



# **Syndicat Mixte du SCoT du bassin annécien**

*Guide de compatibilité*





**PREAMBULE**

**PARTIE 1**

*Intégrer les dispositions  
du SCoT du bassin annécien*

**PARTIE 2**

*Elaborer des orientations  
d'aménagement et de  
programmation au service du  
territoire*

**LISTE DES ACRONYMES**

**ANNEXES**

## LE MOT DU PRESIDENT

En approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin annécien le 26 février 2014, les élus du territoire se sont dotés d'un outil de planification et de développement pour les quinze prochaines années. Il s'agit désormais d'en appliquer les orientations, et d'en respecter l'esprit et le sens.

Les élus du territoire du SCoT du bassin annécien ont fait 5 paris ambitieux :

- > Une consommation foncière inférieure à 1100 hectares pour les 20 prochaines années, soit une diminution de près de 50% par rapport au rythme des 10 dernières années, permettant de préserver des terres agricoles et les paysages.
- > Le maintien de la dynamique du territoire sur le plan démographique et économique : construction d'environ 30 000 logements et encouragement au développement économique dans toute sa diversité.
- > Une structuration du territoire autour d'une « armature urbaine » organisée en cohérence avec les transports en commun et privilégiant la proximité.
- > Un développement urbain plus dense associant qualité urbaine et mixité des fonctions (habitat, commerce, équipement...).
- > Une importante prise en compte de la loi Littoral, de la loi Montagne et des exigences environnementales : respect de la biodiversité (trame verte et bleue) et des paysages, préservation des ressources, gestion des déchets...

*Mais comment densifier ?  
Qu'entend-on par nature en ville ?  
Quels outils mobiliser ?  
... ?*

Ce Guide de compatibilité est un outil mis à la disposition des élus et des techniciens, afin de les aider à faire vivre les orientations du SCoT du bassin annécien dans leur pratique quotidienne.

# PREAMBULE

---

## **PREAMBULE**

### **POURQUOI CE GUIDE ?**

Pour garantir la bonne compréhension et la bonne application des orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, le Syndicat Mixte du SCoT du bassin annécien a souhaité réaliser ce Guide de compatibilité des documents d'urbanisme locaux et des documents de politiques sectorielles.

La vocation pédagogique de ce Guide de compatibilité vise à :

- > Faciliter la traduction des orientations du SCoT dans les documents d'urbanisme et de politiques sectorielles.
- > Eclairer la façon dont les documents d'urbanisme et de politiques sectorielles peuvent décliner les orientations du SCoT.
- > Permettre aux communes et aux EPCI de porter un jugement par elles-mêmes sur la compatibilité de leurs propositions avec le SCoT.

Ce Guide a été construit en suivant la méthode d'élaboration d'un PLU, en décrivant les points clefs du contenu de chaque document le composant : le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement et le zonage. Ce guide ne cherche pas à être exhaustif sur le contenu des PLU mais insiste sur les aspects permettant une bonne articulation avec le SCoT.

Ce guide n'a pas de caractère opposable. En effet, il ne se substitue pas aux orientations définies dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT.

## QU'EST-CE QU'UN SCoT ?

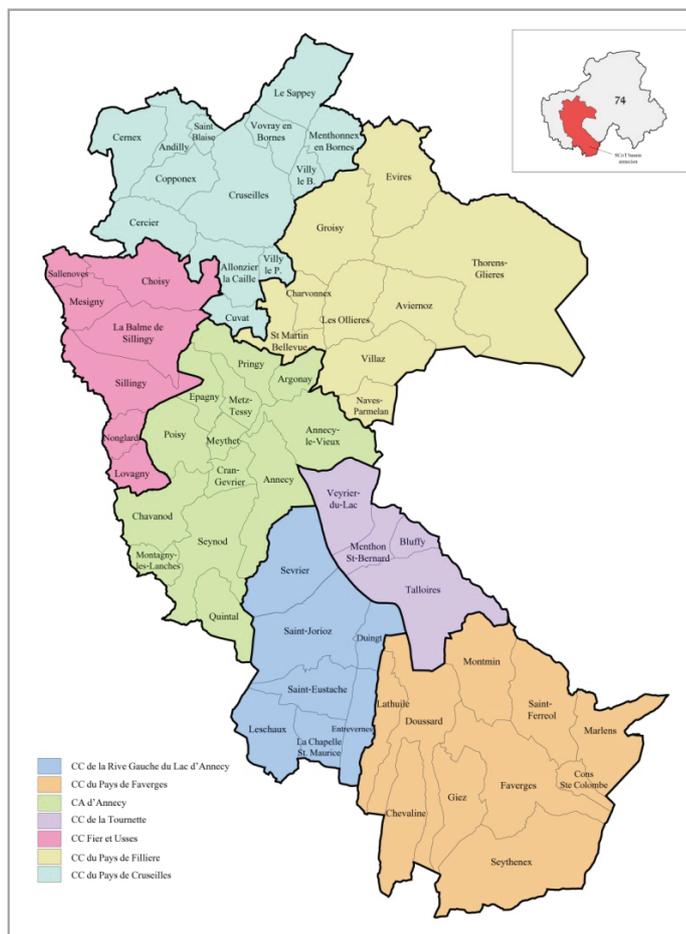
**Document de planification stratégique**, introduit par la loi de Solidarité et de Renouveau Urbains, dite SRU, du 13 décembre 2000, et renforcé par la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi « Grenelle 2 », le Schéma de Cohérence Territoriale fixe, pour les 15 à 20 ans, les grandes orientations d'aménagement du territoire en termes d'environnement, d'habitat, d'économie, de transports et d'équipements.

**Cet outil supra-communal** sert de cadre stratégique à la mise en œuvre des politiques d'aménagement durable et de protection des territoires. Il a pour ambition d'assurer un aménagement durable de l'espace, capable de conforter l'attrait du territoire dans le respect des équilibres fondamentaux.

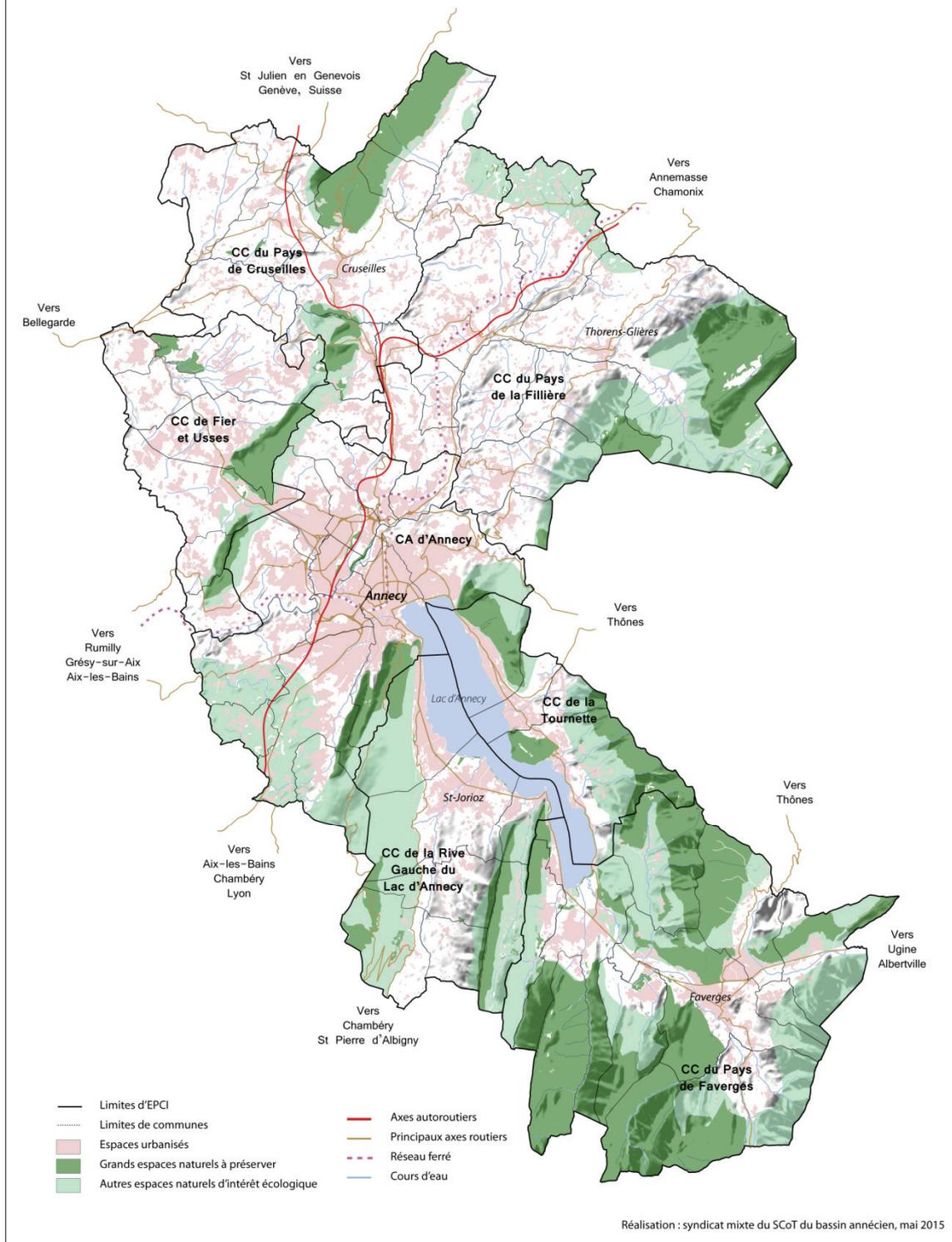
**Espace de dialogue et de réflexion** sur l'aménagement du territoire, le SCoT est une scène ouverte sur l'avenir du territoire.

Le périmètre du SCoT du bassin annécien est constitué de :

- > 7 intercommunalités
  - ▶ 1 communauté d'agglomération
  - ▶ 6 communautés de commune
- > 63 communes



## Le territoire du SCoT du bassin annécien



## LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE

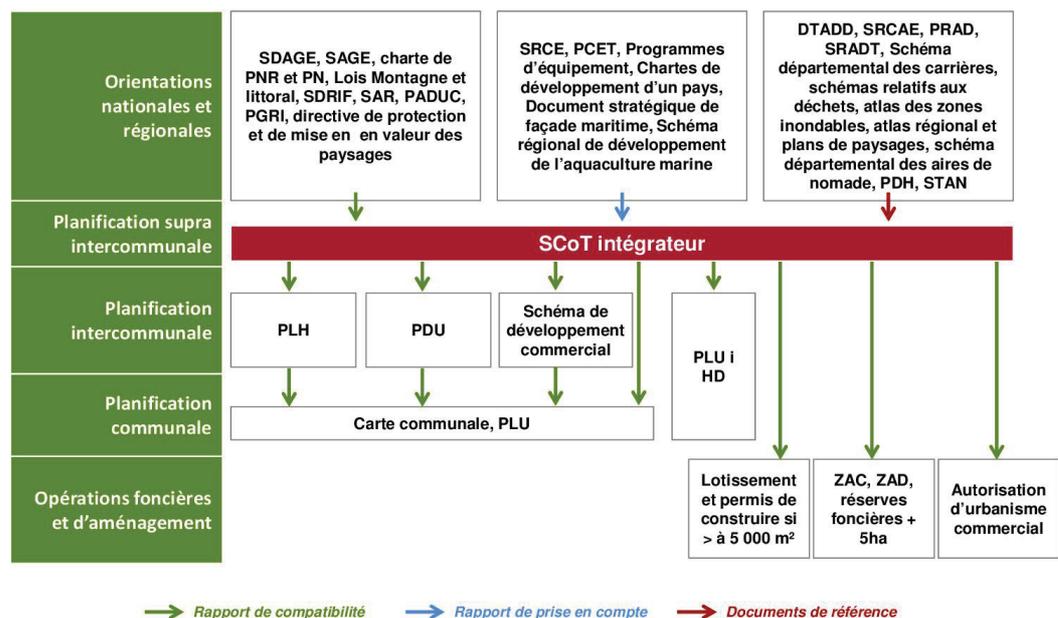
La notion de compatibilité est introduite par le Code de l'urbanisme pour assurer la cohérence entre les différents documents d'urbanisme et d'aménagement qui se superposent sur un même territoire.

- > **La compatibilité** implique une obligation de non contrariété aux orientations fondamentales de la norme supérieure, en laissant une certaine marge de manœuvre pour préciser et développer les orientations des documents ou normes supérieurs.

Les orientations du SCoT du bassin annécien doivent être compatibles avec les normes supérieures définies par les chartes des parcs naturels régionaux, le SDAGE, le SAGE...

### Le SCoT oriente à son tour:

- > Les documents d'urbanisme communaux : Plan Local d'Urbanisme, Plan d'Occupation des Sols, Carte Communale.
- > Les documents de planification intercommunaux : Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacement Urbain et Schéma Commercial.
- > Certaines opérations foncières et d'aménagement, notamment les ZAD, les ZAC et les opérations de lotissement de plus de 5 000 m<sup>2</sup>...



### A ne pas confondre avec :

- > **La conformité** représente le rapport normatif le plus exigeant. Lorsqu'un document doit être conforme à une norme supérieure, l'autorité qui l'établit ne dispose d'aucune marge d'appréciation. Elle doit retranscrire à l'identique dans sa décision la norme supérieure, sans possibilité d'adaptation.
- > **La prise en compte** implique une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés. Selon de Conseil d'État, la prise en compte impose de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (CE, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010).



PARTIE

**1**

---

# INTEGRER LES DISPOSITIONS DU SCOT DU BASSIN ANNECIEN

---



## PARTIE 1

---

### LE BASSIN ANNECIEN, TERRITOIRE DE QUALITE

Fiche 1 Quelle est la méthode utilisée par le Schéma de Cohérence Territoriale pour définir l'enveloppe urbaine ?

Fiche 2 Comment prendre en compte les corridors écologiques identifiés par le SCoT dans les Plans Locaux d'Urbanisme ?

Fiche 3 Comment s'inscrire en compatibilité des densités moyennes définies dans le DOO ?

Fiche 4 Comment améliorer la qualité architecturale, urbanistique et paysagère des projets ?





## ► Définition

Pour les communes du SCoT du bassin annécien, l'enveloppe urbaine représente l'état de développement de l'urbanisation au 13 mai 2014, date à laquelle le SCoT est devenu opposable.

La notion d'enveloppe urbaine est à différencier de celle des droits à construire et donc des potentialités d'extension de l'urbanisation fixées dans les documents d'urbanisme locaux.

## ► Problématique

- L'enveloppe urbaine définit l'état initial (T0) de l'urbanisation au 13 mai 2014.
- Son actualisation à intervalle régulier permet de suivre la consommation des terres naturelles et agricoles.
- Elle permet de distinguer l'urbanisation par densification et par extension urbaine en les localisant à partir de l'état initial.
- Effectuer correctement cet exercice permet, dans la chaîne de développement, de répondre correctement à l'exigence de densification de ces espaces et de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (article L. 123-1-2 du CU).

## ► Enjeux

Distinguer l'urbanisation par densification de l'enveloppe urbaine (y compris sur des dents creuses selon les seuils fixés par le DOO) et l'urbanisation par extension des enveloppes existantes.

## Que dit le SCoT ?

### ► Le PADD - chap.2.4.1. et 4.4. du SCoT vise à :

- Limiter la consommation du sol à moins de 1 100 ha, comprenant les besoins pour l'habitat, les activités économiques et touristiques, les activités commerciales, les équipements, les voiries et les infrastructures, à un horizon de 20 ans.
- Limiter le phénomène de périurbanisation et d'étalement urbain par la densification du tissu urbain existant, par l'utilisation maximale des dents creuses, et par la réalisation de grands projets urbains dans des zones d'extension urbaine.
- Le PADD précise que cette enveloppe foncière de 1 100 ha est calculée sur la base d'une poursuite de la croissance démographique et d'une densification de l'urbanisation.

### ► Le DOO – chap. 1.1.1. et 1.2.2. :

- **Prescrit** aux communes, au titre des paysages et des milieux naturels et des terres agricoles, de définir des limites claires de l'enveloppe urbaine future en considérant les enjeux de perception paysagère, de fonctionnalité agricole, mais également les enjeux de continuités écologiques et paysagères avec la trame de nature en ville.
- **Recommande** aux EPCI et aux communes dans un délai de 18 mois, à compter de l'approbation du SCoT, de délimiter, à l'échelle de la parcelle, leur enveloppe urbaine existante en prenant en compte :
  - les espaces urbanisés.
  - les espaces protégés à divers titres: trame écologique, trame paysagère –notamment les coupures d'urbanisation– , zones agricoles à enjeu fort.
  - la configuration des lieux: topographie, accessibilité...
  - la densité du tissu urbain existant.
  - d'autres considérations locales d'ordre écologique, paysager ou agricole.

**La mise en œuvre de cette fiche vise à définir l'enveloppe urbaine et les dents creuses.**



Plan cadastral

## La base de travail pour la définition de l'enveloppe urbaine par le SCOT : la méthodologie de la DDT 74

La méthode de la DDT 74 a été choisie comme base de travail car la définition de l'enveloppe urbaine est réalisée par croisement de plusieurs bases de données géographiques dans un système d'information géographique (SIG). De plus, l'utilisation d'une zone tampon par dilatation-érosion permet de structurer une enveloppe urbaine cohérente sur le territoire.



### **Tampon 40 mètres autour du bâti**

Un tampon automatique est appliqué sur tout bâti supérieur à 20m<sup>2</sup>. La distance retenue est suffisamment importante pour permettre de croiser les « tampons » de plusieurs bâtiments peu éloignés.



### **Fusion des tracés obtenus**

La fusion des polygones précédemment tracés autour du bâti permet de mettre en évidence des petits groupes de bâtiments proches appartenant à une même logique urbaine. Elle exclue ainsi les nombreux petits interstices pouvant exister entre des bâtiments peu éloignés.



### **« Erosion » de 25 mètres**

Le tracé est resserré de 25 mètres afin de ramener l'enveloppe urbaine retenue à une distance plus raisonnable du bâti.

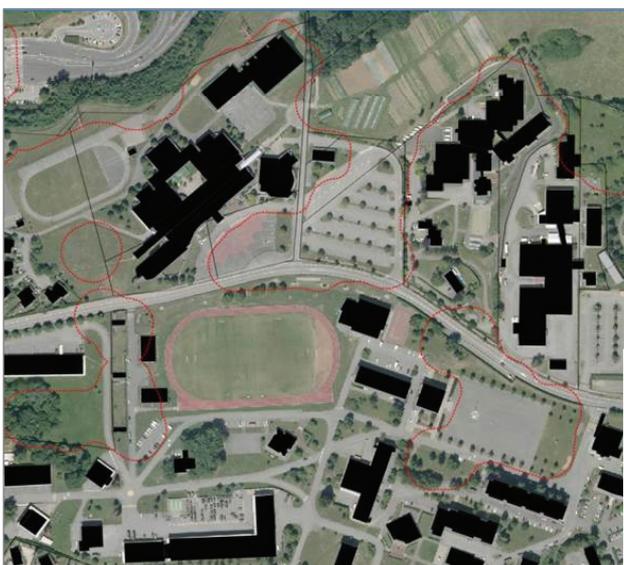
Celle-ci est donc de l'ordre d'une quinzaine de mètres par rapport aux limites extérieures des bâtiments.

Source: SMBA

**Une enveloppe urbaine automatisée basée sur le bâti** est ainsi obtenue, en isolant le cas des parcelles bâties de taille exceptionnelle et en s'affranchissant du parcellaire.

L'inconvénient de cette méthode : les voiries, les parkings et les autres équipements non bâtis (terrains de sport) ne sont pas comptabilisés. Ce sont ainsi de très grandes surfaces déjà urbanisées qui ne sont pas intégrées à l'enveloppe urbaine de la méthode DDT 74.

**La méthode de la DDT 74 a donc servi de base à la méthode de définition de l'enveloppe urbaine par le SCoT en travaillant à la parcelle et en intégrant les surfaces urbanisées non bâties.**



Source: SMBA

**Enveloppe urbaine de la méthode DDT 74 d'après le bâti.**  
De grandes surfaces pourtant déjà urbanisées apparaissent en dehors de l'enveloppe urbaine (trait rouge).



Source: SMBA

**Enveloppe urbaine de la méthode SCoT.**  
Ces mêmes espaces déjà urbanisés sont ici pris en compte dans le tracé de l'enveloppe urbaine.

## La méthode de définition de l'enveloppe urbaine par le SCoT

Afin d'enrichir la méthode définie par la DDT 74, la méthode de définition de l'enveloppe urbaine par le SCoT repose sur des grands choix destinés à correspondre le plus possible à une réalité de terrain qui est celle de l'état de l'urbanisation au 13 mai 2014.

Le fait générateur sera :

- Pour le T0 : le permis de construire, le permis d'aménager, le CUB et le dossier de réalisation de ZAC approuvé.
- Pour le suivi : le permis de construire uniquement.
- Si l'autorisation est délivrée avant le 13 mai 2014, la construction est intégrée dans l'enveloppe urbaine à T0.
- Si l'autorisation est délivrée après le 13 mai 2014 et se situe en dehors de l'enveloppe urbaine, il demeurera en dehors de l'enveloppe urbaine, et sera ainsi considéré comme de la consommation foncière.

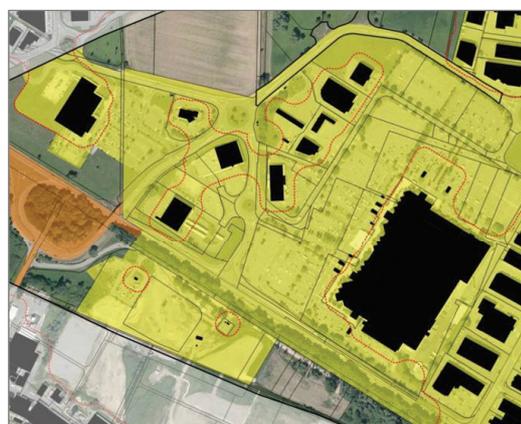
### ► Intégration dans l'enveloppe urbaine de surfaces urbanisées non bâties

De nombreuses occupations du sol autres que celles bâties peuvent être considérées dans l'enveloppe urbaine, ainsi il est possible d'y retenir : les voies, les chemins piétonniers, les parcs de stationnement, les équipements publics, les parkings de zones commerciales, les pistes d'aéroport, etc.



Source: SMBA

Exemple : intégration des pistes de l'aéroport de Meythet dans l'enveloppe urbaine du SCoT.



Source: SMBA

Exemple : intégration des parkings de zones commerciales à Epagny dans l'enveloppe urbaine du SCoT.

### ► Appréciation du bâti isolé sur de grandes parcelles

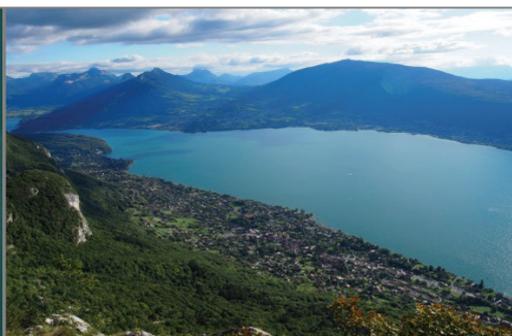
Le tracé proposé par la méthode de DDT74 est privilégié dès lors qu'un ou deux bâtiments sont isolés du reste de l'urbanisation.



Source: SMBA

### ► Les parcelles de bord de littoral

Enveloppe de la DDT74 est privilégié sur les parcelles bâties du littoral, en raison des enjeux aujourd'hui limités de ces espaces littoraux et dans le souci de proposer une interprétation homogène pour toutes les communes concernées.



Source: SMBA

## La méthode de définition de l'enveloppe urbaine par le SCoT

### ► Intégration des voiries dans l'enveloppe urbaine

Les voiries et infrastructures (voies, pistes cyclables, voies ferrées) sont intégrées à l'enveloppe urbaine lorsqu'elles desservent immédiatement les tissus urbanisés.

Elles sont exclues de l'enveloppe urbaine (en orange sur la carte) si elles ont une fonction de « liaison » entre deux tissus urbanisés.



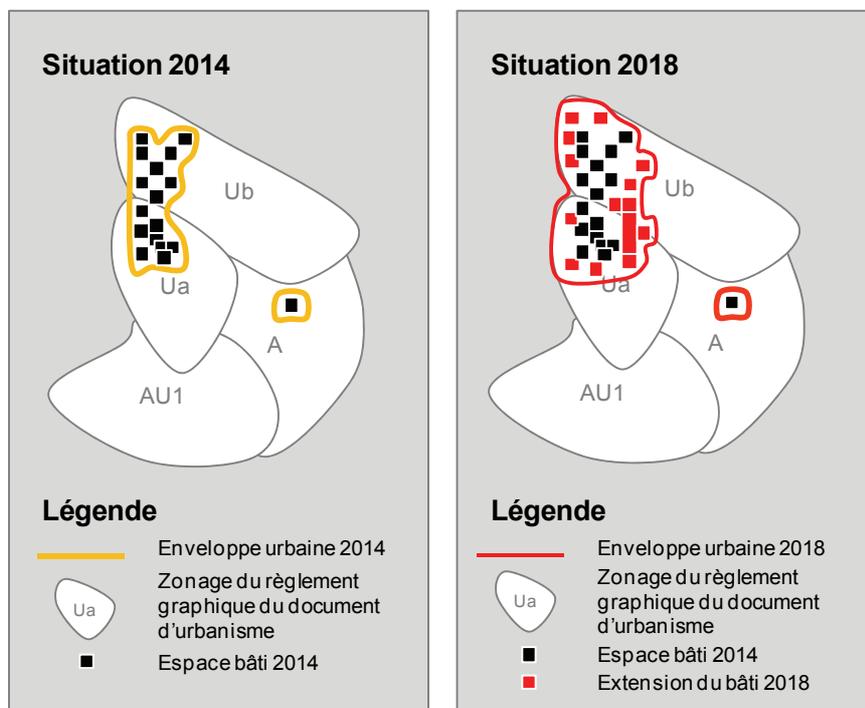
Source: SMBA

### Erreur à ne pas commettre

#### Différencier :

- Une voie : relie des zones urbaines comme les rocades, les contournements...
- Une desserte : dessert le tissu urbain constitué.

### ► Différencier zonage et enveloppe urbaine



### Erreurs à ne pas commettre

#### Distinguer :

- **L'enveloppe urbaine**  
Espace effectivement artificialisé ou construit.
- **Du zonage**  
Règlement graphique du document d'urbanisme, qui définit la destination des sols et encadre l'attribution des permis de construire.

