximale est fixée entre 7 et 10 mètres maximum à l'exception de la zone UA1m du PLU de Cran-Gevrier pour laquelle la hauteur maximale est fixée à 24 mètres.

	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « tissu mixte »
<b>Implantation par rapport aux limites de voies</b>	<p>L'implantation par rapport aux limites de voies est fixée entre 3 et 5 mètres minimum.</p> <p>Seule la zone UA1m du PLU de Cran-Gevrier autorise une implantation à l'alignement.</p> <p>La zone UXa dont les objectifs et les destinations de constructions sont différents ne réglemente pas l'implantation par rapport aux limites de voies</p>
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	L'implantation par rapport aux limites séparatives est imposée avec un recul fixée entre 4 et 5 mètres minimum.
<b>Emprise au sol</b>	L'emprise au sol est fixée entre 20 et 50% de la parcelle.

– Analyse thématisée

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « tissu mixte »
<b>Végétalisation</b>	<b>Espaces libres / Espaces de pleine terre</b>	<p>La part d'espaces libre est fixée entre 25 et 40% du tènement. Le PLU de Cran-Gevrier précise une part d'espaces de pleine terre de l'ordre de 60% des espaces libres.</p> <p>La zone Uxa du PLU de Saint-Martin-de-Bellevue ne réglemente pas les espaces libres et les espaces de pleine terre.</p>
<b>Stationnement</b>	<b>Normes relatives à l'imperméabilisation</b>	Les normes relatives à l'imperméabilisation sont peu nombreuses.
	<b>Stationnement souterrain</b>	Aucune règle relative au stationnement souterrain n'a été observée dans les zones analysées.
	<b>Stationnement alternatif</b>	Le stationnement des véhicules hybrides et électriques n'est pas réglementé dans les zones analysées.
<b>Mixité sociale</b>	<b>Seuil</b>	Le seuil fixé est globalement similaire. Il est exprimé en logements (entre 4 et 5 logements) ou en surface de plancher (à partir 500 m²).
	<b>Part</b>	La part de logements locatifs sociaux est fixée entre 25 et 30%. Elle est exprimée en surface de plancher ou en logements.
<b>Toitures</b>	<b>Panneaux solaires</b>	Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés dans l'ensemble des zones analysées.



Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « tissu mixte »
Paysages et patrimoine	Toitures terrasses	<p>Les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble des zones analysées. Sur certaines d'entre-elles elles sont soumises aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elles doivent être végétalisées, accessibles depuis le logement et composées de matériaux de revêtements clairs.</li> <li>• Elles ne peuvent couvrir que 70% de la surface totale du projet ou moins de 30 % pour le PLU d'Argonay</li> </ul> <p>Elles ne sont admises que sur les constructions à usage d'habitat individuel.</p> <p>Les prescriptions relatives au patrimoine et aux paysages sont très détaillées mais restent globalement similaires.</p>
	Prescriptions spécifiques	<p>Par exemple, le PLU d'Annecy en zone Ub précise que « <i>les travaux (démolition, modification des volumes, intervention sur les toitures, façades et de clôtures), réalisés sur les édifices et d'ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19, dès lors qu'ils se conforment aux principes contenus au sein de l'OAP patrimoniale</i> » sont autorisés.</p> <p>Le PLU d'Argonay en zones Uh1 et Uh3 indique que « <i>la réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture, de façade autorisés à l'article 5 ou à l'OAP thématique, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal</i> » est autorisée.</p>

Les tissus mixtes sont très différents d'une commune à une autre. S'ils partagent les mêmes caractéristiques notamment par l'hétérogénéité des formes bâties, ils sont traités de manière totalement différentes dans les PLU communaux. En premier lieu, la vocation initiale de la zone, l'environnement dans lequel elle s'inscrit à un impact sur les règles écrites des PLU. De manière générale, ces tissus mixtes ne sont pas traités isolément dans les documents d'urbanisme mais plutôt comme faisant partie d'un ensemble plus grand.