**L'extension de l'enveloppe urbaine est dimensionnée par le SCoT par EPCI et par rang de commune.**

**L'enveloppe urbaine ne localise pas les zones constructibles du PLU(i).**

## Les dents creuses

### ► Définition des dents creuses

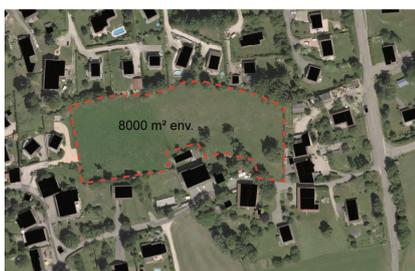
Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT définit le terme de **dent creuse** comme un **ensemble foncier naturel ou à usage agricole inséré dans une zone urbanisée**. La dent creuse ne s'apprécie pas à l'échelle parcellaire.

Le DOO définit des seuils en-deçà desquels l'ensemble foncier peut être considéré comme inclus dans l'enveloppe urbaine (dents creuses). Ainsi, la définition de la dent creuse par le SCoT ne repose pas sur la notion du parcellaire : seule la surface de l'ensemble foncier, de son usage et de sa localisation comptent.

Au-delà des seuils fixés, si elles sont destinées à l'urbanisation elles sont considérées comme des extensions urbaines et elles sont comptabilisées au titre de la consommation foncière :

- pour le cœur d'agglomération, rang A, le seuil est de 10 000 m<sup>2</sup> environ.
- pour les communes de rangs B, C et D, le seuil est de 5 000 m<sup>2</sup> environ.
- pour les communes littorales, il est d'environ 2 000 m<sup>2</sup> (hors Annecy et Annecy-le-Vieux).

### ► Cas d'un ensemble foncier inséré dans une enveloppe urbaine considéré comme extension urbaine



#### Contexte initial

Présence d'un grand ensemble homogène d'environ 8000 m<sup>2</sup>, a priori naturel ou à usage agricole et inséré dans le tissu urbain.



#### Analyse du parcellaire

Tènement découpé en trois parcelles, la parcelle centrale étant également support de constructions sur sa partie sud.



#### Tracé proposé

Dans la mesure où le parcellaire n'a ici pas d'incidences sur la cohérence et l'homogénéité de l'ensemble non urbanisé, on apprécie la superficie de l'ensemble du tènement. Dans le cas présent d'une commune où le seuil est fixé à 5000 m<sup>2</sup>, le tènement de 8000 m<sup>2</sup> n'est de fait pas inclus dans l'enveloppe urbaine.

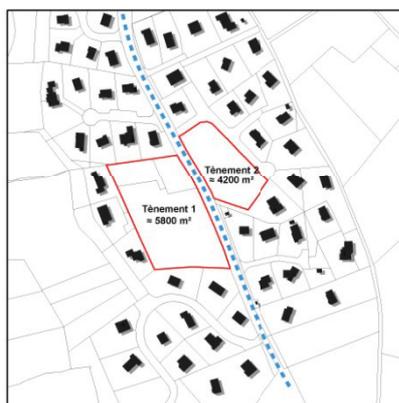
Source: SMBA / commune d'Aviernoz

### ► Cas d'ensembles fonciers insérés dans une enveloppe urbaine et séparés par une voirie



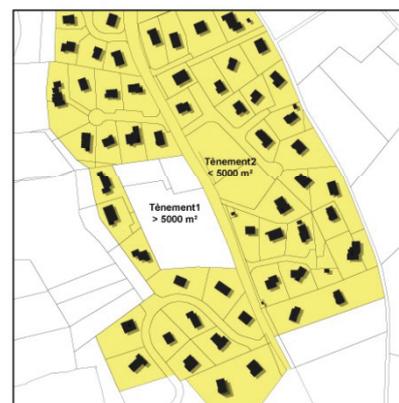
#### Contexte initial

Présence d'un grand ensemble naturel (ou forestier) ou à usage agricole inséré dans le tissu urbain



#### Méthodologie retenue

Lorsque l'ensemble est traversé par une route, la surface de chacun des deux tènements est indépendamment appréciée. On considère qu'il s'agit de deux contextes distincts.



#### Enveloppe urbaine proposée

Dans le cas échéant d'un seuil fixé à 5000 m<sup>2</sup> (communes hors cœur d'agglomération et non soumises à la loi Littoral) : les tènements > 5000 m<sup>2</sup> sont intégrés à l'enveloppe, alors que l'urbanisation des tènements < 5000 m<sup>2</sup> sera considéré comme de l'extension urbain (et donc de la consommation foncière).

Source: SMBA

## Quelle est la méthode utilisée par le SCoT pour définir l'enveloppe urbaine ?

<i>Pièces du PLU(i)</i>	
<b>Rapport de présentation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cartographier l'enveloppe urbaine.</li> <li>▪ Evaluer l'évolution urbaine et la consommation d'espaces sur les 10 dernières années.</li> <li>▪ Etablir l'état des lieux des densités.</li> <li>▪ Identifier les tènements disponibles et distinguer ceux en dessous et en dessus des seuils fixés par le SCoT pour comptabiliser les dents creuses.</li> <li>▪ Etudier les capacités nouvelles par rapport au bâti existant et aux disponibilités foncières en densification et mutabilité.</li> </ul>
<b>PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer l'enveloppe urbaine comme point d'origine du développement futur.</li> <li>▪ Affirmer les notions de mutabilité, de densification et d'économie foncière.</li> <li>▪ Fixer les objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain croisé avec les obligations du SCoT.</li> </ul>
<b>OAP sectorielle ou thématique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A priori sans objet.</li> </ul>
<b>Règlement écrit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A priori sans objet</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b><u>L'enveloppe urbaine ne localise pas les zones constructibles du PLU(i).</u></b></p>
<b>Règlement graphique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A priori sans objet.</li> </ul>
<b>Le Cahier de recommandations Architecturales et Paysagères (facultatif)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A priori sans objet.</li> </ul>

## Pour aller plus loin ...

### Références législatives

- article L.111-1-2 du code de l'urbanisme.
- article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

### Références Internet

- Les outils de la consommation de l'espace en Haute Savoie CETE Normandie 2011.
- Mesure et suivi de l'extension urbaine DDT 74 2012/2014.

### Contact

**Syndicat Mixte du SCoT du bassin annécien**

18 chemin des Cloches  
74 940 Annecy-le-Vieux  
04 50 27 80 77

accueil@scot-bassin-annecien.fr

## PARTIE 1

---

### LE BASSIN ANNECIEN, TERRITOIRE DE QUALITE

Fiche 1 Quelle est la méthode utilisée par le Schéma de Cohérence Territoriale pour définir l'enveloppe urbaine ?

Fiche 2 Comment prendre en compte les corridors écologiques identifiés par le SCoT dans les Plans Locaux d'Urbanisme ?

Fiche 3 Comment s'inscrire en compatibilité des densités moyennes définies dans le DOO ?

Fiche 4 Comment améliorer la qualité architecturale, urbanistique et paysagère des projets ?





# Comment prendre en compte les corridors écologiques identifiés par le SCoT dans un plan local d'urbanisme ?

Fiche n°2  
Fiche n°7  
Fiche n°15  
Fiche n°17

## ► Définition

La trame verte et bleue définie par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique – SRCE – est composée de réservoirs de biodiversité et de **corridors écologiques**.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité et offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. On distingue trois types de corridors écologiques :

- Les corridors linéaires : haies, chemins, bandes enherbées, ripisylves - formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone d'interface entre l'eau et la terre...
- Les corridors en « pas japonais » : mares permanentes ou temporaires, bosquets...
- Les corridors paysagers : mosaïque paysagère variée.

## ► Risques pour le territoire en l'absence de prise en compte des corridors écologiques

- Baisse de la biodiversité.
- Mortalité des espèces.
- Fragmentation du territoire.

## ► Problématique

La fragmentation du territoire, qui peut être définie comme toute intervention anthropique divisant les espaces naturels, empêche les espèces vivantes de se déplacer d'un milieu à un autre. On distingue deux natures de fragmentation :

- Les barrières physiques : les voies de communication, les zones construites, les lignes à haute tension, les barrages sur les rivières, les digues, les enrochements, etc.
- Les autres types de barrières : thermique, chimique, biologique, la lumière, le bruit, etc.

## ► Enjeux

Maintenir voire améliorer les continuités écologiques, garantes du bon fonctionnement des milieux naturels.

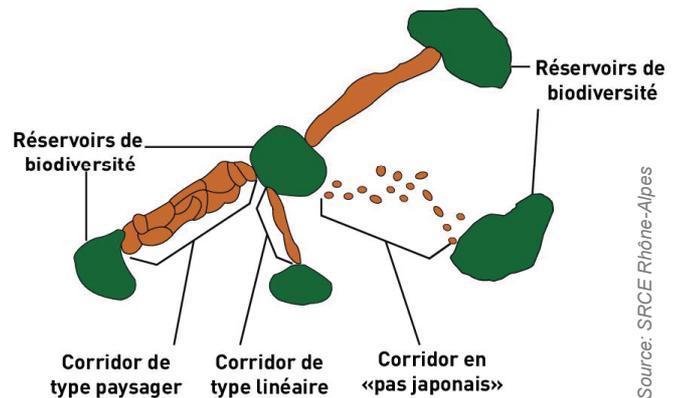


Figure vue de dessus

Source: SRCE Rhône-Alpes

## Que dit le SCoT ?

► **Le PADD du SCoT - chap.2.5 - peut viser** à la fois à préserver le réseau d'espaces protégés et reconnus, en évitant toute urbanisation, et à maintenir le bon fonctionnement du réseau écologique.

### ► Le DOO - chap.1.1.1.2

**La carte de la trame écologique fonctionnelle localise :**

**Des espaces de classe 1A :** espaces naturels d'intérêt écologique majeurs, réservoirs de biodiversité

**Des corridors écologiques :** zones naturelles ou artificielles de passages contraints pour des groupes d'espèces sauvages, entre des espaces naturels où les habitats leur sont favorables.

**Des espaces de classe 1B :** espaces naturels d'intérêt écologique, en extension des réservoirs de biodiversité, qui assurent leur dynamique écologique, pour le déplacement de la faune.

**Des espaces de classe 2 :** espaces de nature ordinaire, relais des réservoirs de biodiversité.

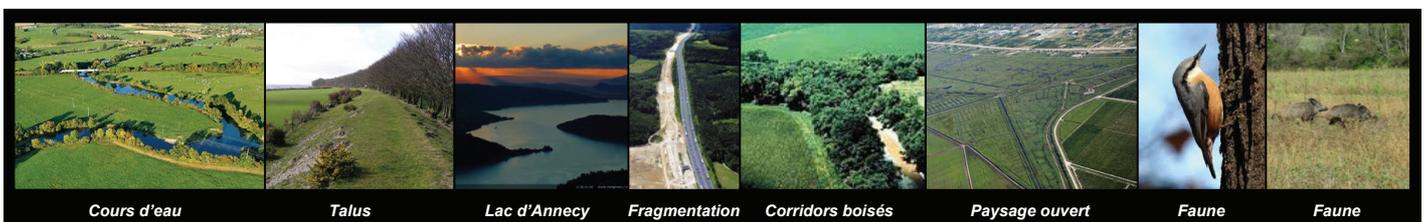
**Les principales continuités écologiques :** symbolisées par un axe traversant un ensemble de milieux naturels contigus, qui forment une aire favorable aux déplacements de groupes d'espèces, entre les réservoirs de biodiversité.

**Les principaux obstacles aux déplacements de la faune :** ces secteurs correspondent principalement à certaines sections du réseau autoroutier, situées dans des secteurs stratégiques où passent les « principales continuités écologiques ».

**Concernant les corridors écologiques, le DOO prescrit aux PLU de :**

- Préserver les corridors écologiques « Eviter, réduire voire compenser » l'impact des projets sur ces espaces.
- Identifier de nouveaux corridors.
- Réaliser des études pour délimiter les corridors.
- Travailler avec les territoires voisins pour garantir le maintien des fonctionnalités écologiques.
- Autoriser des aménagements et des équipements, listés dans le DOO.

**La mise en œuvre vise à délimiter l'emprise des corridors écologiques dans les règlements graphiques des documents d'urbanisme.**



## Prendre conscience de la capacité du PLU(i) à répondre aux enjeux des corridors écologiques

- En maîtrisant le développement urbain, le PLU(i) prévient des menaces qui pèsent sur les continuités écologiques. Il veille à maintenir les fonctionnalités écologiques.
- En préservant les espaces naturels et la biodiversité locale, le PLU(i) favorise les continuités écologiques communales et intercommunales.

## Se poser plusieurs questions

- Où sont les corridors écologiques, en se référant aux cartes du SRCE et du SCoT ?
- Quels sont les atouts du territoire en termes de biodiversité et de corridors écologiques ?
- Quels sont les aménagements existants et les projets envisagés ?
- Quelles sont les menaces qui pèsent sur cette biodiversité / sur la perméabilité des corridors écologiques ? Où s'exercent-elles ?
- Quelles combinaisons possibles entre corridors écologiques et aménagement du territoire ?

## Éléments pouvant figurer dans un cahier des charges pour votre document d'urbanisme

Le cahier des charges peut prévoir l'analyse des continuités écologiques du territoire du PLU(i) en cohérence avec celles alentour. La compétence d'un écologue peut être demandée si la connaissance est insuffisante.

## Elaborer la cartographie

### Volet naturel

- Identification et caractérisation des réservoirs de biodiversité.
- Délimitation et caractérisation des corridors écologiques.

### Volet anthropique

- Identification des obstacles et possibilité de franchissement.
- Croisement avec l'aménagement du territoire.

## Apprécier le rapport de prise en compte entre le SRCE, le SCoT et le PLU(i)

### ► La Région (éch. 1/100 000<sup>ème</sup>)

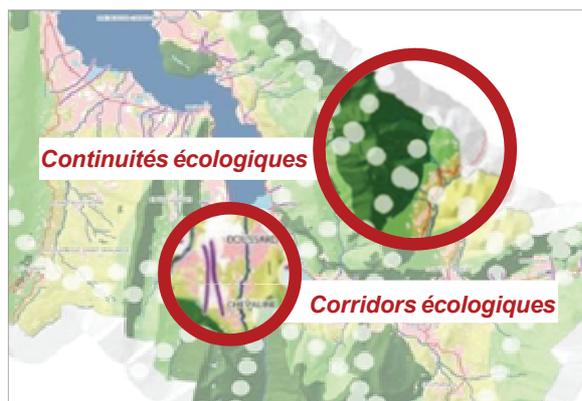
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), à l'échelle de la Région Rhône-Alpes, identifie des milieux naturels et agricoles qui créent le lien entre les massifs: les corridors écologiques.



Source: SRCE Rhône-Alpes

### ► Le SCoT (échelle 1/90 000<sup>ème</sup>)

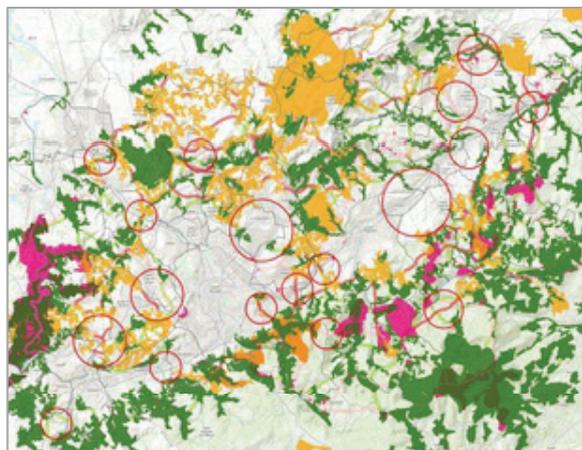
Le SCoT doit respecter les principes de connexion et de perméabilité inscrit dans le SRCE. Il dispose d'une marge de manœuvre pour localiser l'enveloppe du corridor qui est cartographiée dans la trame écologique.



Source: SCoT SM BBA

### ► Le PDU

Le PDU, par son évaluation environnementale, doit localiser à son échelle, les zones de conflits potentiels entre les continuités écologiques et les projets d'infrastructures. L'objectif est de limiter la fragmentation des milieux par la création et le développement des projets.



Source: PDU de Saint-Etienne Métropole - Ecovia

Apprécier le rapport de prise en compte entre le SRCE, le SCoT et le PLU(i)

► **Le PLU(i)**

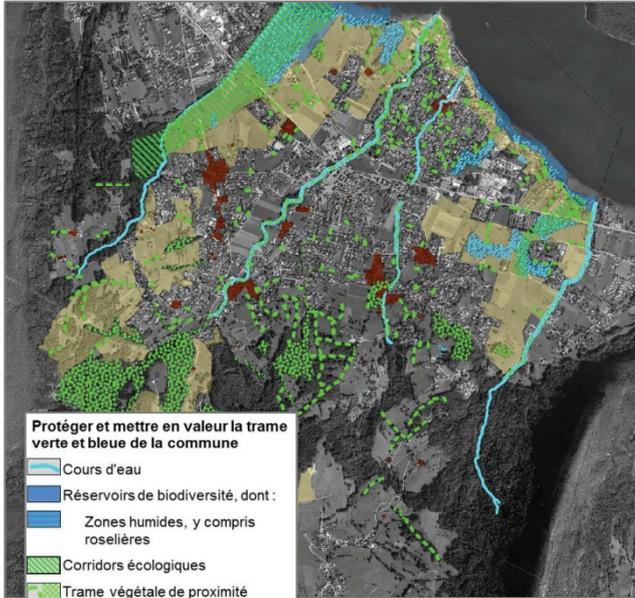
► **Rapport de présentation**

Le rapport de présentation représente les corridors de deux manières :

- Une représentation explicative qui permet de prendre conscience de la fonctionnalité écologique du territoire.
- Une cartographie schématique pour les localiser.

► **OAP thématique**

Document non opposable susceptible de modifications en attente de l'approbation



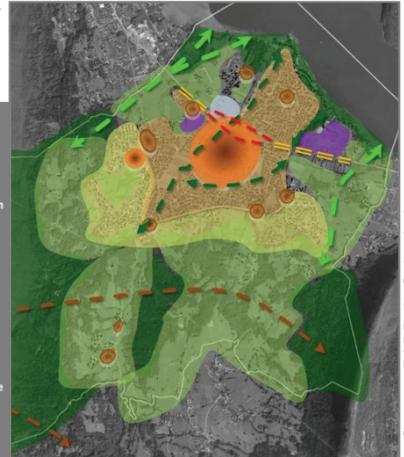
Source: OAP de Saint-Jorioz

Les enjeux urbains intègrent les problématiques en matière d'environnement et de paysage :

- Traiter les espaces de transition entre la ville et les zones agricoles.
- Protéger les réservoirs de biodiversité.
- Préserver les corridors écologiques.
- Veiller à la préservation de l'activité agricole.

► **PADD du document d'urbanisme**

Document non opposable susceptible de modifications en attente de l'approbation



Source: PADD de Saint-Jorioz

Le PADD vise à préserver la biodiversité des espaces naturels. L'élaboration d'une cartographie permet d'identifier en particulier les grandes coulées vertes à préserver de manière assez précise.

► **Règlement graphique**



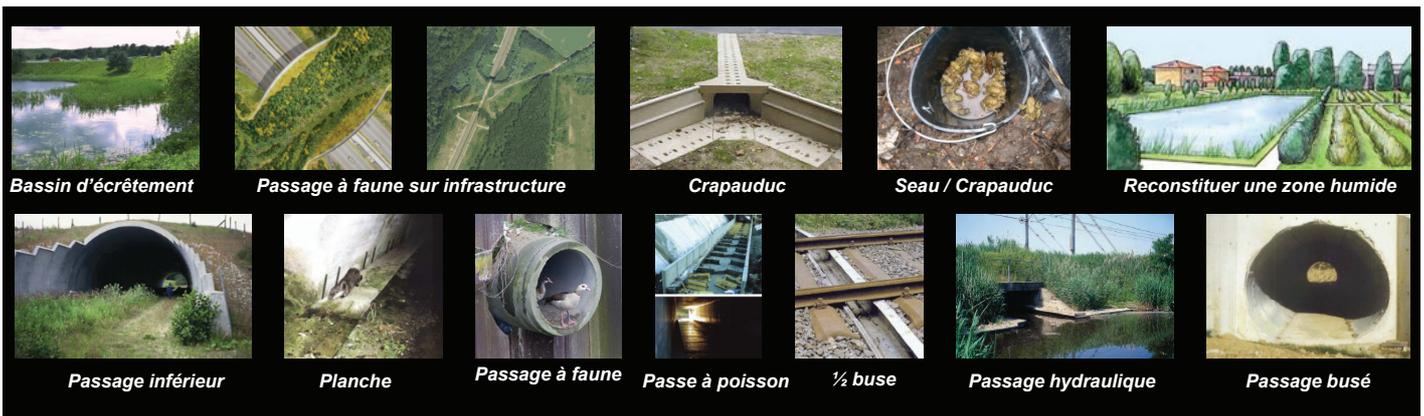
Emprise des corridors écologiques

Source: Commun de Lentilly

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible notamment avec le SRCE et le SCoT.

- Il cartographie l'emprise des corridors écologiques et les éléments qui constituent le corridor avec un sur-tramage.
- Il veille à maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques, et ce à l'échelle à laquelle il s'apprécie, en délimitant des corridors suffisamment larges correspondant à la réalité des déplacements de la faune. La construction peut y être autorisée sous réserve qu'elle n'impacte pas la perméabilité du corridor.

► **Des aménagements possibles**



## Traduire les corridors écologiques dans les différentes pièces du PLU(i)

Pièces du PLU(i)	
<b>Rapport de présentation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier et caractériser les espaces naturels remarquables et ordinaires du territoire de la commune.</li> <li>▪ Présenter la trame verte et bleue sur le territoire de la commune et sur les territoires alentours.</li> <li>▪ Présenter les différents types de corridors et de sous-trames ainsi que leurs caractéristiques.</li> <li>▪ Présenter les critères de sélection des espèces cibles, le cas échéant.</li> <li>▪ Préciser les enjeux de la commune en termes de milieux naturels et de continuités écologiques.</li> <li>▪ Fixer des indicateurs pour le suivi et l'évaluation dans le temps des effets du PLU(i) sur la trame.</li> <li>▪ Présenter une cartographie complète de la trame verte et bleue (réseau écologique, obstacles).</li> <li>▪ Préciser les impacts attendus sur la trame verte et bleue des choix d'aménagement retenus.</li> </ul>
<b>PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Présenter la politique environnementale de protection ou de reconquête du patrimoine naturel.</li> <li>▪ Intégrer la trame verte et bleue dont les corridors, au projet global de territoire.</li> <li>▪ Définir une trame verte et bleue, dont les corridors, à l'échelle de la commune, en cohérence avec la trame définie à l'échelle intercommunale et régionale.</li> <li>▪ Maintenir voire préserver les corridors écologiques.</li> <li>▪ Faciliter les accès aux espaces naturels tout en assurant leur fréquentation.</li> </ul>
<b>OAP sectorielle ou thématique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localiser précisément les éléments naturels à conserver, à ajouter ou bien les continuités écologiques à préserver.</li> <li>▪ Déterminer des zones non constructibles réservées aux espaces verts ou à la trame verte et bleue.</li> <li>▪ Définir des orientations d'aménagement permettant d'assurer les continuités écologiques sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.</li> <li>▪ Préciser les orientations de remise en bon état des corridors lors de la réalisation d'aménagements.</li> <li>▪ Préciser les orientations d'inconstructibilité éventuelle liées à la préservation de la perméabilité d'un corridor.</li> </ul>
<b>Règlement écrit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Articles 1 et 2 : pour protéger les continuités écologiques menacées, interdire ou réglementer la construction au sein des zones Acb (Agricole à corridor biologique) ou Ncb (Naturel à corridor biologique).</li> <li>▪ Article 11 : rendre possible le passage de la petite faune à travers les clôtures. Favoriser l'articulation d'essences locales végétales, imposer une part minimale des surfaces non imperméabilisées.</li> <li>▪ Article 13 : assurer la fonctionnalité environnementale des continuités.</li> </ul>
<b>Règlement graphique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles (article L.123-1-5 III 5°).</li> <li>▪ Localiser les éléments à protéger (haies, alignements d'arbres, arbres isolés) au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1).</li> <li>▪ Localiser les éléments naturels (haies, mares, fossés, talus, arbres isolés...) et délimiter des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre du code de l'urbanisme (article L.123-1-5 III 2°).</li> <li>▪ Classer en zone N les espaces naturels à protéger, dans le respect des équilibres entre les différentes occupations du sol.</li> <li>▪ Identifier par un sur-tramage les emprises des corridors pour garantir la perméabilité de ces espaces qui pourront par la suite être soumis à une gestion particulière par le biais d'une contractualisation.</li> </ul>
<b>Le Cahier de recommandation s Architecturales et Paysagères (facultatif)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etablir la liste des essences végétales locales à privilégier dans les plantations.</li> <li>▪ Etablir la carte des secteurs écologiques de la commune ainsi que des recommandations concernant les essences adaptées à chaque secteur.</li> <li>▪ Préciser des schémas de plantation pour les haies.</li> <li>▪ Préciser les techniques de gestion des espaces (entretien des berges, fauche des jachères, noues...).</li> <li>▪ Définir des préconisations techniques (aménagement, entretien...) pour la trame verte et bleue.</li> <li>▪ Définir des préconisations sur la gestion des mares, des jardins et des fossés et lister les espèces animales et végétales invasives dont l'introduction doit être évitée.</li> </ul>

Source : CETE de l'Est, d'après SCoT mode d'emploi 2, AURM, 2010 – mis à jour par Algoé

## Pour aller plus loin ...

### Références législatives

- Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la Trame Verte et Bleue

### Références Internet

- Le Grenelle de l'Environnement : [www.legrenelle-environnement.fr](http://www.legrenelle-environnement.fr)
- Site internet de la DREAL, rubrique trame verte et bleue : <http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/trame-verte-et-bleue-r206.html>
- Site internet du Conseil régional de Rhône-Alpes, rubrique Biodiversité : <http://biodiversite.rhonealpes.fr>
- Site internet du Centre national de ressources Trame verte et bleue : [www.trameverteetbleue.fr](http://www.trameverteetbleue.fr)
- Site Internet du Conservatoire d'espace naturel Rhône-Alpes : <http://www.cen-rhonealpes.fr/>

### Contact

**Syndicat Mixte du SCoT du bassin annécien**  
 18 chemin des Cloches  
 74 940 Annecy-le-Vieux  
 04 50 27 80 77  
[accueil@scot-bassin-annecien.fr](mailto:accueil@scot-bassin-annecien.fr)

## **PARTIE 1**

---

### **LE BASSIN ANNECIEN, TERRITOIRE DE QUALITE**

Fiche 1 Quelle est la méthode utilisée par le Schéma de Cohérence Territoriale pour définir l'enveloppe urbaine ?

Fiche 2 Comment prendre en compte les corridors écologiques identifiés par le SCoT dans les Plans Locaux d'Urbanisme ?

Fiche 3 Comment s'inscrire en compatibilité des densités moyennes définies dans le DOO ?

Fiche 4 Comment améliorer la qualité architecturale, urbanistique et paysagère des projets ?





## ► Définition

La densité urbaine est un rapport entre un indicateur et une surface, qui peut se mesurer, selon : la densité humaine (nombre d'habitants au kilomètre carré), la densité de logements (nombre de logements à l'hectare) et la densité du bâti (nombre de mètres carrés de surface construite par hectare).

## ► Risques pour le territoire en l'absence de compatibilité du PLU(i) avec les densités moyennes

- Consommation de terres agricoles, naturelles et forestières.
- Augmentation des distances domicile-travail.
- Dégradation du paysage.
- Imperméabilisation des sols.

## ► Problématique

Dans l'optique du développement durable, il existe un certain consensus sur la nécessité de réussir à limiter les phénomènes d'étalement urbain, et par conséquent d'encourager le développement de villes compactes, en favorisant le renouvellement de la ville sur elle-même. Dans ce cadre, il est nécessaire pour la commune de s'inscrire en compatibilité des densités moyennes définies dans le SCoT.

## ► Enjeux

- Répondre à la demande considérable en logement.
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle.
- Rentabiliser les infrastructures existantes en maximisant l'utilisation des terrains déjà desservis.
- Protéger le paysage en stoppant le mitage.
- Freiner l'étalement urbain pour préserver les milieux naturels et les terres agricoles.
- Favoriser l'accessibilité et la mobilité durable en réduisant les distances de déplacement.
- A contrario une trop grande densité peut être inadaptée au tissu urbain existant, il s'agit donc de trouver le bon équilibre entre densité et qualité du cadre de vie.

## Que dit le SCoT ?

### ► Le PADD – chap.2.2 du SCoT vise à :

- Développer des formes urbaines plus denses, et ce pour tous les usages et toutes les fonctions : habitat, activités et équipements.
- Il préconise des densités adaptées aux contextes locaux : les densités seront déclinées selon les territoires, avec des secteurs plus denses dans le cœur d'agglomération, dans les pôles urbains et villageois et à proximité des haltes de transports en commun.

### ► Le DOO - chap 1.2.1 et chap. 1.2.2.

Le DOO prescrit aux PLU :

- Atteindre 65% de la population totale du territoire dans les communes du cœur d'agglomération dans les 20 prochaines années.
- Viser une consommation foncière pour l'urbanisation (habitat, activités économiques et touristiques, activités commerciales, équipements, voiries et infrastructures...) inférieure à 1100 ha pour les 20 prochaines années.
- Respecter une superficie de consommation foncière pour l'habitat, intégrant les emprises des constructions.
- Respecter la consommation par groupe de communes de même rang et par EPCI définie dans le tableau du DOO.
- Dans toutes les communes donner la priorité à la densification dans l'enveloppe urbaine existante.

**La mise en œuvre vise à s'inscrire en compatibilité avec les densités moyennes du SCoT.**



Plan cadastral – Annecy et Annecy-le-Vieux

## Prendre conscience de la capacité du PLU(i) à intégrer des notions de densités moyennes et de ses incidences positives

Le PLU(i) se voit confier de nouveaux outils permettant de maîtriser la densification.

En maîtrisant le développement urbain et en contrant l'étalement, le PLU(i) répond à une demande de développement en accord avec les lois Grenelle I et II dans une démarche de ville durable.

## Se poser plusieurs questions

- Quelles sont les prescriptions du SCoT en matière de densités moyennes à appliquer sur l'ensemble des nouvelles opérations de la commune ?
- Quelle est la place de la nature dans la ville dense ?
- La densité doit-elle s'appliquer de manière globale sur le territoire, ou opération par opération ?
- Quelles formes peuvent prendre les densités préconisées dans le SCoT ?
- Quelles sont les différences entre «densité perçue» et «densité réelle» ?
- Quelle est la capacité foncière de la commune en termes de mutabilité ?

## Élaborer la cartographie

- De l'enveloppe urbaine.
- Des formes urbaines.
- Des densités.
- Des espaces de mutabilité.
- Des dents creuses.



Source : Epesses

Document non opposable susceptible de modifications en attente de l'approbation

## Apprécier le rapport de compatibilité entre le SCoT et le PLU(i)

### ► Le SCoT

Pour atteindre les objectifs de densification, la loi a donné au SCoT la possibilité d'imposer directement au PLU(i) des règles et objectifs de consommation d'espace et de densité.

### ► PADD du SCoT

La densité moyenne de l'ensemble des nouvelles opérations sur la durée du SCoT est indiquée dans le tableau ci-dessous :

A	Anancy, Anancy le Vieux, Argonay, Chavanod, Cran-Gevrier, Epagny, Metz-Tessy, Meythet, Poisy, Pringy, Seynod	60 log/ha
B	Faverges, Groisy, Saint Martin-Bellevue, La Balme-de-Sillingy, Sillingy, Allonzier-la-Caille, Cruseilles	40 log/ha
C	Saint-Jorioz, Sevrier	40 log/ha
C	Doussard, Thorens-Glières, Villaz, Charvonnex	30 log/ha
D	Les autres communes	20 log/ha

Source : SCoT du bassin annécien

▪ Cette moyenne devra être respectée sur l'ensemble agrégé des nouvelles constructions au sein des 11 communes du cœur d'agglomération et ne saurait être exigible opération par opération, même dans les opérations d'aménagement importantes visées par l'article L122-1-15 du code de l'urbanisme.

▪ En fonction du contexte, des opérations d'aménagement pourront avoir des densités inférieures ou supérieures, dans le respect de la densité moyenne prescrite, et en prenant en compte l'insertion paysagère des dites opérations.

Au sein du PADD, des objectifs de densité permettent de prendre en compte les caractéristiques urbaines de chaque secteur. Plus le ratio de logements à l'hectare est faible, plus on se rapproche d'un tissu pavillonnaire composé de maisons individuelles. A l'inverse, plus le ratio augmente, plus on se rapproche des densités des centres anciens.

Malgré le fait qu'une densité de logements à l'hectare peut se retrouver dans différentes formes urbaines (précisé en page 2 et 3) le tableau des densités moyennes indique l'armature urbaine des communes et donne des orientations sur les futurs projets à mettre en œuvre dans ces secteurs.

### ► DOO

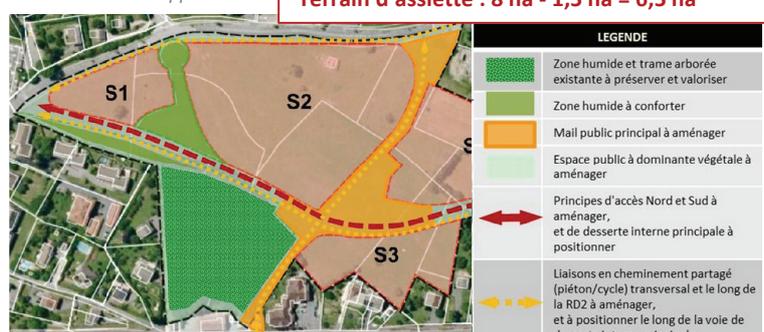
Le DOO prescrit par secteur, des densités moyennes à appliquer à l'ensemble des nouvelles opérations sur la durée du SCoT.

### ► Calcul de la densité

Pour le calcul de cette densité, est prise en compte l'assiette foncière de l'opération avec notamment les emprises des constructions (habitation et petits équipements de proximité quand ils sont intégrés à des bâtiments d'habitation), de la voirie dédiée, des stationnements, des espaces verts dédiés à l'opération et des espaces aménagés.

L'assiette foncière se base sur un repérage des différentes parcelles sur lesquelles le projet s'appuiera. L'ensemble des parcelles doit appartenir à un même propriétaire. On parle alors d'unité foncière. Pour des projets d'envergure, il est possible de créer plusieurs divisions en volumes avec des propriétaires différents. Le SCoT retient que la densité est calculée à partir du terrain d'assiette moins les contraintes (ex: zone humide, corridor ...).

**Superficie totale du terrain: 8 ha**  
**Superficie de la zone humide : 1,5 ha**  
**Terrain d'assiette : 8 ha - 1,5 ha = 6,5 ha**



Source : PLU d'Allonzier la Caille

## Apprécier le rapport de compatibilité entre le SCOT et le PLU(i)

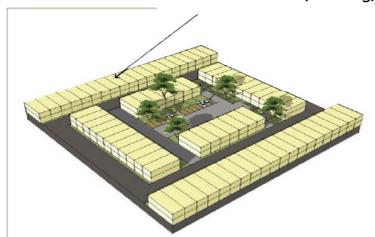
En fonction du contexte (présence par exemple d'Espaces Boisés Classés ou de Zones humides en zone urbaine), des opérations d'aménagement pourront avoir des densités inférieures ou supérieures, dans le respect de la densité moyenne prescrite, et en prenant en compte l'insertion paysagère des dites opérations.

► **Les différentes formes et densités urbaines :**

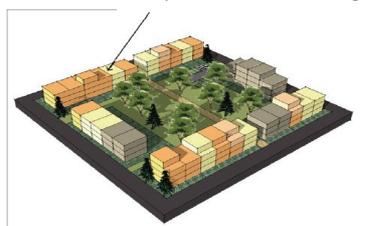
Source : SMBBA – DDT 74



Faible hauteur / 76 log/ha



Moyenne hauteur / 76 log/ha



Source : Cabinet Alphaville

► **Le PLU(i)**► **Rapport de présentation peut :**

- Établir un diagnostic territorial complet : analyse du territoire, des données socio-économiques et des politiques locales.
- Réaliser une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (bilan de l'artificialisation du territoire), afin de décliner par la suite des objectifs de protection et de maîtrise de l'urbanisation.
- Identifier des niveaux de densité urbaine sur l'ensemble de la commune et les formes urbaines associées, tant dans les secteurs d'habitat que d'activité.
- Identifier le foncier potentiellement mutable, selon sa capacité à être densifié.
- Lier la réflexion sur la densification à celle sur la mixité urbaine, fonctionnelle et sociale.

► **OAP thématique et sectorielle**

Les OAP peuvent définir les densités à appliquer à une nouvelle opération.

► **PADD du document d'urbanisme peut viser à :**

- Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Développer un projet de développement urbain qui va déterminer les secteurs potentiellement urbanisables.
- Identifier les grands principes d'aménagement, les densités et la mixité souhaitées pour les futures opérations.
- Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Définir des orientations d'aménagement sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et densifier.
- Établir des orientations qui peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, ainsi que les typologies de bâtis.

► **Règlement graphique et écrit**

Les règles de hauteur, d'emprise et d'implantation, suffisent à définir le volume constructible de la parcelle et ainsi édicter une densité optimale, et permettent donc de remplacer le COS supprimé par la loi ALUR.

► **Le règlement graphique peut :**

- Délimiter à la parcelle des secteurs offrant des capacités d'évolution vers des formes plus denses.

► **Le règlement écrit peut :**

- Imposer une densité de logements à l'hectare minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des grands axes de transport collectif. Par exemple, imposer une densité de 60 logements à l'hectare ou supérieure imposera des formes urbaines de plusieurs étages. Au contraire, imposer une densité moindre diminuera les hauteurs de bâtiments quelle qu'en soit la forme urbaine.

► **Le sursis à statuer**

Selon la définition du CEREMA, le sursis à statuer « est une mesure de sauvegarde de l'intérêt général qui est prévue pour être opposée lorsque la réalisation, en l'état, du projet présenté est de nature à contrarier l'élaboration ou la révision d'un plan local d'urbanisme, la réalisation d'un projet d'intérêt général ou la protection d'un emplacement réservé. ». Cet outil est soumis à une obligation de justification, il n'est valable que deux ans et si la commune souhaite de nouveau l'utiliser, des justifications différentes du premier sursis à statuer doivent être apportées. Il a l'inconvénient de bloquer un projet pendant deux années.

► **Taxe de sous densité**

Un conseil municipal peut délibérer sur la surtaxation d'un terrain dans le cas où une opération présenterait une sous-densité par rapport aux prescriptions du SCOT et/ou du PLU(i).

## Comment s'inscrire en compatibilité des densités moyennes définies dans le DOO?

<b>Pièces du PLU(i)</b>	
<b>Rapport de présentation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier et cartographier des niveaux de densité urbaine sur l'ensemble de la commune et les formes urbaines associées.</li> <li>▪ Identifier et cartographier le foncier potentiellement mutable, selon sa capacité à être densifié.</li> <li>▪ Rappeler l'objectif de densité moyenne du SCoT.</li> </ul>
<b>PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</li> <li>▪ Développer un projet de développement urbain qui va déterminer les secteurs potentiellement urbanisables.</li> <li>▪ Identifier les grands principes d'aménagement, les densités et la mixité souhaitées pour les futures opérations.</li> </ul>
<b>OAP sectorielle ou thématique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dessiner les formes urbaines que peut prendre la densité moyenne prescrite par le SCoT.</li> <li>▪ Définir des densités à attendre à l'échelle d'un quartier.</li> </ul>
<b>Règlement écrit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les articles 6, 7 et 8 peuvent définir les règles d'implantation qui ont un impact indirect sur la densité en bridant celle-ci sur des parcelles de taille modeste.</li> <li>▪ L'article 9 peut définir l'emprise au sol des constructions.</li> <li>▪ L'article 10 peut définir les hauteurs.</li> <li>▪ L'article 13 peut définir les espaces libres et les plantations.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>L'ensemble des propositions réglementaires doivent être compatibles avec l'exigence de densité moyenne fournie dans le SCOT.</b></p>
<b>Règlement graphique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'inscription des dents creuses pouvant être bâties.</li> <li>▪ L'inscription d'emplacements réservés.</li> <li>▪ L'inscription des espaces à densifier.</li> </ul>
<b>Le Cahier de recommandations Architecturales et Paysagères (facultatif)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rédiger des prescriptions en matière de répartition et de mutualisation des espaces non bâtis.</li> <li>▪ Préconiser des schémas d'aménagement aux abords des espaces de nature.</li> </ul>

## Pour aller plus loin ...

### Références législatives

- L.122-1-5 IV du Code de l'urbanisme.
- L. 122-1-4 du Code de l'urbanisme .

### Références Internet

- « Densités comparées et tendances d'évolution en France » FNAU, Octobre 2006.
- CEREMA

### Contact

**Syndicat Mixte du SCoT du bassin annécien**

18 chemin des Cloches  
74 940 Annecy-le-Vieux  
04 50 27 80 77

accueil@scot-bassin-annecien.fr

## **PARTIE 1**

---

### **LE BASSIN ANNECIEN, TERRITOIRE DE QUALITE**

- Fiche 1 Quelle est la méthode utilisée par le Schéma de Cohérence Territoriale pour définir l'enveloppe urbaine ?
- Fiche 2 Comment prendre en compte les corridors écologiques identifiés par le SCoT dans les Plans Locaux d'Urbanisme ?
- Fiche 3 Comment s'inscrire en compatibilité des densités moyennes définies dans le DOO ?

Fiche 4 Comment améliorer la qualité architecturale, urbanistique et paysagère des projets ?





### ► Définition

La qualité d'un projet est le fruit d'une subtile combinaison entre plusieurs facteurs :

- Les orientations politiques locales fondées sur une certaine vision de la ville.
- Les contraintes spatiales et réglementaires.
- Les références culturelles, sociales et architecturales communes.
- Les souhaits des citoyens en matière d'esthétique, de fonctionnalité et d'innovation.
- Les préoccupations économiques, environnementales et énergétiques.

### ► Risques pour le territoire en l'absence de qualité des projets

- Banalisation du cadre de vie.
- Déconnection des projets de leur contexte.
- Possibilité de refus du projet par les habitants et usagers.
- Augmentation du coût du projet en cas de non prise en compte de certaines spécificités territoriales (pentes, nappes phréatiques, ...).

### ► Problématique

Chaque projet façonne et impacte le paysage environnant. Le rapport entre création et insertion urbaine, architecturale et paysagère doit pouvoir être travaillé afin de participer à la qualité du cadre de vie.

### ► Enjeux

Pour relever les défis de l'attractivité des villes, le projet doit avoir comme objet la mise en œuvre d'un cadre de vie agréable, à la fois stable et esthétique, respectueux des impératifs écologiques et de la prégnance historique. Il doit également être capable de prendre en compte qualitativement les différents espaces publics qui l'environnent, ainsi que les intérêts particuliers qui sont en jeu.

## Que dit le SCoT ?

### ► Le PADD du SCoT -chap.2.2- vise à :

- Redéfinir un projet architectural et urbanistique pour le Bassin annecien au moyen de chartes intercommunales.

### ► Le DOO -chap. 1.3.1, 1.3.4.

#### Le DOO prescrit aux PLU(i)

- Inventorier le patrimoine bâti, le situer dans son histoire et dans son environnement spatial, identifier ses spécificités.
- Prendre en compte ces spécificités et définir les mesures de gestion à appliquer au titre de l'article L123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme: protection, réhabilitation ou mise en valeur dans le cadre d'une reconversion ou d'une intégration respectueuse à une réalisation nouvelle.

#### Le DOO recommande aux EPCI de :

- Conduire une démarche visant à élaborer une charte intercommunale de qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

#### Le DOO recommande aux PLU(i) de :

- Traduire les chartes intercommunales.
- Inciter à la création de quartiers durables.

**La mise en œuvre du SCoT vise à améliorer la qualité des projets.**



Anciennes papeteries - Cran Gevrier



Chantier passerelle - Cran Gevrier



Papeterie - Cran Gevrier



Pôle image papeterie - Unanime

## Prendre conscience de la capacité du PLU(i) à améliorer la qualité des projets

Chaque projet de construction, d'extension, d'aménagement ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante est instruit et peut être accordé ou refusé en fonction des règles du PLU(i) applicables à la zone dans laquelle il se situe.

## Se poser plusieurs questions

- Comment gérer le rapport entre tradition et modernité ?
- Quelles complémentarités entre insertion urbaine et paysagère et créativité ?
- Quelle distinction apporter entre maison individuelle et tout autre projet ?
- Quel niveau de détail introduire dans le règlement suivant les secteurs ?

## Les fondements

- Définir des densités adaptées pour lutter contre l'étalement urbain, en travaillant sur l'intégration du projet dans la ville ou les villages existants.
- Fédérer les futurs usagers ou habitants autour d'une vision partagée du projet.
- Associer dans une même démarche d'intégration qualitative, les dimensions urbaine, patrimoniale, et environnementale du projet.

## Les engagements

### En matière urbaine, patrimoniale et paysagère :

- Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier ou du site.

### En matière architecturale :

- Mettre en oeuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie densité et cadre de vie.

### En matière environnementale :

- Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables.
- Assurer une gestion qualitative et économe de la ressource en eau.

## Les actions

### ► Les actions en matière d'insertion urbaine, patrimoniale et paysagère

#### Patrimoine d'hier et de demain

- Identifier et localiser les éléments identitaires du patrimoine urbain, bâti et paysager.
- Recenser et classer ce patrimoine communal selon ses spécificités :
  - quartier et îlot.
  - espace public.
  - patrimoine agricole.
  - patrimoine naturel (espaces verts structurants, sujets isolés).
  - petit patrimoine (fontaines,...).
- Confronter le projet vis-à-vis des éléments patrimoniaux précédemment recensés :  
Si le projet fait partie ou constitue un de ces éléments, cela demande d'appliquer des règles concernant sa restauration, sa réhabilitation, sa démolition ou sa mise en valeur.  
Si le projet se situe en co-visibilité d'éléments patrimoniaux, cela demande d'établir des règles fixant son intégration harmonieuse.

#### Identité et mémoire

- Prendre en compte dans le projet l'identité et la culture locale.
- Faire intervenir des experts et des professionnels spécifiques en fonction des contextes et des espaces identifiés dans l'inventaire patrimonial.

#### Modernité

- Éviter d'écrire des règles d'urbanisme trop systématiques qui pourraient entraver les objectifs essentiels de modernisation et d'innovation urbaine.

### ► Les étapes du projet



Source: IGN



Source: Delcampe

## Les actions

## ► Les actions en matière de qualité architecturale

**Patrimoine d'hier et de demain**

- Fixer les règles de constructibilité qui gèrent l'aspect extérieur des constructions (matériaux et ouvertures).
- Établir des règles relatives à la qualité des constructions et des aménagements extérieurs, de manière à épouser au maximum le terrain naturel et limiter les excavations et exhaussements du sol.
- Soumettre à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable une construction identifiée comme élément de patrimoine architectural.
- Préciser que les dispositions de protection et mise en valeur du patrimoine bâti ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Privilégier des implantations bâties tirant partie des orientations bio-climatiques, de la protection par rapport aux vents dominants, en limitant les masques solaires, en assurant le confort thermique et la maîtrise des occultations.
- Établir une cohérence esthétique et fonctionnelle entre le bâti à créer et l'espace public qui le jouxte.
- Édicter des règles concernant l'aménagement des espaces communs publics ou privés afin de favoriser la qualité paysagère, architecturale et environnementale de ces espaces de partage, gage de qualité de vie et de réussite du projet.
- Favoriser l'implantation du stationnement afin de ne entraver la qualité de vie en pied d'immeuble.
- Édicter des règles concernant les maisons individuelles, qui gèrent l'aspect et l'implantation des clôtures.
- Inscrire, quand ils sont potentiellement viables, dans le règlement graphique des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée de construction afin de favoriser la mixité fonctionnelle.
- Inscrire dans le règlement graphique des linéaires concernant l'implantation des façades.

## ► Les actions en matière de qualité environnementale

La valeur environnementale est déterminante dans l'élaboration d'un projet de qualité, le règlement peut inscrire des recommandations environnementales traitant par exemple de :

- L'utilisation d'énergies renouvelables : Afin apporter des solutions techniques respectueuses de l'environnement.
- La gestion de l'eau : L'importance des eaux de ruissellement est étroitement liée aux surfaces de terrain imperméabilisé. Leur réduction permet de limiter les inondations, la baisse des niveaux des nappes, la diminution des fonctions épuratrices du sol, la dilution des polluants, l'importance de la quantité des eaux usées à traiter et l'instabilité des sols.
- Maîtriser les pollutions lumineuses et les consommations énergétiques excessives des espaces publics, notamment en matière d'éclairage des aires de stationnement.



Source: CAUE 74

**5 étapes pour un projet urbain :**

1. **Prise en compte du contexte urbain et paysager (site, situation).**
2. **Schéma organisationnel du site.**
3. **Plan masse.**
4. **Autorisations d'urbanisme.**
5. **Réalisation.**

Un exemple : la ZAC Galbert à Annecy, où il a fallu reconstruire la ville sur la ville et retisser un réseau de rues et de places en prenant en compte les nouveaux enjeux environnementaux et énergétiques pour créer un nouveau quartier.



Source: CAUE 74



Source: CAUE 74



Source: CAUE 74

## Comment améliorer la qualité architecturale, urbanistique et paysagère des projets ?

Pièces du PLU(i)	
<b>Rapport de présentation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recenser les éléments à valeur patrimoniale et paysagère des projets.</li> <li>Réaliser une étude paysagère.</li> <li>Distinguer les différentes entités urbaines ainsi que leurs spécificités.</li> <li>Établir un bilan de la consommation énergétique des constructions.</li> </ul>
<b>PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Affirmer une politique environnementale en matière de construction.</li> <li>Fixer les objectifs chiffrés de consommation de l'espace, en cohérence avec les obligations du SCoT.</li> <li>Inscrire des objectifs de densification et de qualité urbaine.</li> </ul>
<b>OAP sectorielle ou thématique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tenir compte des éléments identitaires du patrimoine urbain, architectural et paysager.</li> <li>Étudier la possibilité d'imposer des critères de qualité renforcée en matière de performances énergétiques (notamment pour certaines zones AU, à urbaniser sous la forme d'éco-quartiers).</li> <li>Étudier la possibilité d'imposer une densité minimale de construction, notamment lorsque les constructions sont situées à proximité des transports collectifs existants ou programmés.</li> </ul>
<b>Règlement écrit</b>	<p><b>Les dispositions générales doivent :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en oeuvre les outils visant à protéger les éléments de patrimoine urbain, architectural et paysager.</li> <li>Préciser que la conception architecturale contemporaine peut se concevoir, sans faire obstacle à la conception architecturale patrimoniale hors secteur classé.</li> </ul> <p><b>L'article 13 peut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Imposer l'utilisation de matériaux poreux ou des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pour l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès.</li> <li>Fixer des obligations qualitatives et quantitatives de plantation d'essences locales sur les espaces non bâtis.</li> <li>Fixer une surface minimale d'espaces verts en pleine terre.</li> </ul> <p><b>L'article 11 peut :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Imposer un traitement particulier dans le cas d'emploi de certains matériaux.</li> <li>Réglementer des hauteurs et distances d'implantation du bâti.</li> </ul>
<b>Règlement graphique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Localiser et classer les éléments de patrimoine urbain, architectural et paysager.</li> </ul>
<b>Le Cahier de recommandations Architecturales et Paysagères (facultatif)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définir des prescriptions en matière d'utilisation de matériaux de construction.</li> <li>Imposer des palettes de couleurs.</li> <li>Établir une palette de végétation «endémique» à privilégier par secteur de ville.</li> </ul>

Source : Cabinet Christian Luyton

## Pour aller plus loin ...

### Références législatives

- L121-1 du Code de l'urbanisme.

### Références Internet

- [http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/dossier\\_labellisation\\_cle66de41.pdf](http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/dossier_labellisation_cle66de41.pdf)
- Guide de qualité urbaine et d'aménagement durable de la Communauté urbaine de Bordeaux.
- CAUE 74

### Contact

**Syndicat Mixte du SCoT du bassin annécien**

18 chemin des Cloches  
74 940 Annecy-le-Vieux  
04 50 27 80 77

[accueil@scot-bassin-annecien.fr](mailto:accueil@scot-bassin-annecien.fr)

## **PARTIE 1**

---

### **LE BASSIN ANNECIEN, TERRITOIRE D'ACCUEIL**

Fiche 5 Comment comprendre les prescriptions visant à disposer en permanence de 30 ha de zones emblématiques régionales commercialisables ?