### 1.3.3.I Le tissu des grandes emprises bâties liées aux activités économiques et commerciales et aux équipements

Ces espaces, urbanisés dans l'optique de maximiser leur fonctionnalité comprennent des modes d'implantation et des formes bâties hétérogènes, voire peut qualitatives. Les parcs d'activité anciens et les centres commerciaux notamment sont fortement consommateurs d'espaces (stationnement anarchiques, grandes emprises de stationnement et/ou de voirie, peu perméables) et cloisonnés avec les tissus bâtis alentours.

A l'inverse, les parcs d'activités récents tendent vers des formes bâties plus qualitatives, voire même d'innovation architecturale. Ces parcs d'activité constituent des formes bâties homogènes et répondent souvent à un cahier des charges intégrant les volets paysagers et déplacements doux, mais restent consommateurs d'espace.

#### – Les zonages derrière la forme urbaine

Le tissu des grandes emprises bâties relatives aux activités économiques et commerciales et aux grands équipements couvrent une surface importante de plus de 1 530 hectares.

	Surface du tissu « des grandes emprises bâties » selon le type de zone des PLU	Part (en %) des surfaces du tissu « des grandes emprises bâties » selon le type de zone des PLU
Zone urbaine (U)	1 325 hectares	86,5%
Zone à urbaniser (AU)	30,8 hectares	2%
Zone agricole (A)	95,4 hectares	6,2%
Zone naturelle (N)	80,3 hectares	5,2%

Les règlements derrière ce tissu urbain sont de deux types. Ils peuvent être à vocation économiques ou à vocation d'équipements. La majorité des communes dispose dans leur document d'urbanisme de ce type de zonage.

Pour croiser les règles, il a été décidé de retenir autant de règlement dédié aux équipements que de règlement dédié aux activités économiques. Ainsi, ont été retenues pour l'analyse les zones suivantes :

- Zone UX du PLUi du Pays d'Alby (vocation économique) ;
- Zone UX du PLU d'Argonay (vocation économique) ;
- Zone UX du PLU de Sevrier (vocation économique) ;
- Zone Ne du PLU de Saint-Jorioz (vocation d'équipements) ;
- Zone UE du PLU de Talloires (vocation d'équipements) ;
- Zone UE du PLU de Poisy (vocation d'équipements).

Ces 6 zones offre un panel large de potentiels règles différentes.

– Caractéristiques générales observées dans les documents

	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « des grandes emprises bâties »
<b>Hauteur</b>	Dans les zones dédiées aux activités économiques, la hauteur maximale est fixée entre 10 et 12 mètres.
<b>Implantation par rapport aux limites de voies</b>	Dans les zones dédiées aux équipements, la hauteur n'est pas limitée mais elle doit être compatible avec l'environnement urbain ou naturel de proximité.
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	L'implantation par rapport aux limites de voies est imposée dans un recul de 5 mètres dans les zones dédiées aux activités économiques et l'implantation est libre dans les zones dédiées aux équipements.
<b>Emprise au sol</b>	L'implantation par rapport aux limites séparatives impose un recul entre 3 mètres et 5 mètres minimum. Seule la zone UX du PLU de Sevrier impose une emprise au sol fixée à 50%.

– Analyse thématisée

Thématique	Sous-thématique	Principales règles observées dans les règlements de zones concernées par la forme urbaine « des grandes emprises bâties »
<b>Végétalisation</b>	<b>Espaces libres / Espaces de pleine terre</b>	Le PLU d'Argonay et le PLUi d'Alby impose une part d'espaces libres dans les zones dédiées aux activités économiques. Elle est de l'ordre de 15 à 20% du tènement.
<b>Stationnement</b>	<b>Normes relatives à l'imperméabilisation</b>	L'ensemble des zones impose des matériaux et des revêtements perméables lors de la création de places de stationnement.
	<b>Stationnement souterrain</b>	Aucune norme relative au stationnement souterrain n'est observée dans les zones analysées.
	<b>Stationnement alternatif</b>	Aucune norme relative au stationnement hybride et électrique n'est observée dans les zones analysées.
<b>Toitures</b>	<b>Panneaux solaires</b>	Aucune réglementation relative aux panneaux solaires n'a été observée.
	<b>Toitures terrasses</b>	Aucune réglementation relative aux toitures terrasses n'a été observée.