Fiche 6 Comment faciliter la densification des Zones d'Aménagement Economique existantes ?





# Comment comprendre la prescription visant à disposer en permanence de 30ha de zones d'activités emblématiques régionales commercialisables ?

Fiche n°5

Fiche n°17

## ► Définition

Les ZAE emblématiques de niveau régional ont pour vocation à accueillir le développement exogène et le développement des entreprises du bassin annécien en leur offrant un standard correspondant aux caractéristiques suivantes :

- Elles sont de grande taille .
- Elles disposent d'une bonne accessibilité routière et autoroutière, en transport en commun, en modes doux, et si possible ferroviaire.
- Elles ont une qualité d'aménagement soignée.
- Elles offrent un panel de services aux entreprises et l'accès au très haut débit.

## ► Risques pour le territoire en l'absence de 30ha zones emblématiques régionales commercialisables

- Inadéquation de l'offre et de la demande.
- Incapacité à répondre à temps à la demande des entreprises.

## ► Problématique

En s'inscrivant dans une perspective de développement, les objectifs du SCoT reposent sur une hypothèse de poursuite de la croissance démographique, soit 40 000 habitants pour les 20 prochaines années. Elle suppose une croissance correspondante des emplois. **L'accueil de population et d'emplois nécessite la production de foncier constructible et la production d'immobilier d'entreprise, notamment pour toujours avoir une capacité suffisante pour permettre d'accueillir de grandes entreprises.**

## ► Enjeux

Promouvoir une image d'un territoire à la fois de qualité et accueillant pour les entreprises.

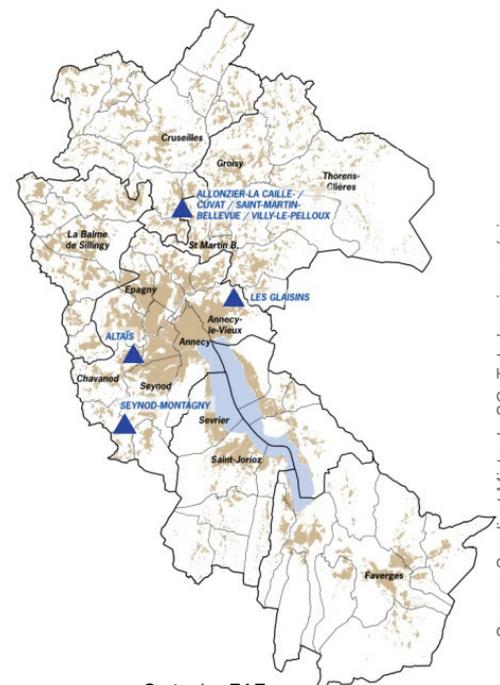
## Que dit le SCoT ?

► **Le PADD du SCoT - chap.3.3.1. vise** à accueillir les activités économiques dans leur diversité.

► **Le DOO - chap. 2.2.2.1. prescrit** pour les ZAE emblématiques régionales commercialisables dans le bassin annécien : lorsque les disponibilités en ha commercialisables sur les 4 zones que sont : Altais, Glaisins, Allonzier-la-Caille / Villy-le-Pelloux / Saint Martin Bellevue / Cuvat, la Pilleuse, seront inférieures à 30 ha, le SCoT autorise l'extension de ces zones ou la création de nouvelles zones emblématiques régionales sous réserve :

- Qu'elles respectent les critères relatifs à ces zones énoncés ci-dessus.
- Qu'elles puissent être raccordées facilement au très haut débit.
- Qu'elles soient localisées dans le cœur d'agglomération de préférence sur l'axe Annecy-Chambéry, ou dans la commune de Faverges, ou en toute proximité.
- Qu'elles soient autorisées à l'issue d'un débat au sein du Syndicat mixte du SCoT sur la base d'un argumentaire démontrant son intérêt.

► **Le DOO - chap. 2.2.2.1. recommande** de proscrire l'activité commerciale de détail, les activités artisanales et/ou tertiaires dans ces zones sauf s'il s'agit d'entreprises sous-traitantes ou complémentaires d'une entreprise déjà implantées sur la zone, ou s'il s'agit d'une activité de « tertiaire supérieur » non orientée vers un public de particuliers.



Carte des ZAE emblématiques régionales

Source: Syndicat Mixte du SCoT du bassin annécien



Glaisins



Altais



► Pour la mise en œuvre de la prescription

- Le Syndicat Mixte du bassin annécien suit les projets d'extension et de création des zones d'activités économiques emblématiques régionales.
- L'ensemble des surfaces commercialisables disponibles -comptant les terrains viabilisés disponibles- sur l'ensemble des 4 ZAE emblématiques régionales doit être supérieur à 30 ha.
  - Ces surfaces commercialisables **ne comprennent pas les friches** qui se définissent comme des espaces historiquement utilisés à des fins d'activités économiques –industrielles, artisanales...- aujourd'hui abandonnés et inutilisés.
- Si l'ensemble des surfaces disponibles tend à être inférieur à 30 ha, la collectivité doit interroger ses possibilités, à l'échelle du PLU(i) et en cohérence avec les politiques économiques de l'ensemble des EPCI du SCoT, de :
  - Requalification ?
  - Restructuration ?
  - Densification ?
  - Extension ?
  - Création ?
- Avant de se lancer dans un projet de création, il paraît opportun de réfléchir à la pérennité des zones existantes. Pour cela, préalablement à tout projet de création, il s'agit d'analyser la faisabilité d'une amélioration, d'un développement voire d'une extension des sites existants.
- Il est précisé que les surfaces d'extension des ZAE emblématiques régionales, allouées par le SCoT aux communes et EPCI, ne peuvent pas faire l'objet d'un transfert d'une ZAE emblématique à une autre ainsi qu'entre communes au sein d'une même zone (cf. chapitre 2.2.2. p48 du DOO).

➔ Il s'agit de différencier

- **Concernant les zones d'activités économiques**
  - La surface commercialisable à prendre en compte pour le calcul de la superficie totale des zones d'activités emblématiques de niveau régional correspond à la surface globale de chaque zone dont est déduite la superficie des équipements publics et communs lesquels comprennent notamment les voiries et accès, les bassins de rétention pluviale, les noues paysagères, etc.
- **Concernant les zones humides**
  - Si elle est aménagée, elle peut être classée en équipement public.
  - Le cas échéant elle n'est pas comptabilisée dans la surface aménageable et par conséquent de la surface commercialisable.



Source: Altais – vision actuelle



Source: Altais – vision actuelle

**Contact**

**Syndicat Mixte du SCoT du bassin annécien**

18 chemin des Cloches

74 940 Annecy-le-Vieux

04 50 27 80 77

accueil@scot-bassin-annecien.fr

## **PARTIE 1**

---

### **LE BASSIN ANNECIEN, TERRITOIRE D'ACCUEIL**

Fiche 5 Comment comprendre les prescriptions visant à disposer en permanence de 30 ha de zones emblématiques régionales commercialisables ?

Fiche 6 Comment faciliter la densification des Zones d'Aménagement Economique existantes ?





## ► Définition

La zone d'activités économiques désigne la concentration ou le regroupement d'activités économiques – artisanales, tertiaires, industrielles et logistiques – sur un périmètre correspondant à une opération d'aménagement.

## ► Risques pour le territoire en l'absence d'intégration de la densification des ZAE existantes

- Consommation foncière.
- Etalement urbain.
- Dysfonctionnement urbain.
- Impacts paysagers.
- Incompatibilité des temporalités des opérations.

## ► Problématique

L'organisation et l'aménagement peu qualitatifs des zones d'activités économiques, les localisations peu empruntes des logiques d'économie d'espace sont autant d'éléments participant aux dysfonctionnements du développement urbain. Les espaces d'activité ne constituent pas des urbanisations isolées mais participent au contraire à la qualité du développement urbain.

*D'après le CEREMA, un tiers – soit 80 000 ha/an - de*

*l'artificialisation des sols est dû aux activités économiques sur les surfaces totales artificialisées en France.*

## ► Enjeux

- Développer une offre d'accueil adaptée aux entreprises.
- Promouvoir une image d'un territoire de qualité.

## *Que dit le SCoT ?*

► **Le PADD du SCoT - chap.3.3.1. vise** à accueillir les activités économiques dans leur diversité.

► **Le DOO - chap. 2.2.3. vise** à favoriser la qualité et la densification des zones d'activités économiques.

### **Le DOO prescrit aux PLU**

- Veiller à la qualité et l'attractivité des ZAE en prenant en compte notamment les critères de fonctionnalité et de qualité urbaine, d'intégration paysagère et environnementale, de performance énergétique et de raccordement au meilleur standard en TIC.
- Implanter prioritairement les activités compatibles avec l'habitat et générant peu de nuisances au sein du tissu urbain existant et à venir.
- Localiser prioritairement les activités de logistique et de stockage le long des grands axes de transport.
- Donner la priorité à la densification des zones d'activités existantes et dont le bon fonctionnement est avéré.

### **Le DOO recommande aux PLU**

- Viser une densité plus importante que par le passé dans toutes les zones d'activités.
- Prévoir des seuils suffisamment élevés pour les CES et les hauteurs des bâtiments afin de permettre notamment la réalisation de locaux sur plusieurs niveaux.
- Prévoir, lorsque cela est possible, le stationnement en rez-de-chaussée, en sous-sol ou en toiture pour les constructions en étages.
- Prévoir des règles de mutualisation notamment des parkings afin de faciliter la densification et le réinvestissement des emprises non bâties par les entreprises locales dans les ZAE dont la densité peut être augmentée.
- Rendre les zones d'activités accessibles en transport en commun depuis les centres-villes et selon les cas les centres-bourgs.
- Prévoir les services et aménités pour la qualité de vie des usagers des ZAE et pour limiter les déplacements.
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces de parking et prévoir dans les zones d'activités la préservation et la création de liaisons hydrauliques et paysagères afin de permettre la circulation des espèces.

***La mise en œuvre peut viser à favoriser la densification, la mixité fonctionnelle et la qualité, des zones d'activités économiques.***



Marlens



ZA Marlens

## S'appuyer sur les outils de gestion foncière pour le développement ou la restructuration de ZAE

- Rechercher la densification des ZAE.

## Se poser plusieurs questions

- Ma commune comporte-t-elle des zones d'activités sur son territoire ?
- Les ZAE ont-elles un potentiel de densification, dans quelles conditions ?
- Les zones d'activités situées sur ma commune sont-elles facilement accessibles ?
- Ces zones sont-elles bien intégrées dans le paysage ? Limitent-elles l'impact visuel ?
- Quel est l'impact environnemental de ces zones ?

## Éléments pouvant figurer dans un cahier des charges pour votre document d'urbanisme

- Etude de faisabilité d'une densification des sites existants.

## Elaborer la cartographie

- Apprécier les capacités de densification, de requalification, de restructuration, puis d'extension voire de création, aux regards des enjeux de développement économique, de consommation foncière, de préservation des espaces naturels...

## Partager un outil de calcul

### *Les différentes approches de la densité dans les zones d'activité :*

- Le nombre de salariés par hectare.
- La surface de plancher par hectare.
- Le Coefficient d'Emprise au Sol.
- Le nombre d'entreprises sur la ZAE.
- La méthode du carroyage, mise en place par l'agence d'urbanisme de la région nazairienne, permettant de calculer la répartition des usages au sol dans les zones d'activité. A partir d'une photographie aérienne de la zone, on lui superpose une grille quadrillée. Cette grille est ensuite colorisée selon les usages du sol.

*Pour prendre en compte la diversité des activités dans une même zone, et évaluer convenablement la densité d'un parc, le mieux est de combiner et pondérer différents indicateurs, qui tiendront compte des spécificités des entreprises.*

## Apprécier la prescription du SCoT à l'échelle du PLU

## Etape 1 :

## Intégrer le développement de l'offre économique en cohérence avec les fonctionnements urbains

### ► *Proposer une offre de qualité*

Chaque zone pourra être traitée de façon particulière en fonction de la dominante d'activités souhaitées, des surfaces disponibles, de son emplacement géographique et de son accessibilité : route, rail, transports en commun...

### ► *Optimiser l'offre existante*

En s'appuyant sur l'élaboration d'un référentiel foncier (cf. Fiche 9), mener un recensement des espaces libres situés au sein des zones d'activités du territoire. Ce travail permettra d'engager une réflexion sur la qualité et la quantité de l'offre de foncier à vocation économique sur le bassin annecien.

Dans le cadre de la requalification d'une zone d'activité, il importe de promouvoir une architecture soignée, intégrée dans le paysage. Les communes devront inciter les entreprises à « recycler » les bâtiments pour de nouvelles activités.

### ► *Améliorer l'intégration paysagère des zones d'activités en veillant à :*

- La continuité des liens avec le tissu urbain existant.
- La prise en compte de la topographie et de l'hydrographie du site.
- La préservation des perspectives visuelles.
- Au traitement des limites de la zone d'activités et des limites des parcelles au sein de celle-ci, notamment par le choix des essences végétales adaptées, des matériaux de qualité...
- **La qualité des espaces publics internes à la zone d'activités.**
- L'intégration voire la mutualisation des stationnements.
- La cohérence des gabarits, des matériaux et des couleurs des bâtiments.

### ► *Tendre vers la qualité environnementale des aménagements en veillant à :*

- Optimiser la consommation de l'espace : partage des espaces de stationnement, limitation et adaptation de la taille des parcelles et des voiries...
- Développer des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Choisir des matériaux de qualité: enrobé végétal, paysages naturels, bois pour les cheminements...
- Aménager les espaces verts et les espaces d'agrément favorables au maintien de la biodiversité: choix des essences végétales, création de mares paysagères, valorisation des zones humides présentes sur la zone d'activités...

### ► *Favoriser les parcs d'activités à Haute Qualité Environnementale - HQE*

Les nouvelles ou anciennes zones d'activités pourront réaliser leurs travaux de construction ou de réhabilitation selon les critères de Haute Qualité Environnementale. Les communes devront permettre au sein de leur document d'urbanisme local la possibilité d'installation de panneaux solaires, de toits végétalisés...

### ► *Améliorer l'accessibilité tous modes des zones d'activités*

Les zones et les parcs d'activités sont souvent difficilement accessibles autrement qu'en véhicule motorisé. Les aménagements sont insuffisants – absence de trottoirs, de pistes cyclables, de signalisation... Les communes doivent rendre ces zones plus accessibles afin de conforter leur attrait.

### ► *Pourvoir les zones d'activités d'un niveau d'équipement élevé*

Afin d'attirer de nouvelles entreprises, les zones d'activités devront être aisément connectables aux infrastructures de télécommunication à très haut débit. Une réflexion globale sur la zone pourra être également menée pour organiser une offre de service et d'équipement attractive pour l'implantation de nouvelles entreprises : restauration, crèche d'entreprise...

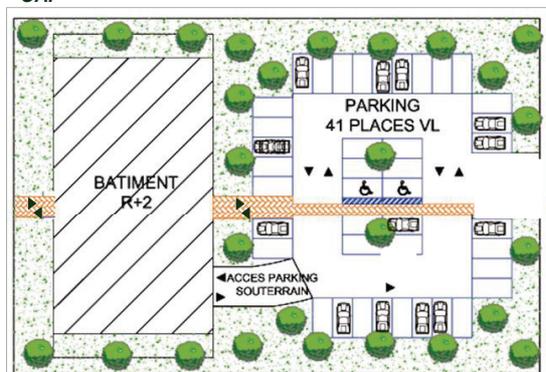
## Etape 2 : Apprécier la prescription du SCoT à l'échelle du PLU

### ► La commune

#### ► Rapport de présentation

- Etat des lieux des espaces disponibles (friches, densification de l'existant, dents creuses) sur le territoire.
- Analyse des possibilités d'utilisation des friches industrielles et urbaines.
- Justification des éventuelles extensions urbaines à des fins économiques par rapport au(x) potentiel(s) économique(s) existant(s).
- Justification de la vocation non commerciale d'une ZAE pour assurer son bon fonctionnement.
- Précise les besoins en matière de développement économique.

#### ► OAP



Source: Cabinet Luyton

#### Les OAP visent à

- Identifier les limites de la zone.
- Optimiser et mutualiser le stationnement.
- Réorganiser le stationnement dans le cadre d'opération de requalification.
- Partager l'espace consacré à la voiture (stationnement voirie) avec les modes doux de déplacements.
- Identifier les accès, les principes de liaison.
- Mettre en œuvre les principes de densification des zones existantes et à créer avec une hauteur des bâtis en R+2.
- Exposer des principes en faveur de la gestion des espaces de transition (traitement paysager, identification des cônes de vue à respecter...), de la gestion des eaux pluviales (noues, fossés...)...

#### ► Règlement écrit

- Elabore des règlements en fonction des différentes destinations des zones d'activités.
- Autorise leur renouvellement et leur adaptation aux nouvelles attentes du marché.
- Favorise la densité.
- Assure l'insertion paysagère, la qualité architecturale et environnementale des zones économiques.

#### ► PADD du document d'urbanisme

Le PADD peut avoir comme objectif de :

- Gérer l'espace de façon économe.
- Restructurer et réhabiliter les zones d'activités peu qualitatives
- Favoriser l'implantation des bâtiments ayant un faible impact environnemental pour tendre vers un niveau d'équipement élevé – veiller à l'intégration paysagère du site.
- Implanter dans la mesure du possible à proximité des réseaux de transports structurants les activités tertiaires ou nécessitant une main d'œuvre importante.
- Proposer des solutions pour limiter les impacts des entreprises grâce au traitement des eaux pluviales, la gestion des déchets, la construction aux normes HQE et l'optimisation des déplacements.

#### ► Règlement graphique

- Utilise toute la gamme des zones Ux ou des zones Aux en fonction de leur localisation, des conditions d'équipement et des choix politiques de phasage.
- Des emplacements réservés pourraient être mis en place.

## Etape 3: mobiliser d'autres outils

- **Le règlement des zones d'activités**, qui intègre tout ou partie des conditions environnementales préconisées par les analyses de la qualité environnementale des zones d'activités.

#### ▪ Les outils

- Les outils de gestion foncière (cf. fiche 9).
- Le référentiel HQE, la norme ISO 14 001.
- Les cahiers des charges des cessions des terrains dans le cas d'une ZAC.
- Les outils du CAUE.

#### ▪ Les référentiels

- Un référentiel tertiaire.
- Un référentiel pour la qualité environnementale des zones d'activités et les bâtiments d'activités.

*Ces référentiels n'ont pas de valeur juridique. Ils ont une valeur d'usage pour les collectivités qui les utilisent pour les opérations qu'elles réalisent et une valeur pédagogique à l'attention des opérateurs qui travaillent sur le territoire de l'agglomération. Ils ont vocation à être actualisés en permanence pour intégrer les progrès techniques et les nouveaux procédés constructifs.*

## Densifier les zones d'activités

Pièces du PLU	
<b>Rapport de présentation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etablir un état des lieux des espaces disponibles (friches, densification de l'existant, dents creuses) sur le territoire.</li> <li>▪ Analyser les possibilités d'utilisation des friches industrielles et urbaines.</li> <li>▪ Justifier des éventuelles extensions urbaines à des fins économiques à l'aune du potentiel existant mobilisable.</li> <li>▪ Justifier la priorisation de la requalification et de la restructuration des ZAE aux éventuelles extensions urbaines à des fins économiques.</li> <li>▪ Cartographier les espaces exposés à des risques sanitaires (sols pollués,...).</li> <li>▪ Identifier les sources de pollution.</li> </ul>
<b>PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Définir la politique économique en cohérence avec celle à l'échelle intercommunale et du SCoT.</li> <li>▪ Viser la consommation économe des ZAE.</li> <li>▪ Viser la qualité des ZAE.</li> <li>▪ Prioriser la requalification et la restructuration des ZAE aux extensions et créations.</li> </ul>
<b>OAP sectorielle ou thématique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Optimiser et mutualiser le stationnement.</li> <li>▪ Partager l'espace consacré à la voiture (stationnement voirie) avec les modes doux de déplacement.</li> <li>▪ Réorganiser le stationnement dans le cadre d'opération de requalification.</li> <li>▪ Favoriser le stationnement en ouvrage pour optimiser le foncier disponible.</li> <li>▪ Mettre en œuvre les principes de densification des zones existantes et à créer.</li> <li>▪ Exposer des principes en faveur de la gestion des espaces de transition (traitement paysager...), de la gestion des eaux pluviales (noues, fossés...)...</li> </ul>
<b>Règlement écrit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Article 3 : Prévoir des règles d'emprises différenciées selon la fonction des voies (principales, secondaires...) ainsi que des dispositions favorisant une accessibilité suffisante aux constructions.</li> <li>▪ Article 3 : Veiller à la bonne accessibilité des zones d'activités. Pour les zones d'activités fortement génératrices de flux de marchandises, une accessibilité multimodale est à rechercher.</li> <li>▪ Article 4 : Prendre des mesures pour le traitement des eaux de ruissellement.</li> <li>▪ Article 11 : Opérer des choix architecturaux pour les zones d'activités : cohérence entre les différents bâtiments en termes de taille, de choix des matériaux.</li> <li>▪ Article 12 : Respecter des normes quantitatives mais également des règles d'organisation du stationnement notamment leur mutualisation sur la parcelle.</li> <li>▪ Article 11 : Edicter des prescriptions quant à la forme, à l'aspect des matériaux, aux couleurs des bâtis, aux clôtures...</li> <li>▪ Article 13 : Définir des règles de surface d'espaces verts mais aussi de traitements paysagers des abords, etc.</li> </ul>
<b>Règlement graphique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localiser dans les zones Ux ou AUx les zones d'activités économiques.</li> </ul>
<b>Le Cahier de recommandations Architecturales et Paysagères (facultatif)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Donner la liste des essences végétales locales à préférer dans les plantations.</li> <li>▪ Préciser des schémas de plantation pour les haies.</li> <li>▪ S'appuyer sur les éléments paysagers – relief, morphologie du bâti voisin... pour une « mise en scène » de la zone d'activités.</li> <li>▪ Etudier l'impact des volumes.</li> <li>▪ Porter une réflexion sur les espaces publics et le système viaire.</li> <li>▪ Utiliser les cônes de vue comme outil de réflexion pour l'insertion paysagère.</li> <li>▪ Définir et mettre en place des stratégies paysagères sur l'ensemble des la zone d'activité : créer un paysage de grande dimension mettant en place un cadre paysager valorisant pour le développement économique et adaptable à l'évolution du marché.</li> </ul>

Source : SCoT Artois, Les zones d'Activités / Algoé

*Pour aller plus loin ...***Références Internet**

- GRIDAUH – Le droit du PLU durable : [www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/.../plu.../plu\\_durable.pdf](http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/.../plu.../plu_durable.pdf)

**Contact****Syndicat Mixte du SCoT du bassin annécien**

18 chemin des Cloches  
74 940 Annecy-le-Vieux  
04 50 27 80 77

[accueil@scot-bassin-annecien.fr](mailto:accueil@scot-bassin-annecien.fr)

## **PARTIE 1**

---

### **LE BASSIN ANNECIEN, TERRITOIRE D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL**

Fiche 7    Comment prendre en compte dans un Plan Local d'Urbanisme  
les coupures d'urbanisation de la Loi Littoral ?





# Comment prendre en compte dans un plan local d'urbanisme les coupures d'urbanisation de la loi Littoral ?

Fiche n°7  
Fiche n°2  
Fiche n°15

## ► Définition

Seules les communes soumises à la loi Littoral sont concernées par les coupures d'urbanisation de la loi Littoral.

Les coupures d'urbanisation de la loi Littoral se définissent par le double fait qu'elles séparent des espaces urbanisés et qu'elles présentent des caractéristiques paysagères, naturelles et/ou agricoles. Aucune construction n'y est autorisée, mais des aménagements légers comme ceux à vocation sportive par exemple, sont autorisés.

Les coupures d'urbanisation peuvent se situer sur des corridors écologiques. Les corridors écologiques ont pour fonction d'assurer des connexions entre des réservoirs de biodiversité et offrir aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie (cf. Fiche n°2).

## ► Risques pour le territoire en l'absence de prise compte des coupures d'urbanisation de la loi Littoral

- Fermeture et destructuration du paysage urbain.
- Réduction, notamment, des respirations urbaines, des fonctions récréatives, des activités agricoles.
- Destruction d'un paysage naturel caractéristique.
- Fragmentation de la trame verte et des équilibres écologiques de la biodiversité.



Source: Google Earth

## ► Problématique

L'artificialisation du Littoral, lieu de rencontre entre la terre et le lac, agresse la mosaïque de paysages et d'écosystèmes terrestres et aquatiques.

## ► Enjeux

Maintenir des espaces « ouverts » et le rapport avec le lac et les paysages, en évitant la constitution d'un front urbain continu.

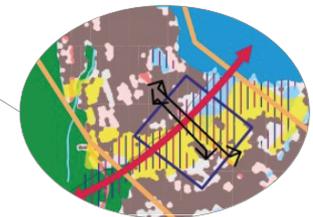
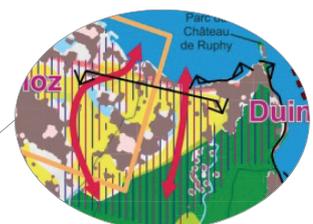
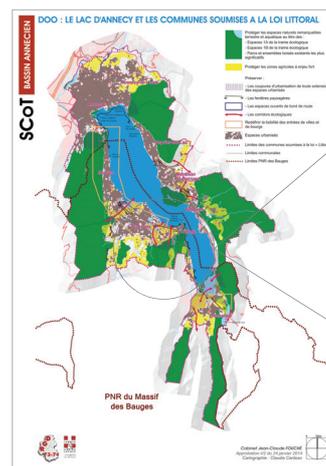
## Que dit le SCoT ?

► **Le PADD du SCoT - chap.2.4.2. vise** à maintenir les coupures d'urbanisation à toutes les échelles pour préserver les grands paysages ouverts.

## ► Le DOO - chap.3.1.3.

- **Prescrit** aux PLU de délimiter les grandes coupures d'urbanisation à l'échelle du lac d'Annecy (identifiées par la cartographie du SCoT) et de les classer en N ou en A.
- **Recommande** aux PLU de localiser celles d'intérêt local et de les classer en N ou en A.

**La mise en œuvre vise à délimiter l'emprise des corridors écologiques dans le règlement graphique des documents d'urbanisme.**



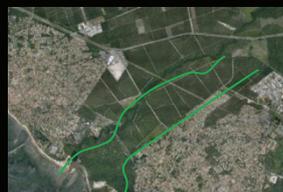
Source: SIMBA



Golf



Espace agricole



Roc de Chère

## Prendre conscience des incidences positives du PLU(i) sur les coupures d'urbanisation

- En maîtrisant le développement urbain, le PLU(i) prévient des menaces qui pèsent sur les coupures d'urbanisation.
- En préservant les coupures urbaines de toute construction, le PLU(i) veille au maintien d'une cohérence dans la structuration urbaine et paysagère.

## Se poser plusieurs questions

- Où sont localisées les coupures urbaines ?
- Existe-t-il des coupures urbaines en plus de celles identifiées dans le DOO du SCoT?
- Quels sont les aménagements existants et ceux projetés ?
- Quelles sont les menaces qui pèsent sur les coupures d'urbanisation ?
- Quelles combinaisons possibles entre coupures d'urbanisation / structuration urbaine / qualité de vie / corridors écologiques / espaces naturels / espaces agricoles / espaces de loisirs ?

## Éléments pouvant figurer dans un cahier des charges pour votre document d'urbanisme

Le cahier des charges peut prévoir l'analyse et la des éléments liés à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral, dont les coupures d'urbanisation. La compétence d'un paysagiste peut être demandée.

## Elaborer la cartographie

Les coupures d'urbanisation se définissent par le fait qu'elles séparent des espaces urbanisés et qu'elles présentent des caractéristiques naturelles et/ou agricoles.

Critères :

- Contribution à la qualité et à la lisibilité des paysages ouverts.
- Homogénéité physique.
- Autonomie de fonctionnement.
- Etendue suffisante pour permettre sa gestion et assurer sa pérennité.

## Apprécier le rapport de prise en compte entre le SCoT et le PLU(i)

### ► Le SCoT

Le SCoT localise les grandes coupures d'urbanisation à respecter à l'échelle du lac d'Annecy.

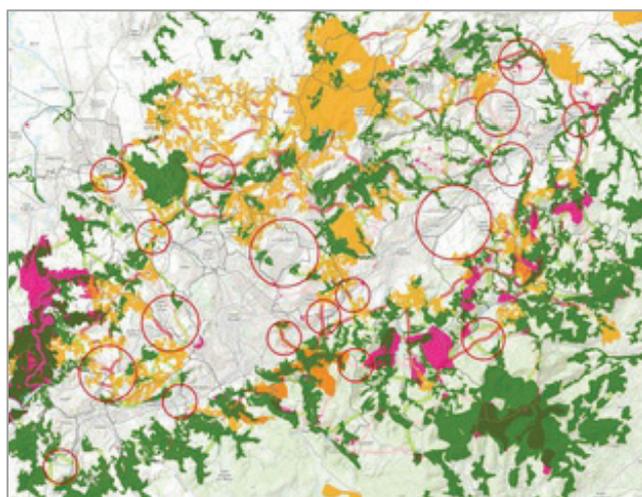


▬ - Les coupures d'urbanisation de toute extension des espaces urbanisés

Source: SCoT SMBA

### ► Le PDU

Le PDU, par son évaluation environnementale, doit localiser, à son échelle, les zones de conflits potentiels entre les continuités écologiques dont les coupures d'urbanisation peuvent être support, et les projets d'infrastructure. L'objectif est de limiter la fragmentation des milieux par la création et le développement des projets.

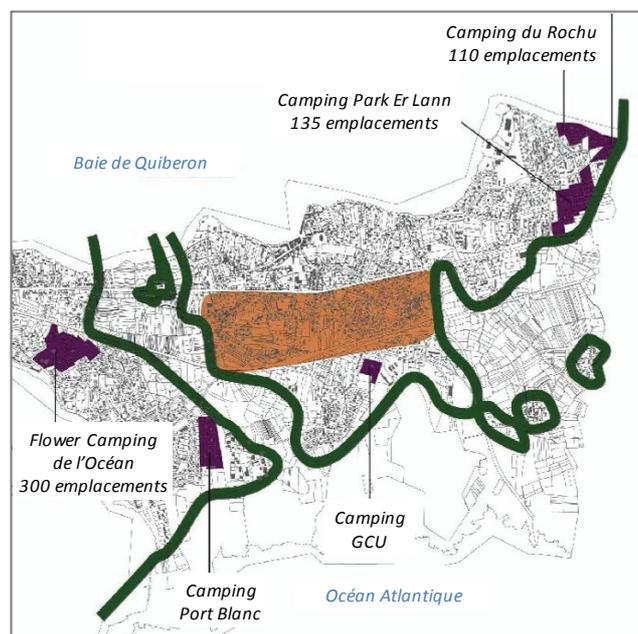


Source: PDU de Saint-Etienne Métropole - Ecovia

## Apprécier le rapport de prise en compte entre le SCoT et le PLU(i)

## ► Le PLU(i)

## ► Rapport de présentation



Source: Saint-Pierre-Quiberon

Le PLU(i) peut préciser les orientations du SCoT en intégrant un inventaire permettant d'identifier les coupures d'urbanisation relevant de la zone agricole et/ou de la zone naturelle et/ou de la zone de loisirs.

## ► OAP

Les enjeux urbains intègrent les problématiques en matière de coupures d'urbanisation.

## ► Règlement écrit

Le règlement écrit fixe les conditions nécessaires pour garantir le maintien des coupures d'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation sont classées en :

## ▪ Zone naturelle

Interdiction de toute nouvelle construction à l'exception de celles qui sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Pour les constructions existantes, sont autorisées leur rénovation ou une extension limitée.

## ▪ Zone agricole

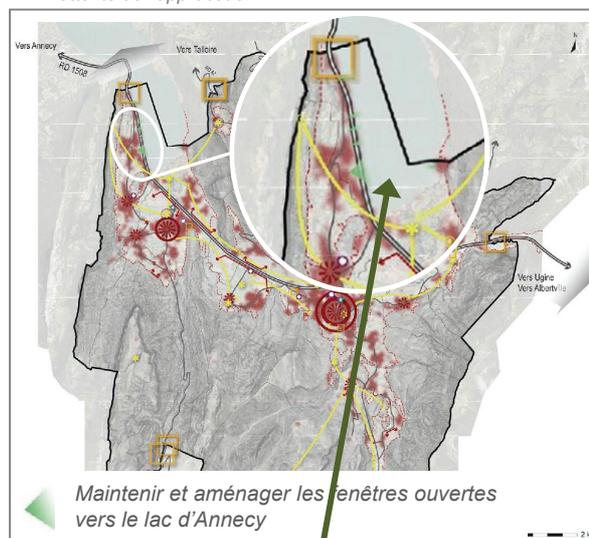
Seuls seront permis les aménagements permettant la mise aux normes et l'adaptation des bâtiments d'exploitation agricole.

**Erreur à ne pas commettre****Ne pas confondre :**

- **Coupures d'urbanisation** de la Loi Littoral.
- **Coupures urbaine** : obstacle physique perturbant les relations entre les populations.
- **Coupures paysagères / trame verte** : un outil d'aménagement du territoire qui vise à maintenir des ouvertures paysagère et/ou (re) constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer...
- **Corridor écologique.**

## ► PADD du document d'urbanisme

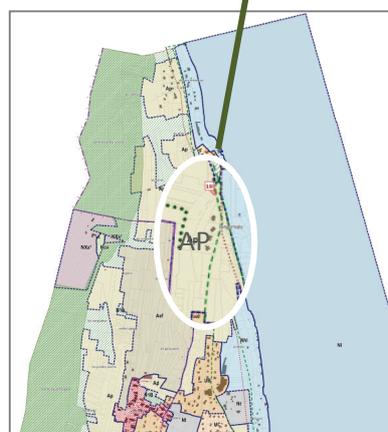
Document non opposable susceptible de modifications en attente de l'approbation



Source: PADD du PLU(i) de Favreges

Le PADD préserve les coupures d'urbanisation. La carte identifie notamment les grandes coupures d'urbanisation voire celles locales à préserver de manière assez précise.

## ► Règlement graphique



Document non opposable susceptible de modifications en attente de l'approbation

Source: PLU(i) Favreges

## ► Règlement écrit

A l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site peuvent être autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent pas à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Le PLU(i) délimite les grandes coupures d'urbanisation et éventuellement celles locales par un sur zonage spécifique.

La coupure d'urbanisation peut néanmoins être délimitée sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation, mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles ou agricoles dominantes de l'espace, ainsi que sa qualité paysagère.

**Traduire les coupures d'urbanisation  
de la loi Littoral dans les différentes  
Pièces du PLU(i)**

<b>Pièces du PLU /PLUi</b>	
<b>Rapport de présentation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier les coupures d'urbanisation présentes sur le territoire.</li> <li>▪ Justifier les mesures prises pour préserver les coupures d'urbanisation.</li> <li>▪ Pour préserver les espaces naturels supports de coupure d'urbanisation :               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier et caractériser les espaces naturels ordinaires et remarquables du territoire de la commune.</li> <li>▪ Présenter la trame verte et bleue sur le territoire de la commune et sur les territoires alentours.</li> <li>▪ Présenter les différents types de corridors et de sous-trames ainsi que leurs caractéristiques.</li> <li>▪ Présenter les critères de sélection des espèces cibles, le cas échéant.</li> <li>▪ Préciser les enjeux de la commune en termes de milieux naturels et de continuités écologiques.</li> <li>▪ Fixer des indicateurs pour le suivi et l'évaluation des effets du PLU(i) sur la trame.</li> <li>▪ Présenter une cartographie complète de la trame verte et bleue (réseau écologique, obstacles).</li> <li>▪ Préciser les impacts attendus sur la trame verte et bleue des choix d'aménagement retenus.</li> </ul> </li> </ul>
<b>PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afficher la volonté de préserver les coupures d'urbanisation.</li> <li>▪ Présenter la politique environnementale de protection ou de reconquête du patrimoine naturel support de coupure d'urbanisation :               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer la trame verte et bleue au projet global du territoire.</li> <li>▪ Définir une trame verte et bleue à l'échelle de la commune, en cohérence avec la trame définie à l'échelle supra communale.</li> <li>▪ Faciliter les accès aux espaces naturels tout en assurant leur fréquentation.</li> </ul> </li> </ul>
<b>OAP sectorielle ou thématique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préciser les orientations permettant l'inconstructibilité ou la remise en bon état des coupures d'urbanisation lors de la réalisation des aménagements.</li> <li>▪ Préserver les espaces naturels supports de coupure d'urbanisation :               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localiser précisément les éléments naturels à conserver, à ajouter ou bien les continuités écologiques à préserver.</li> <li>▪ Déterminer des zones non constructibles réservées aux espaces verts ou à la trame verte et bleue.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Règlement écrit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'Article 1 peut interdire toute nouvelle construction .</li> <li>▪ L'Article 2 peut autoriser les constructions agricoles, les structures d'accueil légères et les zones de loisirs ou de pratique sportive si elles sont liées à une installation existante avant l'identification de la coupure d'urbanisation.</li> <li>▪ L'Article 9 peut limiter l'imperméabilisation du sol pour les structures d'accueil légères et les zones de loisirs ou de pratique sportive.</li> </ul>
<b>Règlement graphique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier des zonages Acp (Agricole support d'une coupure d'urbanisation) ou Ncp (Naturel support d'une coupure d'urbanisation) ou un sur-tramage, qui permettent une identification précise des coupures d'urbanisation qui seront ainsi pérennisées et pourront par la suite être soumises à une gestion particulière par le biais d'une contractualisation (ex: pour autant que les coupures d'urbanisation concerne des corridors écologiques : les contrats de corridors biologiques de la Région Rhône-Alpes).</li> </ul>
<b>Le Cahier de recommandations Architecturales et Paysagères (facultatif)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les espaces naturels supports de coupure d'urbanisation :               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Donner la liste des essences végétales locales à préférer dans les plantations.</li> <li>▪ Établir la carte des secteurs écologiques de la commune, et donner des recommandations concernant les essences adaptées à chaque secteur.</li> <li>▪ Préciser des schémas de plantation pour les haies.</li> <li>▪ Préciser les techniques de gestion des espaces (maintien des berges, fauche des jachères, noues...).</li> <li>▪ Définir des préconisations techniques (aménagement, entretien...) pour la trame verte et bleue.</li> <li>▪ Définir des préconisations sur la gestion des mares, des jardins et des fossés et lister les espèces végétales invasives dont l'introduction doit être évitée.</li> </ul> </li> </ul>

Source : CETE de l'Est, d'après SCoT mode d'emploi 2, AURM, 2010 – mis à jour par Algoé

## Pour aller plus loin ...

### Références législatives

- Loi n°86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral, dite "loi Littoral", est en partie codifiée aux articles L.146-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Articles L.321-1 et R.321-1 et suivants du Code de l'environnement.

### Références Internet

- Site du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Mer-et-Littoral,2045-.html>
- Site du conservatoire du Littoral : [www.conservatoire-du-littoral.fr/](http://www.conservatoire-du-littoral.fr/)

### Contact

**Syndicat Mixte du SCoT du bassin  
annécien**  
18 chemin des Cloches  
74 940 Annecy-le-Vieux  
04 50 27 80 77  
[accueil@scot-bassin-annecien.fr](mailto:accueil@scot-bassin-annecien.fr)

## **PARTIE 1**

---

### **LE BASSIN ANNECIEN, TERRITOIRE AU FONCTIONNEMENT FLUIDE**

Fiche 8    Comment prendre en compte les mobilités douces dans un  
PLU ?





### ► Définition

Les « mobilités douces » correspondent aux modes de déplacements comme la marche, le vélo, la trottinette, les rollers... Elles sont particulièrement adaptées aux centres villes densément urbanisés où elles apparaissent comme une solution idéale pour effectuer des trajets courts.

### ► Risques pour le territoire en l'absence de prise en compte des mobilités douces

- Conflits d'usages mobilités douces / véhicules à moteurs, vélo / piétons.
- Forte consommation énergétique.
- Réseaux de transports monofonctionnels.
- Insécurité routière.
- Dégradation des espaces naturels fragiles.

### ► Problématique

Établir une réflexion sur les connexions douces au sein même d'un quartier et vers les communes voisines est un objectif primordial dans l'élaboration des nouveaux documents d'urbanisme.

### ► Enjeux

- Retrouver un cadre de vie apaisé.
- Favoriser un report modal des véhicules individuels à moteur vers les mobilités douces.
- Relier les différents espaces publics de la ville.
- Privilégier l'accès aux équipements notamment scolaires, de santé, par des cheminements modes doux.
- Privilégier l'accès aux espaces naturels de proximité par les modes doux plutôt que par les véhicules motorisés.

## Que dit le SCoT ?

### ► Le PADD du SCoT vise à :

- Organiser et faciliter des accès au berges du lac par des cheminements doux (chapitre 2.4.3).
- Encourager le développement des liaisons douces qualitatives (2.4.5).
- Introduire la notion des mobilités douces sur les grandes zones commerciales mutables dans le cadre du renforcement de la centralité annecienne (3.1).

### ► Le DOO -chap. 4.3 -

#### Le DOO prescrit aux PLU :

- Assurer une accessibilité pour le confort et la sécurité de tous les usagers des bâtiments de services et d'équipements.
- Organiser un réseau de pistes cyclables facilement identifiables sur l'ensemble du territoire et le connecter avec les réseaux de mobilités douces des territoires voisins.
- Mettre en place des cheminements entre le réseau de transport en commun existant ou en projet avec :
  - les équipements scolaires, sportifs et culturels,
  - les pôles emplois,
  - les zones résidentielles,
  - les pôles de loisirs et de tourisme.

#### Le DOO recommande aux PLU de :

- Favoriser l'intermodalité dans les pôles d'échanges (ex : Annecy-gare et Pringy) et faciliter le franchissement des grands axes et coupures urbaines.
- Mettre en œuvre le schéma directeur cyclable de l'agglomération et prendre en compte les itinéraires touristiques déjà identifiés comme la véloroute «ViaRhona».
- Mettre en place des services pour les utilisateurs des vélos :
  - vélos sécurisés dans les pôles d'échanges,
  - places de stationnement sur la voirie,
  - extension du système de location,
  - signalétique adaptée.

**La mise en œuvre du PADD et DOO vise à définir un maillage cohérent de mobilités douces sur le territoire du SCoT.**



Bordure de ripisylve



Bordure de lac



Communiquer



Sensibiliser

## Prendre conscience de la capacité du PLU /PLUi à répondre aux enjeux de mobilités douces

- En développant un réseau cohérent de mobilité douce, le PLU(i) prévient des possibles accidents et accroît donc la sécurité des usagers.
- En limitant l'utilisation des véhicules particuliers, le PLU(i) assure le passage de la ville «tout voiture» à la ville connectée par les transports en commun et les mobilités douces.
- En organisant des points de stationnement pour les vélos régulièrement en fonction des lieux de correspondance, le PLU(i) favorise un système de déplacement performant et attractif.

## Se poser plusieurs questions

- Quels sont les besoins existants et quels sont les besoins de complément ?
- Quels sont les services, équipements, sites de la commune prioritaires pour une accessibilité en mode doux ?
- Quelle intégration dans un schéma intercommunal ?
- Comment faciliter leur usage ?
- Quels sont points de convergences avec les résidences, les équipements ?
- Quels liens avec les autres modes de déplacement?

## Élaborer la cartographie

- Diagnostiquer les différentes lacunes sur l'ensemble du bassin annecien.
- Identifier les pôles générateurs de déplacements et les représenter avec l'état des lieux du réseau de mobilités douces existant.
- Recenser :
  - Les stationnements de vélos à proximité des infrastructures d'équipements, de services et des parkings relais.
  - Les services apportés aux cyclistes, marcheurs...
  - Les impasses ou coupures qui ne permettent pas actuellement des connexions légitimes.
  - Les opportunités d'aménagements doux, les supports potentiels.



Photomontage - Mobilités douces

Source : Cabinet Christian Luyton

## Précision de l'approche entre le SCoT, le PLH, le PDU et le PLU(i)

### ► La Région (échelle interdépartementale)

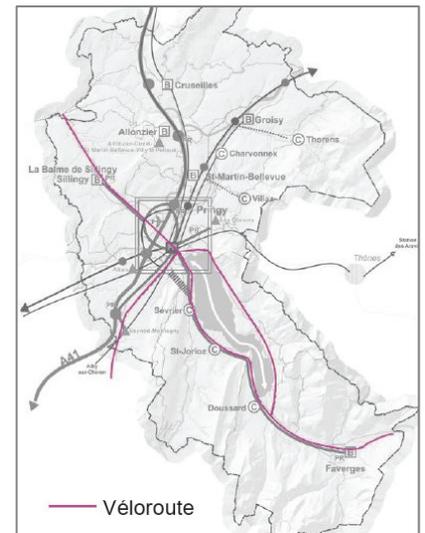
Le Schéma Régional des Véloroutes et Voies Vertes cartographie les sentiers et voies douces qui traversent les départements. A ce titre, le PLU(i) doit les recenser comme éléments de son futur réseau de mobilités douces.



Source : Schéma régional - Picardie

### ► Le SCoT (échelle intercommunautaire)

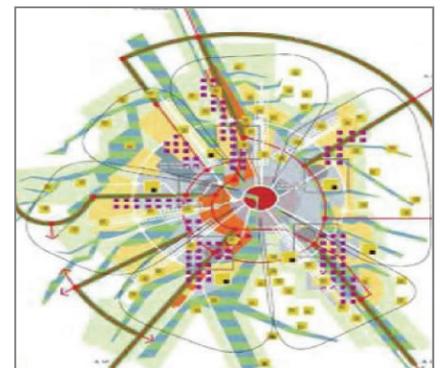
Le SCoT met en valeur les centralités et les grands axes de communication qui traversent le territoire comme le projet de la «Véloroute» ici représenté.



Source : DOO du SCoT Bassin annecien

### ► PLH et PDU (échelle agglomération)

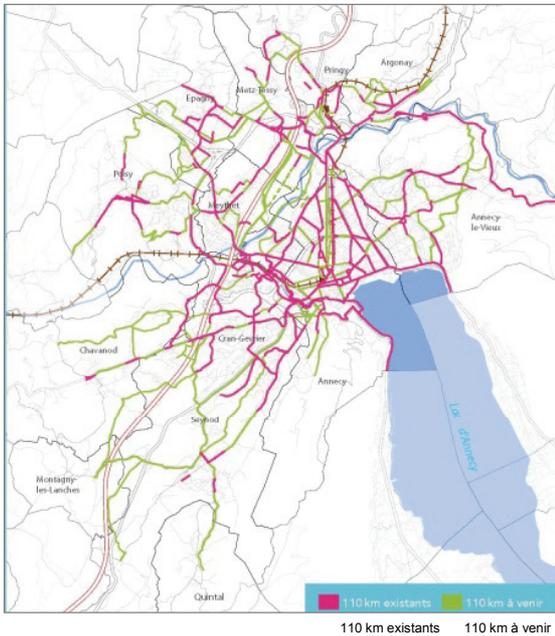
Le PLH doit définir un programme d'actions après avoir établi les enjeux sur les mobilités potentielles en fonction de la stratégie sur l'habitation. Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) tire partie de cette analyse afin de définir une stratégie de déplacements à l'échelle de l'agglomération plus harmonieuse et équilibrée. Afin de favoriser le report modal, le PDU pourra développer des parkings-relais en périphérie des centre-ville. Les PLU(i) récents comportent des dispositions pour le stationnement des deux roues en respect du PDU.



Source : Mémoire online

Précision de l'approche entre le SCot, le PLH, le PDU et le PLU(i)

Nouveau schéma cyclable adopté par les 13 communes de l'agglomération d'Annecy (110 km actuellement et 220 km d'ici 2030).



Source : Schéma cyclable de la Communauté d'agglomération d'Annecy

► **Le PLU(i)**

► **Rapport de présentation**

Il représente les tracés de voies vertes évoquées à l'échelle régionale (voire nationale) qui parcourent la commune. Ces tracés doivent être reliés aux réseaux de déplacements existants. De plus, la réalisation d'espaces publics tel que la piétonisation d'une rue ou d'un quartier favorisera l'apaisement de la ville et les circulations douces.



Source : Commune d'Annecy

► **OAP thématique**

Il s'agit de répondre à une problématique relevée par la collectivité. Afin de favoriser l'apaisement des quartiers de ville et de favoriser les déplacements doux, la commune peut inscrire au sein d'une OAP thématique les cheminements, espaces, stationnements au sein d'un périmètre. Ceci dans le but de créer un report modal de la voiture vers les modes actifs permettant de pacifier l'espace public.

► **OAP sectorielle**

Elle va de paire avec les OAP thématiques et regroupe.

les sujets évoqués sur un quartier. Elle est une synthèse graphique et permet de mettre en valeur les différents modes actifs et les différents moyens de pacifier l'espace public au sein du tissu urbain existant.

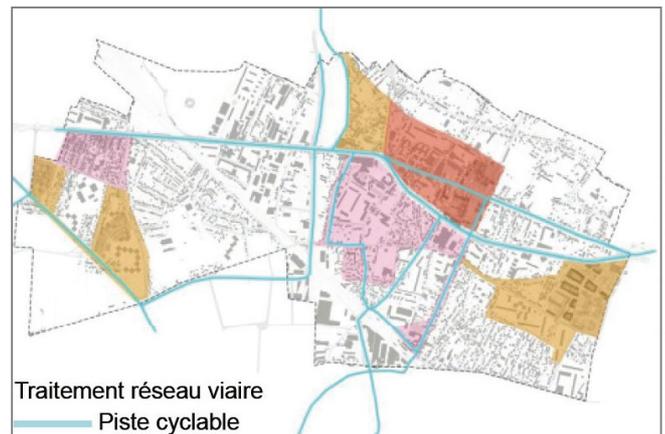


Source : département Seine Saint-Denis

► **PADD**

Il permet de mettre en place un schéma directeur afin de réaliser progressivement des aménagements s'inscrivant dans un système cohérent à l'échelle de la commune. Ainsi, le PADD peut marquer différents types de traitement des mobilités douces telles que :

- Les voies partagées (exclusivement dans les zones 30),
- Les voies dédiées aux modes doux (piétons et cyclistes),
- Les continuités et la sécurisation des pistes cyclables.



Source : département Seine Saint-Denis

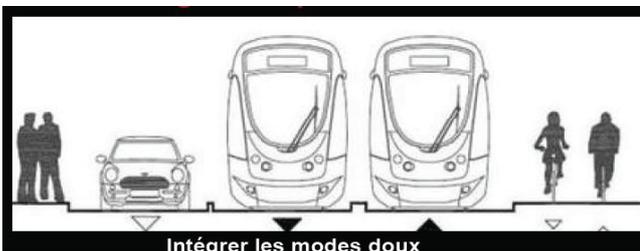
► **Les corridors écologiques, les campus urbains, les sentiers comme support des mobilités douces**

- Les Trames Vertes et Bleues sont un support à privilégier pour le développement et la mise en place des mobilités douces.

► **La stationnement des vélos comme politique en faveur du développement des déplacements cyclables.**

Le DOO recommande une amélioration des services à destination des vélos qui passe par :

- Installer des stationnements vélos dans les P+R.
- Mettre en place des stationnements sécurisés.
- Créer des places de stationnement pour vélos sur la voirie.
- Etendre le système de location de vélo.
- Améliorer la signalétique à destination des vélos.



## Comment prendre en compte les mobilités douces dans un PLU(i)?

Pièces du PLU(i)	
<b>Rapport de présentation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer le plan départemental d'aménagements cyclables et de voies vertes.</li> <li>▪ Etablir un état des lieux du réseau existant à détailler ainsi que des trames vertes et bleues support de mobilité douce.</li> <li>▪ Evaluer les quantités de déplacements courts motorisés ( potentiels usagers à sensibiliser).</li> <li>▪ Analyser les voies douces existantes en fonction de leur contexte.</li> <li>▪ Cartographier les centralités prioritaires à relier avec les zones d'habitat voisines.</li> <li>▪ Présenter les enjeux et les objectifs développés dans le PADD.</li> </ul>
<b>PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualifier des voies structurantes de mobilités douces pour favoriser les liens inter-quartiers et pour contraindre l'utilisation des véhicules particuliers.</li> <li>▪ Hiérarchiser le réseau de voiries afin de favoriser les mobilités douces.</li> <li>▪ Prioriser les futures zones d'urbanisation à proximité des pôles multimodaux à relier aux réseaux de mobilités douces.</li> <li>▪ Adapter l'offre de stationnement qui concernent les deux roues, les vélos... pour les usagers.</li> </ul>
<b>OAP sectorielle ou thématique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier les axes où pourront s'installer les voies de mobilité douce en fonction de leur typologie (avenues existantes, corridors, voies ferrées abandonnées...).</li> <li>▪ Introduire la plurifonctionnalité des voies sélectionnées.</li> <li>▪ Définir les dimensionnements des voies et des capacités de stationnements.</li> </ul>
<b>Règlement écrit</b>	<p><b>Article 3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Définir les conditions de desserte par les voies sélectionnées : dimensions, formes, caractéristiques techniques.</li> </ul> <p><b>Article 12</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Définir des ratios logements/locaux de stockage pour le stationnement des vélos.</li> </ul>
<b>Règlement graphique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'inscription d'Emplacements Réservés permet de maîtriser à terme le foncier nécessaire à la réalisation des voies réservées aux déplacements doux et des parcs de stationnement.</li> </ul>
<b>Le Cahier de recommandations Architecturales et Paysagères (facultatif)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Croiser différentes échelles de réflexion pour ne pas perdre la cohérence stratégique du PADD.</li> <li>▪ Les physionomies particulières à chaque rue imposent des projets au « cas par cas » suivant le dimensionnement des voies.</li> </ul>

Source : Cabinet Christian Luyton

## Pour aller plus loin ...

### Références législatives

- Article R .111-14-5 du Code de la Construction et de l'habitation.