Les zones à vocation économiques et d'équipements présentent globalement les mêmes caractéristiques règlementaires à quelques exceptions près. En effet, les zones à vocation d'équipements sont plus libres dans leur implantation.

#### 1.3.4 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'orientation d'aménagement et de programmation est un outil du PLU visant à définir les intentions et les orientations d'aménagement qualitatives soit sur un secteur donné (OAP de secteur) ou sur un enjeu spécifique (OAP thématique).

Il s'agit d'une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme et sert de cadre au projet urbain souhaité par les élus. Les porteurs de projet doivent être compatibles avec les orientations de ce document.

Sur l'ensemble des documents d'urbanisme analysés, on note 210 OAP sectorielles et 39 OAP thématiques.

L'analyse permet de définir un état des lieux des OAP sur l'ensemble des communes. La grille d'analyse aura pour objectif, lors des travaux sur les pièces réglementaires, d'avoir un document récapitulatif des principes généraux de chaque OAP.

Cette grille d'analyse permet de dresser un bilan de ces OAP.

##### 1.3.4.a Les OAP selon le type

Il est possible de catégoriser les 210 OAP sectorielles selon le type.

On en distingue 3 types : celles en extension de l'urbanisation, qui consomment des terres agricoles, naturelles ou forestières, celles en densification qui permettent de combler des espaces vides au sein des enveloppes déjà urbanisées, y compris agricoles ou naturels et celles en renouvellement urbain qui consistent à remodeler un secteur déjà existant (friche industrielle, quartier en mutation par exemple).

	Extension	Densification	Renouvellement urbain	Total
<b>Nombre d'OAP</b>	<b>116</b>	<b>63</b>	<b>31</b>	<b>210</b>
<b>Part (en %)</b>	<b>55%</b>	<b>30%</b>	<b>15%</b>	<b>100%</b>

Force est de constater que la grande majorité des OAP sont en extension de l'enveloppe urbaine existante. Ce type d'OAP représente 55% de l'ensemble des OAP contre 30% pour celles en densification et 15% pour celles en renouvellement urbain.

Concernant les 31 OAP en renouvellement urbain, elles sont pour une moitié réalisées dans le cœur d'agglomération. On en compte 8 à Annecy, 2 à Seynod, 2 à Cran-Gevrier ou encore 3 à Meythet. Le manque de foncier dans ces ex-communes amène la collectivité à réfléchir différemment l'aménagement de l'espace en recréant la ville sur la ville.

	Extension	Densification	Renouvellement urbain	Total
<b>Surface de l'OAP</b>	<b>244,4</b>	<b>70,8</b>	<b>165,4</b>	<b>480,6</b>
<b>Part (en %)</b>	<b>51%</b>	<b>15%</b>	<b>34%</b>	<b>100%</b>

En comparant les surfaces des OAP on se rend vite compte de l'importance du renouvellement urbain. S'il s'agit du type d'OAP le moins utilisé, il reste très utilisé dans les communes du cœur de l'agglomération, à l'intérieure desquelles le foncier se fait de plus en plus rare.

Les OAP en densification, bien que plus nombreuses ne représentent pas une surface importante puisqu'il s'agit généralement de parcelles ou de tènements fonciers dont les limites sont déjà fixées par l'urbanisation tout autour. A contrario, les OAP en extension sont plus consommatrice d'espace car elles n'ont pas de « limites » existantes.

#### 1.3.4.b Les OAP selon la vocation

En ce qui concerne la vocation des zones, on peut distinguer 4 grands types :

- Celles à vocation d'habitat ;
- Celles à vocation d'activités économiques ;
- Celles à vocation d'équipements, de loisirs ou de tourisme ;
- Celles à vocation mixte.

Les OAP sectorielles sont en grande majorité des OAP à vocation d'habitat pour environ 3/4 d'entre-elles. Les OAP mixte, principalement issues des documents du cœur d'agglomération sont au nombre de 30 mais représentent une surface très importante avec près de 164 hectares.