### Références Internet

- Développement-durable.gouv
- Les Modes Actifs : marche et vélo de retour en ville – CERTU.

### Contact

**Syndicat Mixte du SCot du bassin annécien**

18 chemin des Cloches  
74 940 Annecy-le-Vieux  
04 50 27 80 77

accueil@scot-bassin-annecien.fr

## **PARTIE 1**

---

### **LE BASSIN ANNECIEN, TERRITOIRE DES PROXIMITE**

Fiche 9 Comment organiser une stratégie foncière ?

Fiche 10 Quelle est la méthode pour dimensionner le Plan Local d'Urbanisme au regard du Schéma de Cohérence Territoriale ?

Fiche 11 Comment répondre aux besoins en logement social ?

Fiche 12 Comment intégrer les commerces de centre-ville, de village, de bourg ?

Fiche 13 Comment intégrer les Zones d'Aménagement Commercial dans les Plans Locaux d'Urbanisme ?

Fiche 14 Comment réussir la mixité fonctionnelle ?





### ► Définition

La stratégie foncière constitue un levier majeur de la réduction de la consommation d'espace, objectif très largement renforcé par les lois SRU et Grenelle et la mise en œuvre du projet de développement d'un territoire sur le long terme. Appuyée sur un travail d'observation du marché et une connaissance de la mutabilité du foncier, la stratégie foncière consiste à :

- Anticiper les évolutions du territoire.
- Cibler les besoins fonciers correspondant aux grandes orientations de développement du territoire.
- Identifier les partenaires à impliquer et les outils adaptés pour réussir à mobiliser le foncier au service de la vision portée par la collectivité.

### ► Risques pour le territoire en l'absence d'une stratégie foncière

- Production d'un territoire décousu : étalement urbain, mitage entraînant de nombreux dysfonctionnements liés à l'éloignement des lieux d'habitation, de travail et des services.
- Incapacité à répondre aux besoins du territoire en termes de logement, de développement économique...
- Diminution des terres agricoles / disparition d'espaces naturels voire paysagers spécifiques.
- Augmentation voire non maîtrise des coûts des projets.

### ► Problématique

En l'absence de stratégie foncière, les projets conduits par les territoires résultent souvent des seules opportunités qui se présentent. En découle une consommation foncière qui peut se révéler peu économe et manquant de cohérence d'ensemble.

Par ailleurs, dans un contexte de marché tendu, le coût du foncier peut s'avérer rédhibitoire pour la réalisation de projets pourtant nécessaires au territoire.

### ► Enjeux

Optimiser la mobilisation du foncier de façon à permettre le développement socio-économique du territoire tout en réduisant la consommation d'espace, en préservant son patrimoine naturel et ses activités agricoles, en optimisant l'aménagement des quartiers...

## Que dit le SCoT ?

► **Le PADD du SCoT -chap.3.6- encourage** la mise en place de stratégies foncières par les collectivités pour une plus grande maîtrise des évolutions spatiales de leur territoire, en lien avec leur projet de développement futur.

### ► Le DOO - chap. 1.2.1, 2.2.1, 2.3

**Le DOO prescrit aux EPCI de :**

- Définir une stratégie foncière à l'échelle de chaque EPCI se traduisant notamment par l'identification des sites en mutation et l'identification des outils à mettre en œuvre.
- Doter les communes ou leurs groupements de rang A, B et C d'un plan d'action foncière pour accélérer la mise en œuvre des projets urbains et de transports en communs. Ces communes mettront en place un référentiel foncier.
- Engager à l'échelle du bassin annecien une démarche d'identification de tous les outils qui permettent une maîtrise des opérations urbaines et de valorisation de ces outils auprès des EPCI, des communes et de tous les acteurs concernés.

**Le DOO recommande aux PLU et aux EPCI :**

- Identifier au sein des services une fonction de veille des secteurs en mutation.
- Garder une maîtrise sur les projets urbains en engageant des partenariats avec les aménageurs et les promoteurs à l'occasion des démarches autour de la stratégie foncière, des OAP, des mises en œuvre opérationnelles des projets...
- Encourager les communes à instaurer un droit de préemption urbain voire DPU renforcé sur leur territoire.
- Engager des démarches pédagogiques à l'échelle du bassin annecien pour faire connaître les outils et accompagner l'élaboration des stratégies foncières et des plans d'action foncière.
- Pour les EPCI adhérents, associer l'EPFL à ces démarches.
- Poursuivre la réflexion pour mettre en place un partage et une solidarité réels et efficaces entre territoires notamment sous la forme d'un dispositif de solidarité financière.

**La mise en œuvre vise la définition d'une stratégie foncière s'appuyant sur un référentiel foncier.**



Pressions sur les terrains agricoles



Etalement urbain



Zone d'activités économiques

## Etape 1. Réaliser une étude des besoins

**Objectif :** Le recensement des gisements ne présente un intérêt que s'il donne lieu à l'élaboration, sur les biens identifiés, d'un projet à court, moyen ou long terme. C'est pourquoi, en amont de l'identification des disponibilités foncières et immobilières, il semble opportun de poser la question des besoins identifiés sur le territoire (communal ou plus largement intercommunal). Cet état des lieux doit permettre de quantifier et qualifier la demande afin d'aboutir à des projets répondant aux préoccupations locales.

**Comment :**

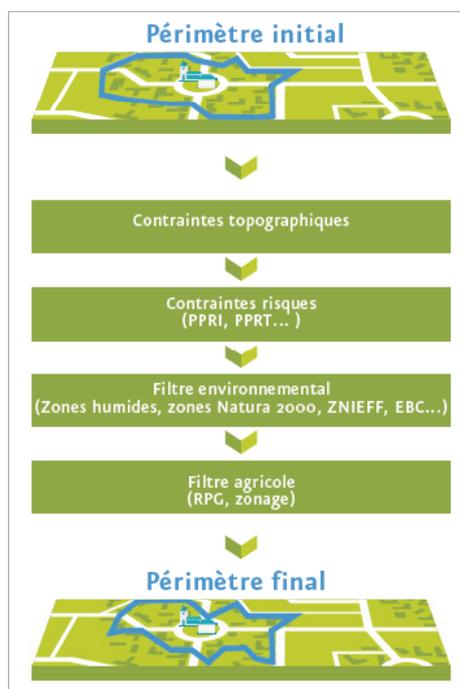
- **Exploitation des documents stratégiques, programmatiques et de planification** – SCoT, PLH, PLU(i) – pour analyser les dispositions relatives au foncier et appréhender le contexte réglementaire et stratégique dans lequel la démarche s'inscrit.
- **Réalisation d'entretiens avec des experts des marchés** fonciers et immobiliers afin de s'imprégner des logiques propres au fonctionnement des marchés locaux et qualifier précisément la demande sur un territoire.

## Etape 2. Identifier un périmètre d'étude

**Objectif :** Le périmètre de recensement constitue l'enveloppe au sein de laquelle seront identifiés les potentiels de renouvellement urbain et de densification. La définition de ce périmètre pose au préalable la question de la délimitation et de la qualification de ce qui constitue l'urbain dont on va rechercher l'optimisation sur le plan foncier. De ce point de vue, la caractérisation de l'«enveloppe urbaine» fondée sur le critère d'une continuité de bâti constitue une première étape.

**Comment :**

- **A partir de l'enveloppe urbaine** (cf. fiche 1), l'objectif est d'aboutir à un **périmètre plus restreint** en ne retenant que les zones pouvant faire l'objet d'opérations d'aménagement : zones non exploitées par l'agriculture, non touchées par des plans de préventions...



Source: EPF de Bretagne – Fiche référentiel foncier / Algoé

Les étapes pour définir les périmètres d'étude du référentiel foncier

## Etape 3. Recenser le gisement

**Objectif :** Au sein du périmètre identifié, il s'agit de repérer les gisements bâtis et non bâtis dignes d'intérêt pour une démarche de renouvellement urbain ou de densification du tissu urbain existant.

**Comment :**

Par analyse de photographies aériennes, du cadastre et de terrain peuvent être **distinguées 2 grandes catégories** :

- **Les gisements immobiliers ou foncier-bâti**, des biens vacants comme ceux en vente ou à l'abandon, des gisements abritant des biens potentiellement pollués au regard de la nature de l'activité qu'ils accueillent ou de leurs caractéristiques constructives.
- **Le foncier non bâti** comme les dents creuses (cf. Fiche 1), les cœurs d'îlots, les parcelles sous utilisées et les fonds de jardins.

<i>Bâti vacant</i>	<i>Bâti en vente</i>	<i>Bâti à l'abandon</i>
<i>Bâti pollué</i>	<i>Parcelle densifiable</i>	<i>Cœur d'îlot</i>

## Etape 4. Qualifier les gisements

**Objectif :** Décrire les caractéristiques principales des gisements afin de maîtriser leur potentiel d'aménagement et leur intérêt sur le plan urbain, architectural, ainsi que patrimonial...

**Comment :**

- **Un premier travail à la parcelle** : description de la parcelle, analyse de la dureté foncière - difficulté à mobiliser ou acquérir des terrains par rapport au découpage parcellaire, au nombre et au type de propriétaire (personne physique, morale, publique...), à la complexité des partages de droit de propriété (indivision, recherche d'héritier...) -, et des éléments financiers et de coût prévisionnel (cf. exemple ci-après).
- **Un second temps à l'échelle d'ensembles cohérents** comme des groupements de parcelles liées par leur proximité ou leur fonctionnement à l'échelle du tissu urbain.

Cf. annexe 2

Une fiche synthétisant la qualification des gisements

## Etape 5. Prioriser les gisements

**Objectif :** La collectivité pourra s'orienter vers une logique de stratégie et de projet dont la première étape pourrait être la priorisation des gisements.

**Cette priorisation des gisements est une étape politique clé posant les questions de l'amorce, du phasage et des moyens.**

**Comment :**

- **Regrouper les gisements en ensembles cohérents** sur le plan de leur **proximité**, leur **fonctionnement urbain**...
- **Prioriser les gisements** selon, par exemple, la grille d'analyse multicritères suivante (*EPF de Bretagne*).

**1. Dureté foncière :** Il s'agit de déterminer l'aisance ou non dans l'acquisition d'un bien en fonction d'une lecture de sa propriété et de son statut d'occupation.

Par exemple, un bien en vente, détenu par un seul propriétaire, sera considéré moins «dur» qu'un bien en location, détenu par plusieurs propriétaires indivis.

**2. Coût :** Ce critère financier doit permettre, par une analyse croisée du montant estimatif d'acquisition, des éventuels coûts de déconstruction, réhabilitation, dépollution, de déterminer l'intérêt et l'efficacité d'une intervention publique.

**3. Potentiel d'aménagement :** Ce critère vise à définir les possibilités d'aménagement d'un secteur après prise en considération de la configuration liée au site (topographie, accessibilité, exposition, surface constructible suffisante...) et aux possibilités d'aménagement permises (règlement, servitude...).

**4. Approche sensible :** ce critère vise à qualifier l'intérêt de la mobilisation d'un gisement après lecture qualitative et contextuelle du périmètre dans lequel il s'inscrit. Par exemple, traiter un secteur dévalorisé pourra être considéré comme prioritaire au regard de l'enjeu d'image ou paysager pour l'ensemble du tissu urbain.

## Etape 7. Mettre en place un dispositif de conduite de projet

**Objectif :** Réussir la mise en œuvre du référentiel foncier par la conduite des actions foncières.

### Mobiliser la maîtrise d'ouvrage

**Comment :**

- **Définir et reconnaître une responsabilité politique.**
- **Inscrire le projet dans les institutions, les organisations et les pratiques existantes par le biais d'une équipe technique adaptée.**
- **Mettre les acteurs en réseau et en synergie :**
  - Etablissement Public Foncier – EPF.
  - Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural – SAFER.
  - Société d'Economie Mixte – SEM – d'aménagement.

### Diffuser la connaissance foncière en continu

**Comment :**

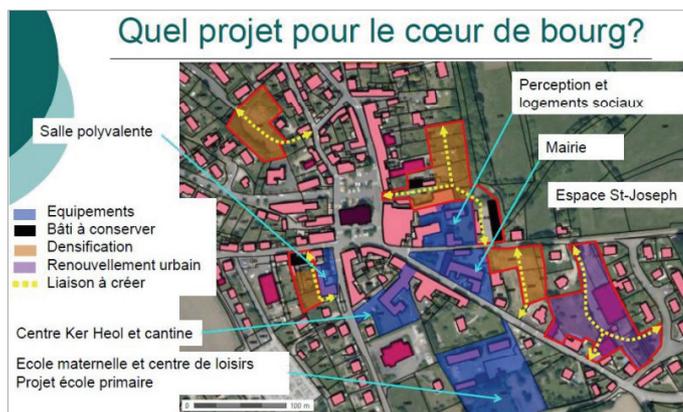
- **Connaître le foncier :** organiser et partager l'observation du foncier quant aux marchés, au volume de transaction, au gisement foncier mobilisable... par la mise en place, par exemple, d'un système d'information géographique.
- **Suivre et évaluer les politiques foncières locales** déclinées dans les documents d'urbanisme.

## Etape 6. Elaborer une esquisse générale d'aménagement urbain

**Objectif :** Pour anticiper la mutation progressive du tissu urbain et son renouvellement, le référentiel peut aboutir à une esquisse générale d'aménagement permettant de disposer d'une vue globale à court, moyen et long terme sur le devenir de l'ensemble du tissu urbain. Il s'agit de spatialiser les besoins.

**Comment :**

- **Elaborer une esquisse d'aménagement à l'échelle du tissu urbain**
- **Mettre en relation les gisements fonciers**



Etude foncière sur la commune de Plogastel-Saint-Germain

## Etape 8. Mobiliser les acteurs locaux du foncier

**Objectif :** Donner une dimension opérationnelle efficace au projet d'action foncière.

**Comment :**

- **Associer toutes les familles d'acteurs :**
  - L'Etat et ses différentes composantes.
  - Les Régions, les Départements, les Communes et leurs groupements.
  - L'EPF, la SAFER, le conservatoire des espaces naturels...
  - Les professionnels de l'action foncière et de l'aménagement comme les intermédiaires juridiques et techniques, les promoteurs-constructeurs, les aménageurs...
  - Les propriétaires et/ou leurs représentants.
  - La société civile, les associations.
- **Concerter.**

## Etape 9. Choisir les outils appropriés

### Les outils de stratégie foncière

#### Le Droit de préemption urbain – DPU

Articles L210-1, L211-1, L213.1 et s., R211-1 et s. et R 213-1 et s. du Code de l'Urbanisme.

#### L'expropriation

Articles 545 du Code Civil.  
Articles L11-1 à L16-9 ; L21-1 du Code de l'Expropriation  
L221-1 et L300-4 du Code de l'Urbanisme.

#### L'emplacement réservé – ER

Articles L123-1 et 123-2b du Code de l'Urbanisme.

#### Le secteur de mixité sociale

Article L123-2b.

#### Le droit de préemption sur les fonds commerciaux et artisanaux

Articles L214-1 et s., L213-4 et s. et R214-1 et s. du Code de l'Urbanisme.  
Loi en faveur des petites et moyennes entreprises du 2 août 2005.

#### Les zones d'aménagement différé – ZAD

Articles L212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.  
Articles R212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### Les zones agricoles protégées – ZAP

Articles L112-2 et s. et R112-2 et s. du Code rural et de la pêche maritime.

#### Le Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels – PAEN

Articles L143-1 à L143-6 et R143-1 à R143-9 du Code de l'Urbanisme.

### Les outils d'urbanisme opérationnel

#### Le lotissement communal

Articles L442-1 et R442-1 et s. du Code de l'Urbanisme.

#### La zone d'aménagement concerté – ZAC

Article L300-1 et s. ; R300-1 et s. ; L311-1 et s. et R311-1 et s. du Code de l'Urbanisme.

### Les outils de financement

#### Le programme d'aménagement d'ensemble – PAE

Article L332-9 du Code de l'Urbanisme.

#### Le projet urbain partenarial – PUP

Articles L332-11-3 et L332-15 et R332-25-1 et s. du Code de l'Urbanisme.

### Les outils fiscaux et d'urbanisme opérationnel

#### La taxe d'aménagement – TA

Articles L331-1 à L331-34 et R331-1 à R331-16 du Code de l'Urbanisme.

#### La Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles – TDENS

L142 alinéa 1 et 2 du Code de l'urbanisme.  
L142 alinéa 10, 11, 12 du Code de l'urbanisme.  
R. 142-1 du Code de l'urbanisme.

#### La taxe sur le foncier non bâti constructible

Articles 24, 25, 26 de la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement.  
Article 1396 et 1639A bis du Code Général des Impôts.

#### La taxe d'habitation pour les logements vacants

Article 47 de la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement.  
Articles 232 1407 bis et 1639 A bis du Code Général des impôts.

Source : SCoT de l'Artois / Algoé

## Pour aller plus loin ...

#### Références Internet

- CEREMA
- Direction générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction, *Prendre en compte le foncier dans le projet de territoire*:  
[http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/spipurba/pdf/guide\\_volet\\_foncier\\_cle0a6fe1.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/spipurba/pdf/guide_volet_foncier_cle0a6fe1.pdf)
- CETE Méditerranée, *Référentiel foncier public, Eléments méthodologiques en vue d'une généralisation*  
[http://www.sud-ouest.cerema.fr/IMG/pdf/referentiel\\_methodo\\_bis2\\_cle58d7a8.pdf](http://www.sud-ouest.cerema.fr/IMG/pdf/referentiel_methodo_bis2_cle58d7a8.pdf)

#### Contact

Syndicat Mixte du SCoT du bassin  
annécien

18 chemin des Cloches  
74 940 Annecy-le-Vieux  
04 50 27 80 77

[accueil@scot-bassin-annecien.fr](mailto:accueil@scot-bassin-annecien.fr)

## **PARTIE 1**

---

### **LE BASSIN ANNECIEN, TERRITOIRE DES PROXIMITÉ**

Fiche 9 Comment organiser une stratégie foncière ?

Fiche 10 Quelle est la méthode pour dimensionner le Plan Local d'Urbanisme au regard du Schéma de Cohérence Territoriale ?

Fiche 11 Comment répondre aux besoins en logement social ?

Fiche 12 Comment intégrer les commerces de centre-ville, de village, de bourg ?

Fiche 13 Comment intégrer les Zones d'Aménagement Commercial dans les Plans Locaux d'Urbanisme ?

Fiche 14 Comment réussir la mixité fonctionnelle ?





## ► Définition

Les objectifs chiffrés de consommation d'espace du SCoT s'expriment d'une part sous la forme de superficies plafond que les PLU(i) doivent intégrer et traduire de manière concrète dans le dimensionnement des zones ayant vocation à être urbanisées. D'autre part, le SCoT prescrit un nombre de logements par EPCI à l'horizon d'une vingtaine d'années, que les PLH et/ou PLU(i) doivent traduire en l'adaptant à leur horizon temporel.

## ► Risques pour le territoire en l'absence de dimensionnement des PLU(i)

- La compatibilité avec le PADD du SCoT ne sera pas validée.
- Les objectifs de densification ne seront pas atteints.
- Difficulté d'appréhender le développement futur du territoire.

## ► Problématique

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les PLU(i) fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme. Le PLU(i) doit être compatible avec le SCoT.

## ► Enjeux

- Renforcer l'armature urbaine.
- Traduire les principes généraux définis dans le SCoT à l'échelle communale.
- Dessiner les réflexions à la parcelle en cohérence avec l'ensemble du territoire.
- La commune dispose d'un délai de 3 ans pour mettre le PLU(i) en compatibilité avec le SCoT, soit au **13 mai 2017**.

## *Que dit le SCoT ?*

### ► Le PADD du SCoT – chap. vise à :

- Limiter la consommation du sol par la densification du tissu urbain existant et à développer (chap. 2.2).
- Stopper le mitage en concentrant le développement urbain dans des pôles et en marquant la limite de la ville (chap. 2.1).
- Préserver les paysages et les terres agricoles (chap. 2.4).
- Sauvegarder les milieux naturels (chap. 2.5).

### ► Le DOO – chap. 5.1.1. et 1.2.1.

#### Le DOO prescrit aux PLH et aux PLU de :

- Sur les 20 prochaines années, le SCoT vise une production d'environ 30 400 logements. Chaque EPCI à travers ses documents d'urbanisme (PLH, PLU) devra mettre en place les moyens permettant la production de logements indiquée dans le tableau (cf. p3), en mettant l'accent sur le développement d'une offre accessible à tous les revenus.

#### Le DOO prescrit aux EPCI, aux PLH et aux PLU de :

- Favoriser la production diversifiée de logements et la compacité de l'habitat dans les quartiers nouveaux et anciens, et développer un maillage inter-quartier optimal et cohérent notamment à travers des OAP ou des servitudes que les PLU définiront.
- Dans toutes les communes, réduire la part des maisons individuelles (maison individuelle « pure », ne prend pas en compte les maisons individuelles groupées et/ou habitat intermédiaire) dans l'ensemble des logements produits pendant la durée du SCoT :
  - Dans les communes de rang A, cette part ne devrait pas dépasser 20%.
  - Dans les autres communes, elle ne devrait pas dépasser 35%.

#### Le DOO recommande aux PLU :

- Densifier et réorganiser les secteurs déjà urbanisés et prévoir une densité bâtie/ha en rapport avec le niveau de desserte et l'implantation de logements locatifs et sociaux publics.
- Permettre, voire imposer, la construction de logements collectifs dans les quartiers de maisons individuelles et favoriser la densification des tissus pavillonnaires de première couronne, bien desservie par les réseaux.

**La mise en œuvre du PADD et du DOO vise à dimensionner le PLU en compatibilité avec le SCoT.**



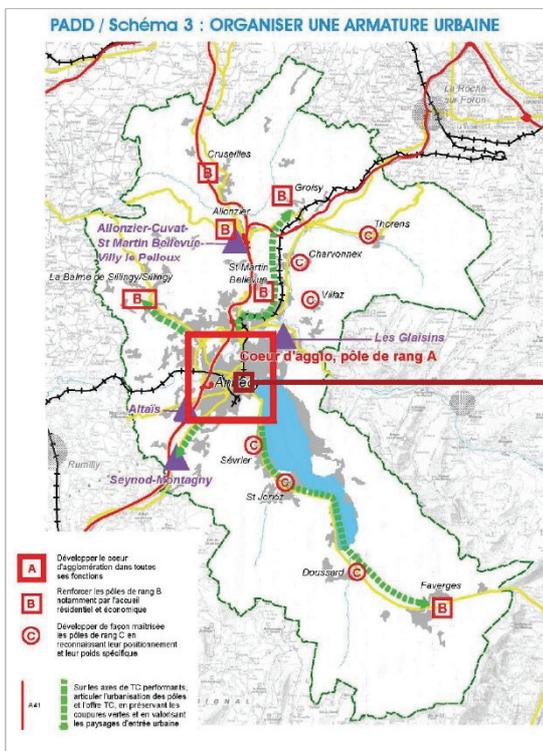
Vue sous Mont rampon

## Les fondements

Pour construire son dimensionnement le PLU(i) doit prendre en compte :

- les prescriptions et recommandations en matière de développement territorial et urbain.
- les prescriptions et recommandations en matière de protection et de liaison des espaces naturels.
- les prescriptions et recommandations en matière de développement économique.

### Le SCoT



## Apprécier le dimensionnement du PLU(i) au regard du SCoT

### ► Le SCoT

#### ► Rappel

Dans le cadre d'un dimensionnement du PLU(i), le SCoT ne demande pas à ce que les objectifs chiffrés soient divisés par deux pour une temporalité d'un PLU(i) décennal, néanmoins il doit y avoir une certaine cohérence dans les choix lors de l'élaboration du PLU(i).

En ce sens il paraît incompatible avec le SCoT de programmer sur une temporalité de 10 ans une consommation foncière (de l'enveloppe totale) ainsi qu'une production de logements figurant dans un SCoT vicinal.

**Le DOO prescrit : la répartition de la consommation foncière entre communes de même rang au sein d'un EPCI sera assurée prioritairement par chaque EPCI. Sinon elle sera proportionnelle à la population des dites communes.**

### ► Volet territorial et urbain

Permet d'organiser la consommation foncière de manière stratégique notamment en déterminant des superficies plafonds.

### Objectifs de consommation foncière par EPCI et par rang BASSIN ANNECIEN

Source : DOO Bassin Annecien

EPCI	Nombre de communes	Consommation foncière pour habitat, voirie, équipements (en ha)
<b>Rang A</b>		
C2A – cœur d'agglomération (Annecy / Annecy-le-Vieux / Cran-Gevrier / Meythet / Seynod / Pringy / Argonay / Metz-Tessy / Epagny / Poisy / Chavanod)	11	208
<b>Rang B</b>		
CCFU (La Balme-de-Sillingy / Sillingy)	2	31
CCPFA (Faverges)	1	20
CCPFI (Saint-Martin-Bellevue / Groisy)	2	19
CCPC (Allonzier-la-Caille / Cruseilles)	2	18
<b>Rang C</b>		
CCPFA (Doussard)	1	14
CCPFI (Villaz, Charvonnex / Thorens Glières)	3	33
CCRGLA (Sevrier, Saint-Jorioz)	2	20
<b>Rang D</b>		
C2A (Quintal / Montagny-les-Lanches)	2	8
CCFU (Lovagny / Nonglard / Mesigny/Sallenoves / Choisy)	5	25
CCPFA (Cons-Saint-Colombe / Saint-Ferréol / Montmin / Giez / Chevaline / Lathuile / Marlens / Seythenex)	8	25
CCPFI (Eviros / Aviernoz / Les Ollières / Naves Parmelan)	4	23
CCRGLA (Duingt / Entrevernes / La Chapelle-Saint-Maurice / Saint Eustache, Leschaux)	5	14
CCT (Veyrier du Lac / Menthon-Saint-Bernard / Bluffy / Talloires)	4	14
CCPC (Andilly / Cercier / Cuvat / Cernex / Copponex / Le Sappey / Menthonnex en Bornes / Saint-Blaise / Villy-le-Bouveret / Villy-le-Pelloux / Vovray-en-Bornes)	11	48

Source: SCoT SMBA - DOO

## Apprécier le dimensionnement du PLU(i) au regard du SCoT

► **Volet logement**

Permet d'organiser le développement de l'habitat de manière stratégique notamment en déterminant des orientations relatives à la densité urbaine.