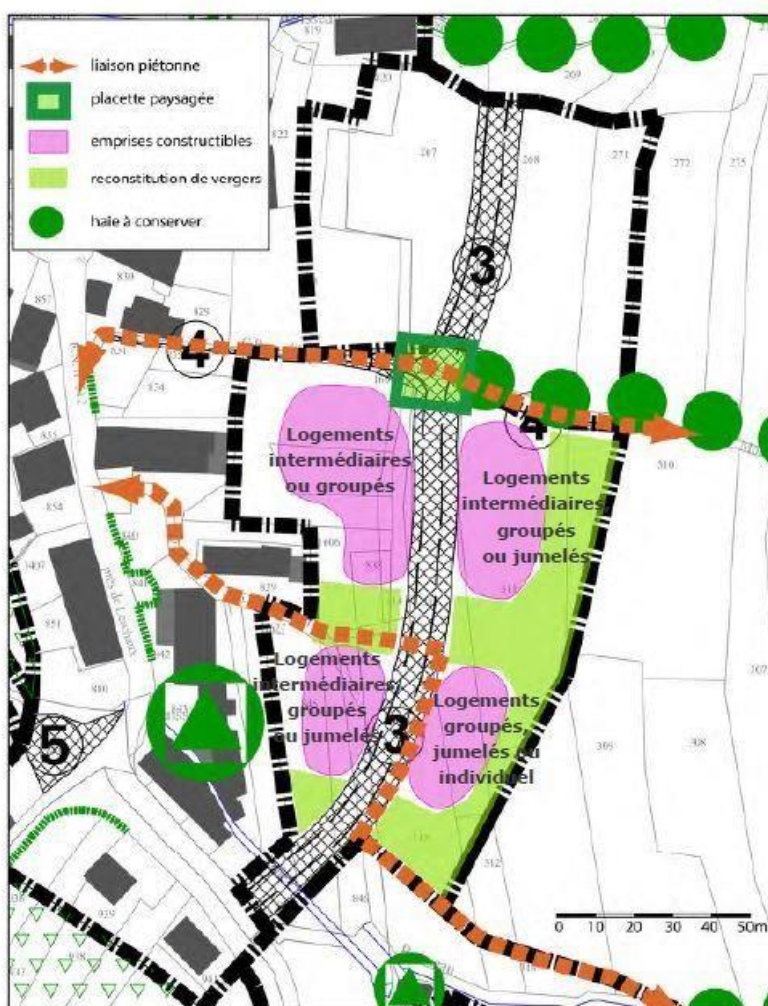
	Habitat	Activités économiques	Equipement, loisirs et tourisme	Mixte
<b>Nombre d'OAP</b>	<b>155</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>30</b>
<b>Part (en %)</b>	<b>74%</b>	<b>8%</b>	<b>4%</b>	<b>14%</b>
<b>Surface de l'OAP</b>	<b>216,2</b>	<b>62,6</b>	<b>37,6</b>	<b>164,2</b>
<b>Part (en %)</b>	<b>45%</b>	<b>13%</b>	<b>8%</b>	<b>34%</b>

Il est à noter que la part des surfaces est plus importante que la part du nombre d'OAP pour les activités économiques et les équipements dans la mesure où les projets nécessitent des grandes emprises foncières.





problématiques spécifiques en matière de gabarit, de stationnement et de desserte des transports en commun. A la Chapelle-Saint-Maurice, les enjeux tournent autour de l'insertion paysagère et de la connexion avec le reste du village.



Extrait du PLU de la Chapelle-Saint-Maurice

#### 1.3.4.d Les différentes OAP thématique

De nombreuses OAP thématique existent sur le territoire. Elles traitent d'enjeux globaux qui concernent l'ensemble du territoire communal. Plusieurs thématiques peuvent être traitées mais la grande majorité concerne la trame verte et bleue, le patrimoine et le paysage.

En effet, sur les 39 OAP thématique analysées, 12 traitent de la trame verte et bleue, 11 du patrimoine et du paysage et 4 englobent ces 3 thématiques.

Les OAP thématique restantes traitent de la densification du tissu urbain (7), des mobilités (4) et de la rénovation énergétique.

Les principes des OAP thématique sont synthétisés ci-dessous.