Sur les 20 prochaines années, le SCoT vise une production d'environ 32000 logements. Chaque EPCI à travers ses documents d'urbanisme (PLH, PLU(i)) devra mettre en place les moyens permettant la production de logements indiquée dans le tableau ci-dessous) avec les densités moyennes à appliquer par secteur définies dans le DOO (5.1.1.) (cf. Fiche 3).

Le DOO prescrit à toutes les communes de réduire la part des maisons individuelles dans l'ensemble des logements produits pendant la durée du SCoT :

- Dans les communes de rang A, cette part ne devra pas dépasser 20%.
- Dans les autres communes, elle ne devra pas dépasser 35%.

Besoin en logement par EPCI et par rang BASSIN ANNECIEN Source : DOO Bassin Annecien	Besoin en logements pour les 20 prochaines années
CA d'Annecy	20 950
dont Rang A (Annecy / Annecy-le-Vieux / Pringy / Argonay / Metz-Tessy / Epagny / Poisy / Meythet / Cran-Gevrier / Chavanod / Seynod)	20 800
dont Rang D (Quintal / Montagny-les-Lanches)	150
C.C. Pays de Fillière	2 400
dont Rang B (Saint-Martin-Bellevue / Groisy)	950
dont Rang C (Villaz / Charvonnex / Thorens-Glières)	1 050
dont Rang D (Evires / Aviernoz / Les Ollières / Naves-Parmelan)	400
C.C. Pays Cruseilles	1 750
dont Rang B (Allonzier-la-Caille / Cruseilles)	900
dont Rang D (Andilly / Cercier / Cuvat / Cernex / Copponex / Le Sappey / Menthonnex-en-Bornes / Saint Blaise / Villy-le-Bouveret / Villy-le-Pelloux / Vovray-en-Bornes)	850
C.C. Fier et Ussets	2 000
dont Rang B (La Balme-de-Sillingy / Sillingy)	1 550
dont Rang D (Lovagny / Nonglard / Mesigny / Sallenoves / Choisy)	450
C.C. Rive Gauche	1 400
dont Rang C (Sevrier / St Jorioz)	1 150
dont Rang D (Duingt / Entrevernes / La-Chapelle-Saint-Maurice / Saint-Eustache / Leschaux)	250
C.C. Tournette	250
rang D (Veyrier / Menthon -Saint-Bernard / Bluffy / Talloires)	250
C.C. Pays Faverges	1 900
dont Rang B (Faverges)	1 000
dont Rang C (Doussard)	450
dont Rang D (Cons-Sainte-Colombe / Saint-Ferréol / Montmin / Giez / Chevaline / Lathuile / Marlens / Seythenex)	450
TOTAL	30 400

Source: SCoT SMBA - DOO

► **Volet économie**

Les documents d'urbanisme communaux doivent affirmer la vocation économique des espaces à travers :

- Un classement adapté des secteurs potentiels / existants d'implantation d'activités économiques.
- L'intégration des règles relatives à la hiérarchisation des voies de desserte et aux conditions d'accessibilité et de stationnement liées aux flux de personnes ou de marchandises.
- Des dispositions permettant de préciser la gestion des interfaces entre les espaces à vocation économique et les espaces limitrophes (habitat, agricole, naturel).
- Des dispositions encadrant la qualité urbaine et paysagère des zones à vocation économique.
- La promotion de la réversibilité des bâtiments économiques dans les projets.

► **Volet environnemental**

Il s'agit de protéger les espaces naturels qui présentent un intérêt écologique particulier du fait de leur biodiversité (végétale et animale) ou de leur rôle environnemental (gestion des eaux, zones d'expansion des crues, percolation de l'eau dans le sol).

Ce volet consiste à asseoir le rôle des corridors écologiques majeurs sur le territoire de la commune afin de mettre en réseau les espaces identifiés.

Le volet environnemental du SCoT permet de dimensionner le PLU(i) (localisation des zones A Urbaniser, zones naturelles à enjeux) en fonction des enjeux environnementaux repérés et pris en compte au sein du rapport de présentation, du PADD et du DOO.

► **Le PLU (i)**► **Le rapport de présentation**

Le PLU(i) identifie, dans le rapport de présentation et lors du diagnostic, les milieux écologiques les plus stratégiques (ZNIEFF, Zones Natura 2000, etc.).

► **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

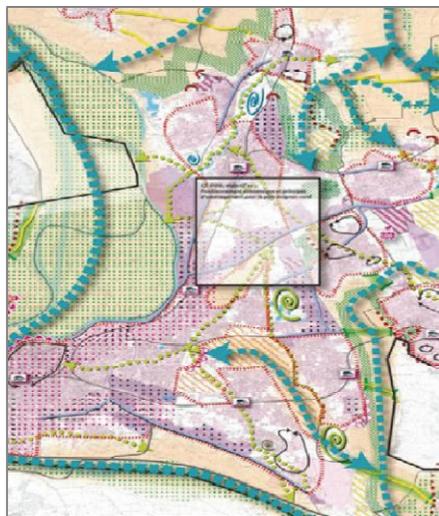
En matière environnementale, le PADD du SCoT exprime les volontés de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles et de remise en bon état des continuités écologiques. Cela se traduit, au sein du PLU(i), par une mise en place de zonages Naturels (N) ou agricoles (A) dans les règlements écrit et graphique.

► **Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)**

Le DOO met en œuvre les orientations du PADD. Il dispose d'une série de recommandations et de prescriptions influant sur l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Le DOO étant prescriptif, le PLU(i) doit obligatoirement intégrer les recommandations et prescriptions environnementales au sein des règlements écrit et graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Quelle est la méthode pour dimensionner le PLU(i) au regard du SCoT ?

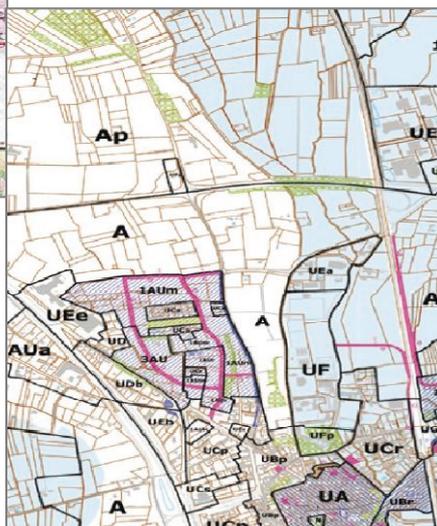
## Les principes généraux



SCoT du Bassin de Vie d'Avignon

### ► SCoT

- Prendre connaissance des orientations générales de développement futur énoncées dans le SCoT à l'échelle du territoire.
- Quelles en sont les prescriptions ?
- Quelles en sont les recommandations ?



PLU d'Avignon - Règlement graphique

### ► PLU(i)

- Traduire à la parcelle les grandes orientations en cohérence avec le SCoT.
- Appliquer les prescriptions énoncées dans le DOO.
- Mettre en place les conditions nécessaires répondant au mieux aux recommandations énoncées dans le DOO.

### ► OAP

- Mise en application opérationnelle du PLU(i) répondant aux objectifs généraux affichés par le SCoT.



PLU d'Avignon - OAP

## Pour aller plus loin ...

### Références législatives

- L. 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Article R.123-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- DDT74 : étude des besoins en logement en Haute-Savoie – 2015-2020
- Observatoire départemental de la Haute-Savoie

### Contact

Syndicat Mixte du SCoT du bassin annécien

18 chemin des Cloches  
74 940 Annecy-le-Vieux  
04 50 27 80 77

accueil@scot-bassin-annecien.fr

## **PARTIE 1**

---

### **LE BASSIN ANNECIEN, TERRITOIRE DES PROXIMITÉ**

- Fiche 9 Comment organiser une stratégie foncière ?
- Fiche 10 Quelle est la méthode pour dimensionner le Plan Local d'Urbanisme au regard du Schéma de Cohérence Territoriale ?
- Fiche 11 Comment répondre aux besoins en logement social ?**
- Fiche 12 Comment intégrer les commerces de centre-ville, de village, de bourg ?
- Fiche 13 Comment intégrer les Zones d'Aménagement Commercial dans les Plans Locaux d'Urbanisme ?
- Fiche 14 Comment réussir la mixité fonctionnelle ?





## ► Définition

Depuis l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU-article 55) de 2000 et de la loi Duflot (2013), l'État impose un quota de logements locatifs sociaux (LLS), aux communes dont la population est au moins égale à 3500 habitants (hors région parisienne) dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente, moins de 20% des résidences principales.

Les LLS appartiennent à des organismes HLM (Habitation à Loyer Modéré) ou à d'autres bailleurs (SEM). Ces types de logements sont soumis à la législation HLM pour la fixation du coût de la construction, du loyer et leur attribution est réglementée et soumise à des plafonds de revenu. Les communes en carence doivent le justifier de manière précise. Cette justification doit aboutir d'une part à la prise en compte de logements sociaux à l'échelle intercommunale à travers le PLH ou le PLUI.

Il existe également des logements « sociaux » dits conventionnés lorsque le propriétaire-bailleur ou le gestionnaire du bien, a conclu une convention avec l'Etat par laquelle il s'engage à louer sous certaines conditions (locataire à faibles ressources, loyer maîtrisé en dessous du prix du marché). En contrepartie, le propriétaire peut bénéficier de certains avantages financiers (aide financière de l'Etat ou déduction fiscale selon les cas).

## ► Risques pour le territoire en l'absence de réponse aux besoins en logement locatif social

- Augmentation de la mobilité domicile – travail par manque d'offre à prix acceptable pour les actifs.
- Étalement urbain en favorisant la vente foncière pour l'implantation de bâtis diffus (perte de qualité paysagère).
- Risque de carence pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.
- Majoration des pénalités.
- Réalisation des LLS par le préfet sur la commune.

## ► Problématique

Le contexte de fort dynamisme et d'attractivité du département génère d'importants besoins en logements. Il en résulte une demande en logements aidés plus marquée en Haute-Savoie et des prix de l'immobilier très élevé, tant en locatif qu'en accession. Ces prix pénalisent très fortement l'accès au logement des foyers aux revenus moyens et modestes. Si au moment de l'élaboration d'un PLU(i), le projet de l'implantation des logements sociaux n'est pas défini, la commune ne sera pas en adéquation avec la Loi.

## ► Enjeux

- Offrir à tous les habitants du bassin annecien un parcours résidentiel incluant les LLS.
- Maîtriser le foncier pour répondre aux besoins en LLS.
- Économiser l'espace consommé pour l'habitat.
- Assurer une mixité sociale sur le territoire annecien.

## *Que dit le SCoT ?*

### ► Le PADD du SCoT vise à :

- Permettre la constitution d'une offre de logements de qualité et en quantité suffisante. La répartition de l'offre de logements sera déterminée selon les principes développés dans le chapitre 3 (3.3.2).
- Faciliter la production de logements de grande taille sur l'agglomération annecienne et de logements abordables financièrement aux familles à revenus modestes et aux jeunes ménages dans l'agglomération annecienne et dans les pôles du territoire (5.1.2).
- Répondre quantitativement aux besoins. Ils sont cadrés par les objectifs de la loi SRU qui fixe comme objectif pour les communes de plus de 3500 habitants intégrées dans des agglomérations de plus de 50 000 hab de disposer à l'horizon 2025 d'un parc de résidences principales composé à 25% de logements locatifs sociaux (5.1.3).

### ► Le DOO - chap. 5.2.1.

#### Le DOO prescrit aux PLU de :

- Fixer des objectifs de production de logement social afin de répondre aux besoins et aux exigences réglementaires.
- Viser une moyenne de 25% de la surface de plancher pour des logements locatifs sociaux dans les nouvelles constructions de logements collectifs.
- Traduire dans les PLH et les PLU, ces obligations en m<sup>2</sup> de surface de plancher afin de garantir des logements de tout type et de taille répondant aux besoins des ménages ainsi que leur financement (PLAI, PLUS et PLS).

#### Le DOO recommande aux PLU de :

- Réaliser les logements sociaux de préférence à proximité des transports en commun, des équipements et des services.
- Développer les outils pour l'accession à la propriété : Prêt Social Location Accession (PSLA), et d'autres dispositifs de ce type sont à privilégier.
- Veiller à une bonne concertation dans l'attribution des logements locatifs sociaux.
- Favoriser la mise en place de secteurs de mixité sociale dans les documents d'urbanisme locaux, en fonction des circonstances locales.

**La mise en œuvre vise à délimiter dans un PLU(i) les secteurs potentiels de construction de logements sociaux tout en développant les outils qui permettront aux habitants d'accéder à la propriété.**

## Prendre conscience des incidences positives du PLU(i) sur l'implantation des logements sociaux

En maîtrisant l'implantation des logements, le PLU(i) permet d'inscrire l'agglomération dans une stratégie d'offre globale. Celle-ci ne doit pas non plus se focaliser uniquement sur le logement social afin de trouver un équilibre dans l'offre des logements (location ou achat) et ainsi créer des quartiers hétérogènes où vivent des personnes de niveau de vie, de cultures, d'origines variées. Cette notion de mixité ou de brassage social est de plus en plus utilisée dans les politiques de logement, en réaction à la concentration de populations défavorisées dans les zones de quartiers d'habitat social.

- Plus que la nécessité d'atteindre les quotas prévus par la loi SRU (2000) ou la loi Duflot (2013), le PLU(i) doit organiser la ville afin de maîtriser l'expansion urbaine et ainsi densifier la ville.
- Par ses Orientations d'Aménagement et de Programmation, le PLU(i) permettra des exercices de prospective qui intégreront les autres pièces administratives (PDU, PLH, ...).

## Se poser plusieurs questions

- Où intervenir et dans quelles proportions ?
- Comment faciliter leur implantation ?
- Quels moyens pour les acquisitions foncières (DPU, acquisitions amiables, DUP, intervention de l'établissement public) ?
- Quels liens avec les autres types de logements, avec les équipements à proximité (mixité sociale et fonctionnelle) ?

## Elaborer la cartographie

- Localiser les potentiels de densification et de rénovation dans la ville.
- Localiser les secteurs où les demandes en LLS sont importantes.
- Cartographier tous les LLS déjà implantés afin de mettre en œuvre des quartiers hétérogènes affichant une véritable mixité sociale nécessaire au bien vivre ensemble.
- Localiser les logements sociaux à proximité des commerces, services et équipements publics, notamment proches des arrêts de bus pour permettre des déplacements tous modes.

## Apprécier le rapport de prise en compte entre le SCoT, le PLH, le PLU(i)

### ► Le SCoT

- Le SCoT fixe un objectif quantitatif dans le souci de loger les habitants et futurs habitants du bassin annecien. Il vise à permettre la construction d'environ 30 400 logements sur les 20 prochaines années (5.1.1).
- Il a pour objectif de limiter les déplacements et de rapprocher les services à la population en cohérence avec le chapitre 3.4 du PADD.

### ► PLH

Le PLH met en exergue les secteurs où sont plus ou moins développés les LLS existants. Calculer et obtenir les chiffres en pourcentage permet d'être constamment informé du positionnement stratégique de la commune ou de l'agglomération. Localiser les zones potentielles de développement des LLS consiste donc à rééquilibrer les possibles inégalités de répartition des logements et de leur surface.

**Le SCoT prescrit de définir dans les PLH la part des différents types de financements: PLAI, PLUS, PLS (Chap. 5.1.2).**

	Localisation envisagée	Nombre de logements	Financements
Bluffy	À préciser	2	PLUS / PLA I
Menthon St Bernard	Centre village	7	PLUS / PLA I
Talloires	Secteur tennis ou Clos du moine	5	PLUS / PLA I
Veyrier du Lac	À préciser après révision PLU	7	PLUS / PLA I
Localisation à préciser	Logements saisonniers	15 (à préciser)	PLS
<b>Total PLH CCT 2015-2020</b>		<b>36</b>	

Source : Illustration page 69 du PLH de la Tournette

Apprécier le rapport de prise en compte entre le SCoT, le PLH, le PLU(i)

► **Le PLU(i)**

► **Rapport de présentation**

Il présente le recensement de demandeurs de logements sociaux de la commune ou de l'EPCI porteur d'un PLH. Il énonce également les tranches d'âges concernées. Le rapport de présentation quantifie des chiffres sur l'ensemble de l'agglomération, du département et analyse d'où proviennent les demandes. Cette réflexion permet notamment de comprendre l'évolution des mobilités résidentielles des habitants. Des tableaux simples mettent directement en valeur les données importantes.

► **OAP thématique**

Localiser les secteurs supports de projet de logements locatifs sociaux.

► **OAP sectorielle**

Les OAP sectorielles doivent fixer le nombre de LLS prévus au sein du secteur.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmes peut définir l'implantation et la densification (hauteur supplémentaire des bâtis) pour les logements sociaux. L'OAP sectorielle doit dans la mesure du possible mettre en relation les habitations avec les transports en commun à proximité ainsi que les différents espaces publics, commerces, services et équipements...

*Document non opposable susceptible de modifications en attente de l'approbation*



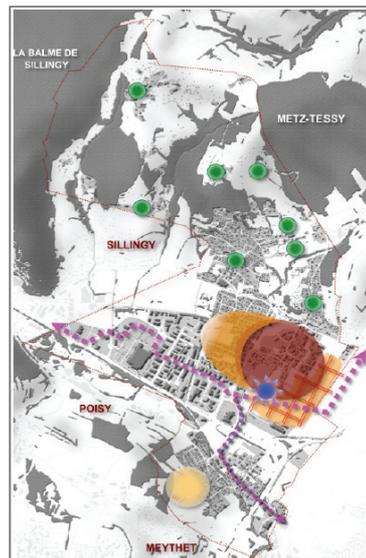
Source : - Illustration page 23 OAP PLU(i) de Faverges

- La zone devra comprendre au moins 20% de logements aidés, adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux seniors et/ou ménages aux faibles ressources. L'opération devra comprendre des logements, notamment de petites surfaces et/ou adaptés à un public jeune et/ou âgé.

► **PADD du document d'urbanisme**

Le PADD vise à énoncer les orientations du PLU il peut :

- Définir une réflexion à l'échelle de la ville en pensant les connexions entre les quartiers. afin d'assurer le brassage des populations et de créer des liens sociaux.
- Cartographier les secteurs stratégiques pour atteindre les taux de LLS nécessaires prescrits dans la Loi.

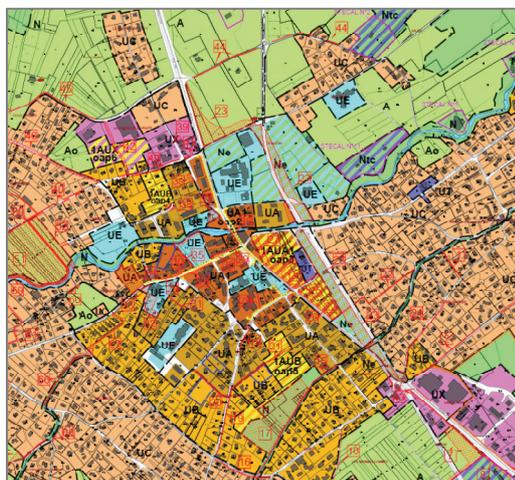


Source : Illustration p13 du PADD d'Epagny. Document non opposable susceptible de modifications en attente de l'approbation

- Pôle centre, prioritaire de développement en lien avec la mise en place d'un transport en commun performant
- Pôle de confortement du centre, prioritaire de développement
- Pôle secondaire de développement
- Hameau au développement limité
- Structurer l'urbanisation
- Pôle d'équipements principal
- Projet de bus à haut niveau de service (2 hypothèses de tracés envisagées)

► **Règlement graphique peut :**

- Illustrer graphiquement l'imbrication des zones urbaines.
- Définir des servitudes LLS en application de l'article L123-1-5 du CU.
- Mettre en place des Emplacements Réservés autorisant la maîtrise foncière.



Source : Plan de zonage de la commune de Saint-Jorioz

Document non opposable susceptible de modifications en attente de l'approbation

**Emplacement réservé au titre de l'article L123.1.5.v**

**UA1**  
Secteur urbanisé de mixité de l'habitat et des fonctions et de densité renforcée au centre

**UAUA1**  
Zone d'urbanisation future à vocation de mixité de l'habitat et des fonctions et de densité renforcée au centre

## Comment répondre aux besoins en logement social ?

Pièces du PLU(i)	
Rapport de présentation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etablir les chiffres clés concernant la commune et son positionnement par rapport au bassin annécien.</li> <li>▪ Identifier les possibles retards sur le sujet des implantations de LLS.</li> <li>▪ Effectuer une conclusion afin de mettre en valeur les enjeux et les objectifs.</li> </ul>
PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier la stratégie «Habitat» à l'échelle de la ville (ex : renforcer l'habitat dans le tissu central et les secteurs équipés).</li> <li>▪ Mettre en valeur les secteurs concernés qui pourront faire l'objet de réflexions plus précises.</li> <li>▪ Définir l'organisme qui participera aux financements des démolitions et de constructions des bâtis concernés (ex : ANRU).</li> </ul>
OAP sectorielle ou thématique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localiser les sites d'implantation des futurs LLS.</li> <li>▪ Définir les objectifs de la commune (nombre de LLS et pourcentage général).</li> <li>▪ Énoncer les impacts positifs des LLS : mixité sociale et intergénérationnelle, réhabilitation des vieux bâtis, lien avec les commerces de proximité...</li> <li>▪ Définir les conditions de construction des bâtis : label BBC, Bâtiments passifs (BEPAS), écoconstruction, gestion durable des eaux ...</li> </ul>
Règlement écrit	<p><b>Articles 1 et 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fixer le taux de LLS par opération : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par exemple dans le cas où la commune est en situation de carence : toute opération de logements collectifs de 12 logements ou de plus de 800m<sup>2</sup> de SDP (Surface de Plancher) devra affecter au moins 30% du nombre total de logements créés à des LLS.</li> <li>- Par exemple dans le cas où la commune n'est plus en situation de carence : toute opération de logements collectifs de 12 logements ou de plus de 800m<sup>2</sup> de SDP (Surface De Plancher) devra affecter au moins 25% du nombre total de logements créés à des LLS.</li> </ul> </li> <li>▪ Fixer une servitude de LLS par opération en application de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.</li> </ul>
Règlement graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintenir la fonctionnalité des logements sociaux ainsi que leur relation avec leur contexte.</li> <li>▪ Mettre en place les Emplacements Réservés (ER), des servitudes.</li> <li>▪ Cartographier les densités en fonction du zonage. Le plan sera un appui indispensable pour les projets à venir (où densifier? Quelles connexions possibles entre les différentes entités urbaines?).</li> </ul>
Le Cahier de recommandations Architecturales et Paysagères (facultatif)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penser l'implantation des logements sociaux en parallèle avec une réflexion sur les commerces de proximité.</li> <li>▪ Favoriser les mobilités douces plutôt que le stationnement des véhicules afin de privilégier les trajets de courtes distances et diminuer le flux actuel.</li> <li>▪ Pratiquer une démarche participative lors de la réalisation des espaces extérieurs (en général des petites constructions) afin qu'ils soient appropriables par les habitants.</li> </ul>

Source : Cabinet Christian Luyton

## Pour aller plus loin ...

### Références législatives

- article R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- article R.123 du Code de l'Urbanisme.

### Références internet

- Gridauh – Ecriture du PLU – PLU et Logement : <http://www.gridauh.fr/comptes-rendus-de-travaux/ecriture-des-plu/>

### Contact

**Syndicat Mixte du SCot du bassin annécien**

18 chemin des Cloches  
74 940 Annecy-le-Vieux  
04 50 27 80 77

[accueil@scot-bassin-annecien.fr](mailto:accueil@scot-bassin-annecien.fr)

## **PARTIE 1**

---

### **LE BASSIN ANNECIEN, TERRITOIRE DES PROXIMITÉ**

- Fiche 9 Comment organiser une stratégie foncière ?
- Fiche 10 Quelle est la méthode pour dimensionner le Plan Local d'Urbanisme au regard du Schéma de Cohérence Territoriale ?
- Fiche 11 Comment répondre aux besoins en logement social ?
- Fiche 12 Comment intégrer les commerces de centre-ville, de village, de bourg ?**
- Fiche 13 Comment intégrer les Zones d'Aménagement Commercial dans les Plans Locaux d'Urbanisme ?
- Fiche 14 Comment réussir la mixité fonctionnelle ?



## ► Définition

On distingue généralement l'offre qui s'est développée en périphérie des villes dans des centres commerciaux, des polarités commerciales implantées au cœur des quartiers, répondant à une vocation de proximité. Ces polarités souvent de petite taille - une dizaine de commerces de quotidien - sont majoritairement fréquentées par la population résidant à proximité de façon quasi quotidienne et sont accessibles aussi bien en voiture qu'en modes doux.

L'étude TNS Sofres, de 2011, sur les « Attentes des consommateurs en centre-ville » montre que les commerces de proximité constituent la première source de fréquentation du centre-ville et notamment en vue d'effectuer des courses alimentaires. Au-delà de leur fonction commerciale, ces polarités participent également à l'animation et à la qualité des centres-villes, villages et bourgs, et à la préservation de l'autonomie des personnes âgées.

## ► Risques pour le territoire en l'absence d'intégration des commerces

- Perte d'attractivité des centres-villes et centres de village et de bourg.
- Moindre accessibilité des commerces par la population.
- Diminution de l'animation des quartiers.

## ► Problématique

Les centres-villes, villages et bourgs connaissent, généralement, depuis quelques années un déclin de leurs commerces de proximité. Toutefois, les tendances récentes démontrent un regain d'intérêt des consommateurs pour les commerces de proximité, d'où l'opportunité de redonner une certaine attractivité à ces centres.