Type d'OAP thématique	Principe de l'OAP
<b>Trame verte et bleue</b>	<p>Définition et localisation des arbres remarquables isolés, des bouquets d'arbres remarquable, des ensembles arborés remarquables, des arbres isolés intéressants, des bouquets d'arbres, alignements d'arbres et ensembles arborés intéressants.</p> <p>Principe de prescription détaillée par type d'éléments allant de la conservation, au bon fonctionnement et au remplacement des espèces.</p> <p style="text-align: center;"><b>ou</b></p> <p>Maintien des continuités écologiques identifiées : toutes constructions ou installations autorisées dans le périmètre doivent prévoir un projet de naturation, un maintien des perméabilités et la réalisation d'ouvrage de franchissement.</p> <p>Repérage des bâtis patrimoniaux : traitement façades et toitures. Repérages des bâtis patrimoniaux à protection renforcée.</p>
<b>Paysages et patrimoine</b>	<p style="text-align: center;"><b>ou</b></p> <p>Analyse très complète du patrimoine bâti par édifice et prescription détaillée, Les prescriptions peuvent être différentes d'un édifice à un autre mais de manière générale, il est à noter que l'édifice est à restaurer et conserver, qu'aucune démolition ne sera acceptée et que les extensions ne devront pas être visibles depuis la rue.</p>
<b>Densification</b>	<p>Traitement des limites habitat collectif et tissu pavillonnaire, gestion des accès dans le cas de division foncière de terrain déjà bâti. Traitement des limites séparatives par les haies avec palette végétale.</p> <p>Aménager une zone de stationnement dédiée aux besoins d'un parc-relais lié au TC et ceux de la mise à l'eau des embarcations de la base nautique à proximité.</p>
<b>Mobilité</b>	<p style="text-align: center;"><b>ou</b></p> <p>Créer une organisation rationnelle des dessertes et liaisons en anticipant les besoins futurs.</p>
<b>Rénovation énergétique</b>	<p>Majoration des principes de volumétrie dans le cadre d'une rénovation énergétique d'une construction (hauteur, largeur maximale de la saillie, retrait par rapport aux limites séparatives) dans le respect de la qualité paysagère et de l'environnement du site, des OAP, de l'AVAP et dans un souci de mise en valeur du paysage urbain.</p> <p>Mise en place d'un cadastre solaire permettant de visualiser le potentiel solaire de chaque toiture et la production pouvant être fournie par le dit bâtiment. Et mise en place d'un cadastre vert permettant d'appréhender le potentiel de végétalisation des toitures de la ville d'Annecy.</p>

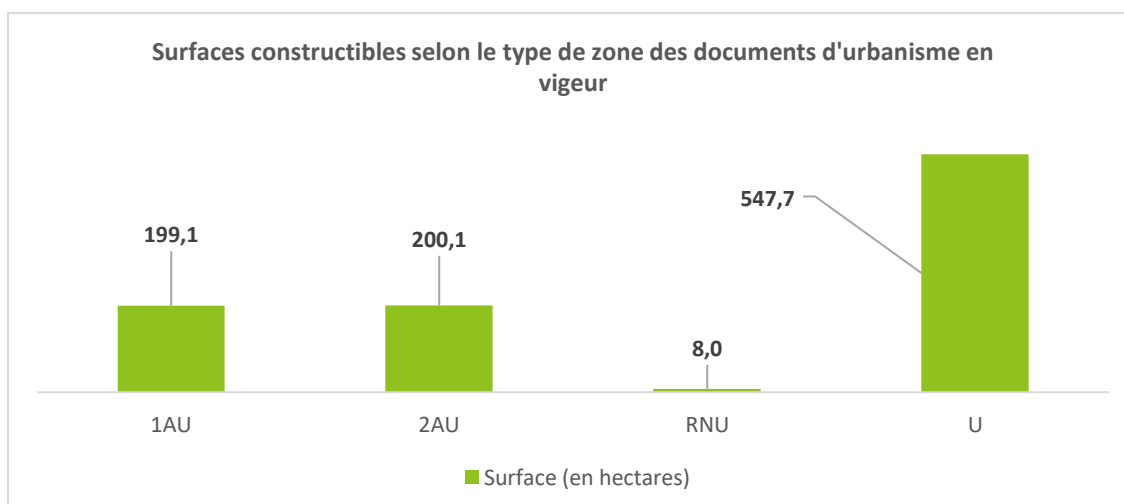
## 1.4 Bilan des surfaces encore constructibles dans les documents en vigueur

**NB : Les éléments ci-dessous sont issus d'un travail mené dans le cadre du diagnostic territorial sur le volet densification. La donnée utilisée est la dernière version, en date du 15 janvier 2021.**

Cette analyse a permis de faire ressortir près de 955 hectares de surface constructible restante dans les documents d'urbanisme en vigueur. Cette donnée est un gisement dit « brut », c'est-à-dire que l'ensemble des parcelles dont le zonage du document d'urbanisme permet une nouvelle construction a été retenu.

### 1.4.1 LE POTENTIEL CONSTRUCTIBLE SELON LE TYPE DE ZONE

Les surfaces constructibles des documents d'urbanisme peuvent être de deux types : en extension ou en densification. Ainsi, dans les PLU et PLUi du territoire, ces surfaces sont inscrites dans des zones où les nouvelles constructions sont autorisées, c'est-à-dire en zone urbaine (U) ou en zone à urbaniser (AU).



La grande majorité des surfaces encore constructibles est inscrite dans les zones urbaines des documents en vigueur (57%). Le reste de ces surfaces est inscrite en zone à urbaniser (41,8%) réparti équitablement entre les zones à urbaniser à court terme et les zones à urbaniser à long terme.

La différence entre ces deux types de zone s'explique par la capacité des réseaux (eau, électricité à minima). Un secteur est classé en zone 2AU (à long terme donc) si la capacité des réseaux n'est pas suffisante pour le projet à venir. Si les réseaux sont en capacité suffisante pour desservir le projet envisagé, le secteur est classé en zone 1AU (et est donc constructible). Un secteur 2AU sera ouvert à l'urbanisation sous réserve d'une capacité suffisante et à la suite d'une modification du document d'urbanisme permettant de justifier cette nouvelle capacité.

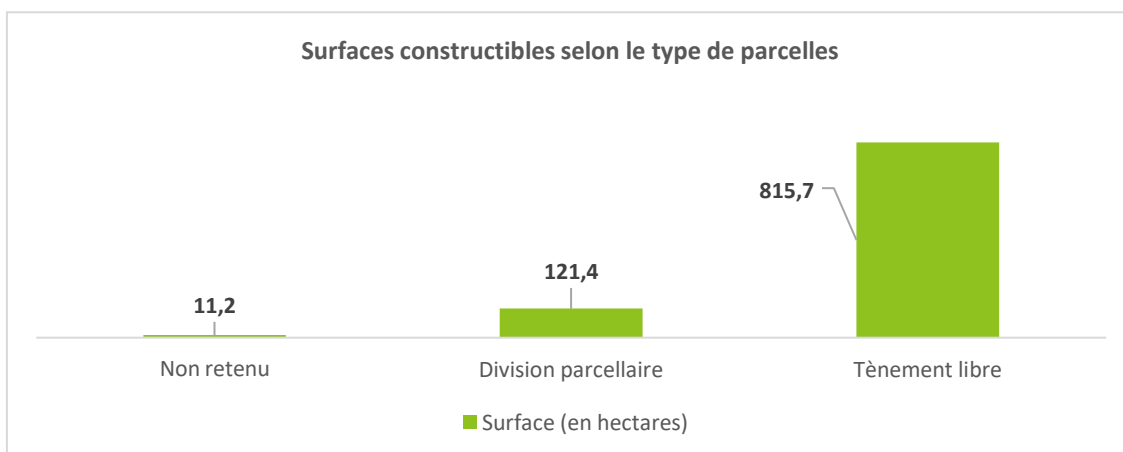
Quelques communes ne sont pas dotées de documents d'urbanisme, elles sont donc réglementées par le règlement national de l'urbanisme (RNU). Sur le territoire, « 8 hectares sont réglementés » par le RNU.

#### 1.4.2 LE POTENTIEL SELON LE TYPE DE PARCELLES

Le potentiel constructible analysé peut être de deux types : il peut s'agir de surfaces issues de divisions parcellaires ou de tènements libres.

Les divisions parcellaires sont des parcelles déjà construites mais dont la surface libre encore disponible permet la création de nouveaux logements. Les tènements libres sont les parcelles vierges de toute construction. Ces tènements peuvent être de deux types, en dents-decreuses, c'est-à-dire à l'intérieur d'une enveloppe urbaine déjà bâtie ou en extension de l'urbanisation.

Parmi ces surfaces, environ 11 hectares ont été supprimés de l'analyse puisque des croisements avec d'autres données du PLU ont permis de révéler la présence d'un risque, d'un espace boisé classé ou d'un secteur non aedificandi.



Notons que la division parcellaire ne représente que 12,7% des surfaces constructibles. Les tènements libres (en zones U ou AU) représentent près de 95,4% de ces surfaces.

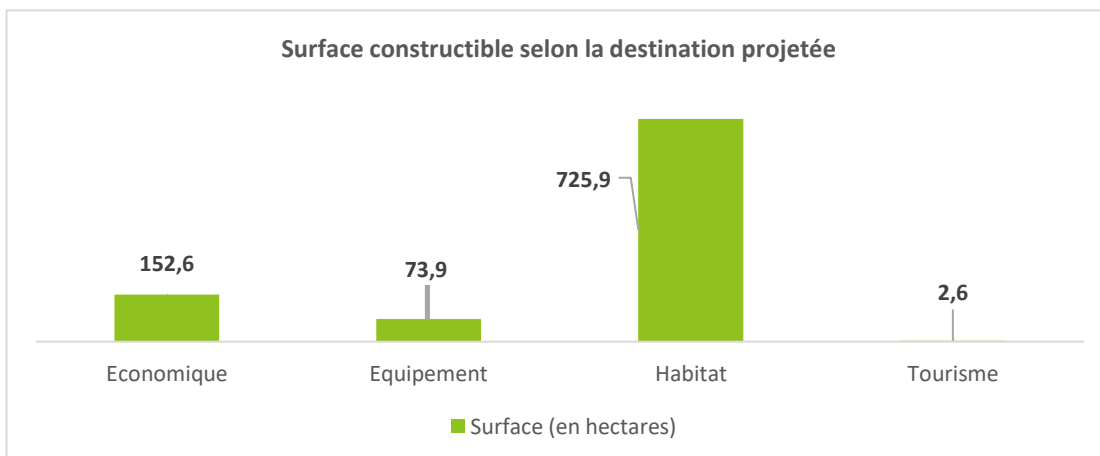
Parmi ces 815,7 hectares de tènements libres constructibles dans les documents d'urbanisme, un peu plus de la moitié sont règlementées en zones urbaines (52%) et un peu moins zones à urbaniser (47%).

#### 1.4.3 LE POTENTIEL SELON LA DESTINATION

Le potentiel constructible repéré peut être croisé à la zone dans laquelle il se situe. En ce sens, il est possible de déterminer la destination projetée pour ladite surface constructible.

	Economique	Equipement	Habitat	Touristique
Surface en hectare	152,6	73,9	725,9	2,6

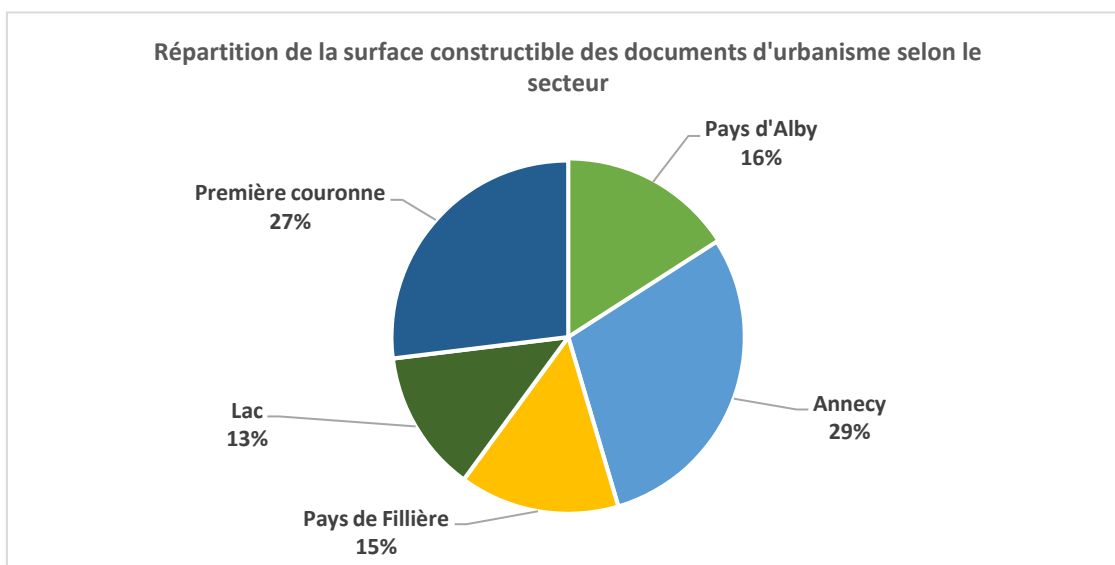
Les principales surfaces encore disponibles dans les documents en vigueur sont à destination d'habitat pour près de ¾ d'entre-elles. De nombreuses surfaces restent disponibles à destination économique et d'équipements (près de 225 hectares). Seulement 2,6 hectares sont à destination du tourisme.



#### 1.4.4 LE POTENTIEL SELON LE SECTEUR DU TERRITOIRE

On peut découper le territoire en 5 grands secteurs : Annecy, la première couronne, les communes du Lac, le Pays de Fillière et le Pays d'Alby.

En termes de répartition des surfaces, on note une certaine cohérence par rapport à la lecture du territoire et sa structuration territoriale.



Près d'un tiers des surfaces encore constructibles dans les documents d'urbanisme le sont dans les documents des communes du secteur Annecy, soit les anciennes communes ayant fusionnées. Limitées en termes d'étalement urbain et de consommation de l'espace, la répartition des logements (et donc des surfaces constructibles) atteint aujourd'hui la première couronne qui détient 27% des surfaces constructibles.

Ensuite, la répartition des surfaces est plutôt égalitaire en le Pays d'Alby (16% des surfaces), le Pays de Fillière (15%) et le secteur du Lac (13%).

## 1.5 Synthèse en vue de l'élaboration du PLUI du Grand Annecy

Les nombreux documents d'urbanisme du territoire sont des atouts considérables pour l'élaboration du PLUI. Ils sont un socle d'éléments de diagnostic, d'éléments de projet et de déclinaisons réglementaires qui serviront tout au long de l'élaboration du document intercommunal.

Cette mine d'information a été analysée. Elle a permis de mettre en avant que la concaténation de l'ensemble des documents n'est pas une solution à l'élaboration du PLUI. Toutefois, ce travail d'analyse est indispensable à l'élaboration du PLUI, elle permet de dégager les atouts et les principaux points d'approfondissement.

### *– Les atouts pour l'élaboration du PLUI*

- Une part importante de PLU travaillés récemment et donc au point vis-à-vis des dernières normes législatives ;
- Des travaux déjà réalisés sur certains volets (patrimoine, continuités écologiques, réservoirs de biodiversité etc.) mais à compléter sur certaines communes ;
- Des éléments de projet dans l'ensemble des PADD pouvant être repris ;
- Des outils réglementaires existants (servitude de mixité sociale, emplacements réservés, orientation d'aménagement et de programmation) mais à re-questionner.

### *– Les principaux points à travailler*

- Prévoir une analyse de la consommation d'espace et des potentialités de densification communes à tout le territoire. Il est difficile d'être précis avec des méthodes de travail différentes ;
- Approfondir le volet sur le changement climatique, peu (voire pas) traité dans la quasi-totalité des documents communaux ;
- Définir un projet commun et re-contextualiser pour chaque commune ;
- Ecrire un règlement commun et modernisé pour une harmonisation des règles ;
- Harmoniser les outils utilisés dans le règlement ;
- Harmoniser les orientations d'aménagement et de programmation en particulier sur les notions à aborder.