## ► Enjeux

- Favoriser le renforcement des centres villes, bourgs, villages et de quartier dans une démarche de diversité des fonctions et de qualité urbaine, en cohérence avec l'armature urbaine.
- Limiter les déplacements et rapprocher les services de la population.
- Etablir un contexte favorisant les démarches de projet urbain volontaristes de densification et d'enrichissement fonctionnel des centralités.

## Que dit le SCoT ?

- **Le DAC dans le PADD du SCoT - chap.5.2.3. vise** à localiser de façon préférentielle le commerce de ville dans les centralités urbaines de toutes tailles. En accompagnement de la densification du territoire préconisée par le SCoT dans le cadre de l'armature urbaine, le commerce doit développer le potentiel d'offre nouvelle résultant de la croissance démographique en intégrant les créations, extensions ou relocalisations de magasins à l'intérieur des centralités dans le cadre d'une configuration urbaine mixte.

- **Le DAC, dans le DOO - chap.5.2.3. fixe les orientations stratégiques suivantes:**

- Non autorisation du développement des commerces dans les zones d'activités économiques et artisanales non commerciales et le long des axes routiers dans la mesure où ils viseraient une chalandise intercommunale (correspondant à une aire de chalandise intercommunale) y accédant en voiture.

Le DAC s'impose aux	Le DAC ne s'impose pas aux
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Magasin de commerces de détail.</li><li>▪ Concessions automobiles.</li><li>▪ Services marchands.</li><li>▪ Drive.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Restaurants.</li><li>▪ Cinémas.</li><li>▪ Commerces de gros.</li><li>▪ Garages automobiles.</li><li>▪ Stations essence.</li><li>▪ Commerces non sédentaires.</li></ul>

- Localisation préférentielle du commerce de ville dans les centralités urbaines de toutes tailles. Mais aussi autoriser, dans le centre-ville d'Annecy ou dans les centres des principales villes de l'agglomération d'Annecy ou des petites villes des EPCI du bassin, le commerce de non proximité dans la mesure où il s'intègre sans nuisances dans le tissu urbain mixte des centralités urbaines.

- Adaptation de l'offre commerciale à l'importance de chaque centralité, en cohérence avec l'armature urbaine définie et les centralités localisées par le SCoT.

Ces centralités sont les lieux de redéploiement prioritaire d'une offre commerciale diversifiée dans des centralités urbaines mixtes et agréables à fréquenter.

**La mise en œuvre vise à privilégier le développement des commerces dans les centres-villes, villages et bourgs.**

## Prendre conscience de la capacité du PLU(i) à répondre aux enjeux de développement commercial

- En maîtrisant le développement commercial en périphérie, le PLU(i) prévient des menaces qui pèsent sur les commerces de proximité.
- En préservant les commerces de proximité, le PLU(i) favorise la qualité urbaine et sociale des centres-villes, villages et bourgs.

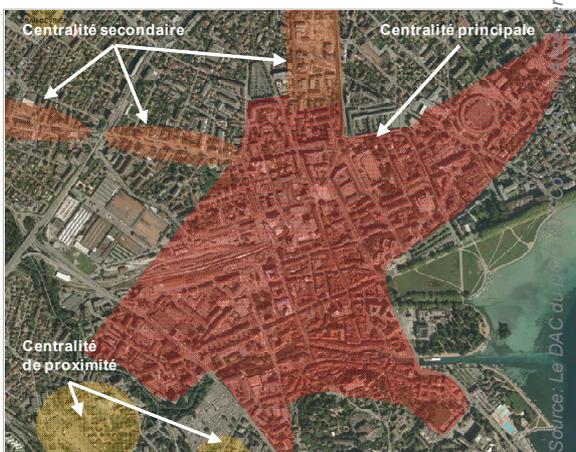
## Se poser plusieurs questions

- Quelle offre commerciale est proposée sur le territoire communal ?
- Comment la Commune peut-elle valoriser l'offre commerciale de proximité ?
- Le zonage du document d'urbanisme est-il adapté ?
- L'environnement urbain est-il favorable au développement ou au maintien du commerce ?
- Quelle est la qualité de la mixité entre les lieux de commerces et d'habitat ?

## Éléments pouvant figurer dans un cahier des charges pour votre document d'urbanisme

Le cahier des charges peut prévoir l'analyse du tissu commercial du territoire du PLU(i) en cohérence avec ceux alentour. La compétence d'un analyste du développement commercial peut être demandée.

## Apprécier le rapport compatibilité entre le SCoT et le PLU(i)



Cartographie des centralités du DAC du DOO du SCoT du Bassin Annecien

## Étape 1. Définir la notion de commerce de proximité en s'appuyant sur la stratégie commerciale du SCoT

Le DAC dans le DOO – chap.5.2.2 – distingue les commerces de proximité et ceux de non proximité selon deux critères présentés dans le tableau ci-après :

	Commerce de ville et de proximité	Commerce de zone et de non proximité
Intégration au tissu urbain	Capacité d'une implantation commerciale à s'intégrer dans la ville mixte.	Difficulté d'intégration dans le tissu urbain existant ou nouveau.
Accessibilité	Facilité d'accès, temps de transports réduits, choix des modes de transports.	Quasi exclusivement en automobile individuelle, ce qui exige une offre importante de parking, avec des temps d'accessibilité en voiture ou transports en commun et mode doux importants.
Nature de la localisation par le SCoT	<b>Centralités</b> : les lieux de redéploiement prioritaire d'une offre commerciale diversifiée dans des centralités urbaines mixtes et agréables à fréquenter.	Zone d'aménagement commerciale – ZACom.

Mettre en œuvre les orientations du DOO

Mettre en œuvre les orientations du DAC (cf. fiche 13)

Les catégories concernées ne sont pas précisées dans le DAC du DOO. Pour exemple, il pourrait s'agir de :

	Commerce de ville et de proximité	Commerce de zone et de non proximité
Exemples de catégorie de commerces concernée (hors DAC)	Alimentation, tabac, presse, commerce de petits équipements de la personne et de la maison, commerces de produits légers en électroménager, hifi, vidéo...	Jardinerie, bricolage, automobiles, meubles...

## Étape 2. Apprécier les orientations stratégiques du DOO pour les centralités

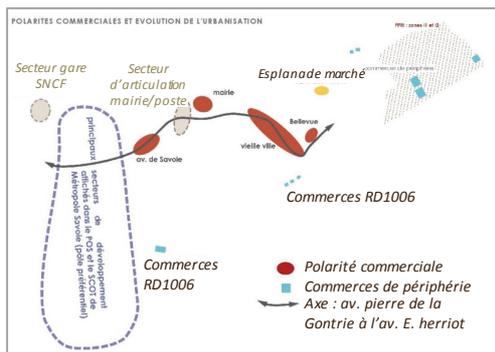
Cf. page 1 chapitre « Que dit le SCoT ? »

## Étape 3. Évaluer le marché pour ajuster la réponse aux besoins en commerce de proximité

L'objectif est de répondre aux besoins des habitants et ce en cohérence avec le marché.

## Etape 4. Favoriser l'implantation des commerces de proximité dans le PLU(i)

## ► Rapport de présentation du PLU de Montmélian

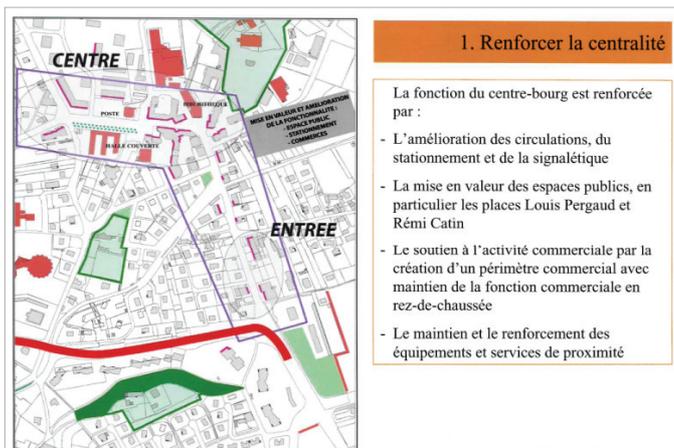


Source: PLU de Montmélian

Recomposition urbaine nécessaire (lien entre les 2 places, cohérence). Recomposition commerciale (complémentarités spatiales et économiques). Capacités et modalités de développement. Cohérence entre projet urbain et activité marchande

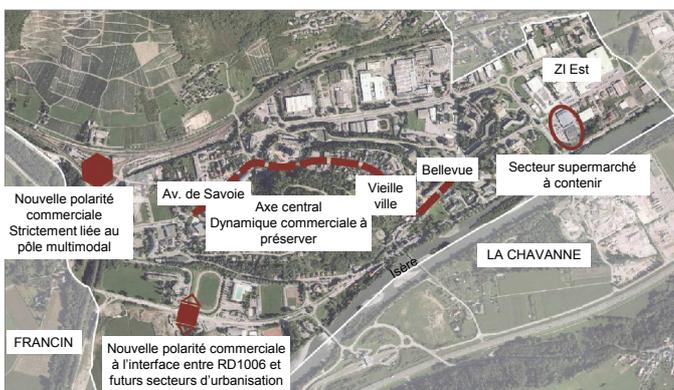
- Analyser la situation du commerce de proximité, voire les menaces pesant sur la diversité commerciale.
- Réaliser des entretiens auprès des commerçants pour préciser les enjeux.
- Préciser les besoins en matière de développement commercial.

## ► OAP thématique / PLU de La Motte-Servolex



Source: PLU de La Motte Servolex

## ► OAP sectorielle



Source: PLU de Montmélian

Les OAP visent à :

- Exposer sur des secteurs spécifiquement définis les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale de ces quartiers.
- Exposer les mesures à prendre pour préserver les centres-villes / villages / bourgs, les développer voire en créer de nouveaux.

## ► PADD du document d'urbanisme

- Etablir une politique de développement équilibré de l'offre commerciale en accord avec le principe de préservation de l'activité commerciale du centre-ville / village / bourg, et de **maintien du dynamisme des principales zones d'activités commerciales.**
- Conforter et valoriser le commerce de centre-ville / village / bourg et de proximité en **agissant sur les aménagements de l'espace public, l'animation et l'attractivité urbaine.**
- Délimiter les environnements urbains favorables au développement du commerce en **envisageant la requalification des espaces publics.**
- Créer **une mixité et une proximité** entre les lieux de commerce et d'habitat notamment par le renouvellement urbain.
- Appréhender la problématique de **l'accès en mode doux et en transport en commun** pour maîtriser la mobilité motorisée en améliorant les aménagements aux abords des commerces et l'accessibilité.
- Veiller à instaurer **une signalétique « standardisée »** informant les chalands sans défigurer les entrées de villes et minimiser l'impact visuel des parkings, des aires de stockage et des bâtiments.
- Veiller à **l'intégration paysagère du commerce.**
- Inciter à la **modernisation des commerces indépendants.**
- Intégrer les activités commerciales, artisanales et de services au sein du tissu urbain existant pour **éviter la mono-fonctionnalité des quartiers et pour rapprocher les populations des secteurs d'emplois.**

## ► Règlement graphique / Périmètre de sauvegarde Cran-Gevrier



Source: PLU de Cran Gevrier

- Repérer l'emplacement des différentes fonctions et des différents commerces et mettre en évidence des zones-mono-fonctionnelles.
- Le Conseil Municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux ou de baux commerciaux – art. L214-1 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ce périmètre devra être cartographié au sein d'un document graphique et dans les annexes.

## ► Les outils

- **Outils d'intervention foncière** (cf. Fiche 8) : veille foncière, droit de préemption urbain sur les baux et fonds de commerce (L214-1 du Code de l'Urbanisme) ou sur des secteurs centraux stratégiques.
- **Outils d'aménagement** : Zone d'Aménagement Concerté – ZAC, opérations d'aménagement d'ensemble, programmation maîtrisée par les collectivités...
- **Outils réglementaires** : règlement de publicité, fixer une hauteur de 3m sous plafond pour les rez-de-chaussée pour favoriser la réappropriation par le commerce, règlement de stationnement adapté...

## Intégrer les commerces de centre-ville, de village, de bourg

<b>Pièces du PLU(i)</b>	
<b>Rapport de présentation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. p3 de cette présente fiche.</li> </ul>
<b>PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. p3 de cette présente fiche.</li> </ul>
<b>OAP sectorielle ou thématique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exposer sur des secteurs spécifiquement définis les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale de ces quartiers.</li> <li>▪ Exposer les mesures à prendre pour préserver les centres-villes / villages / bourgs, les développer voire en créer de nouveaux.</li> </ul>
<b>Règlement écrit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Article 1 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdire le commerce dans certaines zones afin de le regrouper dans des centralités urbaines fortes.</li> <li>- Interdire dans les centres-villes / villages / bourgs les constructions liées aux activités économiques ou artisanales susceptibles d'entraîner, pour le voisinage, des inconvénients, des sinistres - en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux - susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens – exception faite des stations de distribution de carburant.</li> </ul> </li> <li>▪ Article 2 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir, après justification, un seuil exprimé en surface de plancher sur certaines parties de la commune. <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ <i>Le SCoT recommande, dans les centralités de proximité des quartiers et des petites villes, d'autoriser les constructions à usage de commerce à condition que la surface de plancher soit inférieure à 1 300 m<sup>2</sup>.</i></li> </ul> </li> <li>- Autoriser les locaux à destinations différentes dans la mesure où les activités sont compatibles.</li> <li>- Prioriser l'installation des activités professionnelles au rez-de-chaussée des immeubles donnant sur la voie publique comme les commerces, les restaurants et les services.</li> </ul> </li> <li>▪ Article 9 : Définir des règles de plus forte densité pour les constructions intégrant une destination de commerce.</li> <li>▪ Article 12 : Définir un nombre plancher de places de stationnement avec un rééquilibrage en fonction du contexte au profit du stationnement des vélos et des véhicules électriques. <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ <i>Le SCoT recommande, pour les commerces entre 1 300 m<sup>2</sup> et 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 50% du stationnement en ouvrage.</i></li> <li>➢ <i>Le SCoT recommande, pour les commerces &gt; à 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 75% du stationnement en ouvrage.</i></li> </ul> </li> <li>▪ Article 13 : Exposer les mesures de nature à assurer l'intégration paysagère et la préservation des paysages.</li> </ul>
<b>Règlement graphique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier et délimiter des quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détails et de proximité – L123-1-5 7 bis du Code de l'Urbanisme.</li> <li>▪ Repérer l'emplacement des différentes fonctions et des différents commerces et mettre en évidence des zones-mono-fonctionnelles.</li> <li>▪ Délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.</li> </ul>
<b>Le Cahier de recommandations Architecturales et Paysagères (facultatif)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser les rythmes de composition architecturale et urbaine créant des ensembles peu monotones.</li> <li>▪ Composer les rythmes de façades du front urbain.</li> <li>▪ Proposer une colorimétrie compatible avec celle de la façade dans laquelle le commerce s'inscrit.</li> <li>▪ Limiter le nombre de couleurs.</li> <li>▪ Privilégier les mises en lumière discrètes, ne mettant en valeur que l'enseigne et non tout le bâtiment.</li> <li>▪ Privilégier l'implantation d'enseignes soit dans le plan de la façade, soit perpendiculairement à la façade et sans empiéter sur le niveau du premier étage.</li> <li>▪ Limiter le nombre d'éléments en saillie.</li> <li>▪ S'implanter dans les lignes existantes de l'architecture dans laquelle l'enseigne s'inscrit.</li> <li>▪ Privilégier la simplicité du traitement.</li> <li>▪ Intégrer les stores, volets et grilles dans l'architecture.</li> </ul>
<b>Elaborer un règlement local de publicité (facultatif)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instaurer, dans des zones définies, des règles plus restrictives que la réglementation nationale.</li> <li>▪ Définir des zones dans lesquelles tout occupant, ou propriétaire, d'un local commercial visible depuis la rue doit veiller à ce que l'aspect extérieur du local ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</li> </ul>

Source : SCoT bassin annécien / Algoé

## Pour aller plus loin ...

## Références Internet

- GRIDAUH – Ecriture du PLU – PLU et commerce : <http://www.gridauh.fr/comptes-rendus-de-travaux/ecriture-des-plu/>
- AMF – Guide du commerce de centr-ville - [http://www.amf.asso.fr/upload/fichiers/documents/AMF\\_13248\\_GUIDE.pdf](http://www.amf.asso.fr/upload/fichiers/documents/AMF_13248_GUIDE.pdf)

## Contact

**Syndicat Mixte du SCoT du bassin annécien**  
18 chemin des Cloches  
74 940 Annecy-le-Vieux  
04 50 27 80 77  
accueil@scot-bassin-annecien.fr

## **PARTIE 1**

---

### **LE BASSIN ANNECIEN, TERRITOIRE DES PROXIMITÉ**

- Fiche 9 Comment organiser une stratégie foncière ?
- Fiche 10 Quelle est la méthode pour dimensionner le Plan Local d'Urbanisme au regard du Schéma de Cohérence Territoriale ?
- Fiche 11 Comment répondre aux besoins en logement social ?
- Fiche 12 Comment intégrer les commerces de centre-ville, de village, de bourg ?

**Fiche 13 Comment intégrer les Zones d'Aménagement Commercial dans les Plans Locaux d'Urbanisme ?**

- Fiche 14 Comment réussir la mixité fonctionnelle ?





### ► Définition

Les ZACom constituent les localisations préférentielles futures du grand commerce de non proximité, en prenant en compte les exigences d'aménagement du territoire et en précisant les objectifs des localisations préférentielles des commerces.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 - dite Grenelle II - renforce le rôle du Document d'Aménagement Commercial (DAC) - introduit de façon facultative par la Loi de Modernisation de l'Economie en 2008 - **en faisant du DAC une pièce obligatoire du SCoT** dans son volet réglementaire qu'est le Document d'Orientation et d'Objectifs. Elle confirme la volonté du législateur d'**intégrer l'urbanisme commercial dans le droit commun de l'urbanisme**.

Ce document s'appuie sur le projet de territoire, en termes d'habitat, déplacements, économie, pour **définir des orientations et des objectifs** relatifs à l'équipement commercial et aux localisations préférentielles des commerces, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme. Ainsi le DAC :

- **Délimite les zones d'aménagement commercial – ZACom** - en application de la stratégie adoptée.
- **Définit les conditions de l'équilibre du développement commercial entre les centralités (cf. Fiche 12) et les secteurs périphériques.**

La loi ALUR de mars 2014, supprime l'obligation pour les SCoT d'élaborer un DAC tout en rendant possible l'élaboration d'un DAAC : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial. Ce changement ne s'applique toutefois pas au SCoT du Bassin Annecien puisque seules sont concernées les procédures en cours dont le débat sur les orientations du PADD a eu lieu après le 26 mars 2014 (art. L122-1-9 du code de l'Urbanisme).

### ► Risques pour le territoire en l'absence de prise en compte des ZACom dans les PLU

- Commerces non polarisés dans des localisations préférentielles et concurrences territoriales.
- Manque de complémentarité entre centralités urbaines et localisations périphériques.
- Aménagement peu durable dans les zones commerciales.
- Accessibilité quasi exclusivement en voiture, ce qui nécessite d'importants espaces de stationnement.
- Réponse non optimisée aux besoins hebdomadaires et occasionnels.
- Accroître l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et naturelles par l'extension ou la création de nouvelles zones commerciales monofonctionnelles.

### ► Problématique

Un développement commercial de non proximité hors ZACom peut concurrencer en excès le commerce de proximité voire le maintien du commerce de proximité (cf. fiche 12).

### ► Enjeux

- Organiser le développement commercial sur le territoire en orientant les choix d'implantation des activités commerciales et privilégier l'implantation des commerces de non proximité à l'extérieur des centralités urbaines.
- Limiter la consommation foncière des zones dédiées à l'activité commerciale.

## Que dit le SCoT ?

### ► Le DAC dans le PADD du SCoT - chap.5.2.3. vise à :

- Limiter les possibilités d'extension de ces zones commerciales mais permettre leur renouvellement.
- Contenir le développement de surfaces dans toutes les branches où le commerce peut s'intégrer au tissu des centres urbains. Ces zones ont vocation à abriter de façon préférentielle tous les établissements qui ne peuvent s'intégrer dans la ville mixte. Il convient d'accompagner la mutation des espaces commerciaux progressivement rejoints par la ville en développant des projets intégrant une plus grande diversité de fonctions, vers la transformation progressive en espace urbain.

### ► Le DAC dans le DOO - chap.5.3.1. différencie 3 catégories de ZACom :

- **ZACom 1 de rayonnement régional** : Grand Epagny – Sillingy et Seynod Periaz (Val Semnoz).
- **ZACom 2 structurante du territoire.**
- **ZACom 3** comprenant un seul grand commerce spécialisé et parfois isolé du contexte urbain.

**La mise en œuvre vise à délimiter les ZACom et inscrire les orientations du DAC dans les PLU.**



Epagny



Val Semnoz et Arcaloz



Epagny



Val Semnoz et Arcaloz

## Prendre conscience de la capacité du PLU(i) à répondre aux enjeux de développement commercial

- En maîtrisant le développement commercial en périphérie, le PLU(i) prévient des menaces qui pèsent sur les commerces de proximité.
- En préservant les commerces de proximité, le PLU(i) favorise la qualité urbaine et sociale des centres-villes, villages et bourgs.

### Se poser plusieurs questions

- Quelle offre commerciale est proposée sur le territoire communal ?
- Comment la commune peut-elle valoriser l'offre commerciale de proximité ?
- Le zonage du document d'urbanisme est-il adapté ?
- L'environnement urbain est-il favorable au développement ou au maintien du commerce ?
- Quelle est la qualité de la mixité entre les lieux de commerces et d'habitat ?

### Éléments pouvant figurer dans un cahier des charges pour votre document d'urbanisme

Le cahier des charges peut prévoir l'analyse du tissu commercial du territoire du PLU(i) en cohérence avec ceux alentour. La compétence d'un analyste du développement commercial peut être demandée.

### Apprécier la stratégie du DAC

Le document d'aménagement commercial (DAC) vise à :

- Identifier des zones dédiées pour le développement des commerces qui ne peuvent s'insérer dans la ville mixte.
- Contenir leur développement à l'intérieur de ces zones et non le long des grands axes de circulation ou entrées de ville.
- Limiter la consommation de foncier et le mitage du territoire.
- Garantir le respect de la qualité des paysages naturels et agricoles, et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Permettre une évolution progressive et maîtrisée de ces zones en quartiers mixtes en cas de friches commerciales.

## Etape 1. Définir la notion de commerce de non proximité en s'appuyant sur la stratégie commerciale du SCoT

Le DOO – chap.5.2.2 – distingue les commerces de proximité et ceux de non proximité selon deux critères présentés dans le tableau ci-après :

	Commerce de ville et de proximité	Commerce de zone et de non proximité
Intégration au tissu urbain	Capacité d'une implantation commerciale à s'intégrer dans la ville mixte.	Difficulté d'intégration dans le tissu urbain existant ou nouveau.
Accessibilité	Facilité d'accès, temps de transports réduits, choix des modes de transports.	Quasi exclusivement en automobile individuelle, ce qui exige une offre importante de parking, avec des temps d'accessibilité en voiture ou transports en commun et mode doux importants.
Nature de la localisation par le SCoT	Centralités : les lieux de redéploiement prioritaire d'une offre commerciale diversifiée dans des centralités urbaines mixtes et agréables à fréquenter.	Zone d'aménagement commerciale – ZACom.

⇓  
Mettre en œuvre les orientations du DOO (cf. Fiche 12)

⇓  
Mettre en œuvre les orientations du DAC  
⇓

Les catégories concernées ne sont pas précisées dans le DAC du DOO. Pour exemple, il pourrait s'agir de :

	Commerce de ville et de proximité	Commerce de zone et de non proximité
Exemples de catégorie de commerces concernée (hors DAC)	Alimentation, tabac, presse, comment de petits équipements de la personne et de la maison, commerces de produits légers en électroménager, hifi, vidéo...	Jardinierie, bricolage, automobiles, meubles...

## Etape 2 : Différencier les 3 catégories de ZACom par leurs objectifs et leur localisation

Le DAC dans le DOO - chap.5.3.1- différencie 3 catégories de ZACom :



**ZACom 1 de rayonnement régional : Grand Epagny – Sillingy – et Seynod Periaz (Val Semnoz).**

**Objectifs :**

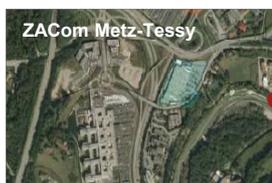
- Confirmer leur rayonnement tout en confortant leur vocation d'accueil du commerce de non proximité, dont l'implantation en zone dédiée est privilégiée (surfaces, accessibilité).
- Moderniser sans extension territoriale.
- Permettre une évolutivité à long terme.



**ZACom 2 structurante du territoire : Groisy (Longchamp), Sevrier, Meythet, Cran Gevrier, Annecy.**

**Objectifs :**

- Organiser une répartition équilibrée du commerce à l'échelle du territoire du SCoT pour que chaque bassin de vie puisse développer l'offre commerciale nécessaire à son fonctionnement et limiter ainsi les déplacements.



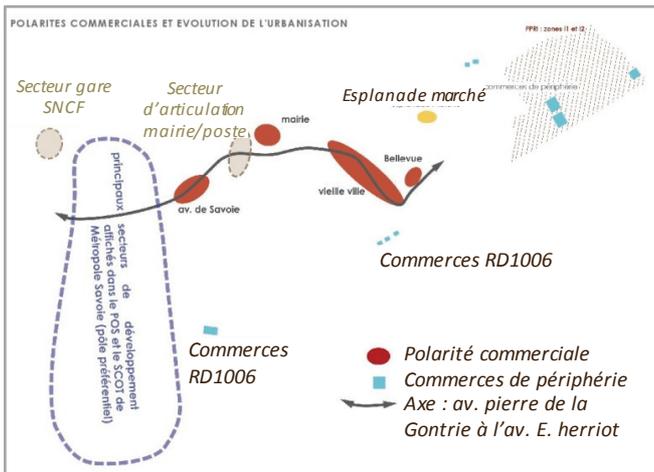
**ZACom 3 comprenant un seul grand commerce spécialisé, et le plus souvent isolé : Epagny, Metz-Tessy.**

**Objectifs :**

- Sont concernées les surfaces commerciales comprenant un seul grand commerce spécialisé, implanté le plus souvent en dehors de tout contexte urbain et pour lesquelles la vocation de non proximité doit être privilégiée.

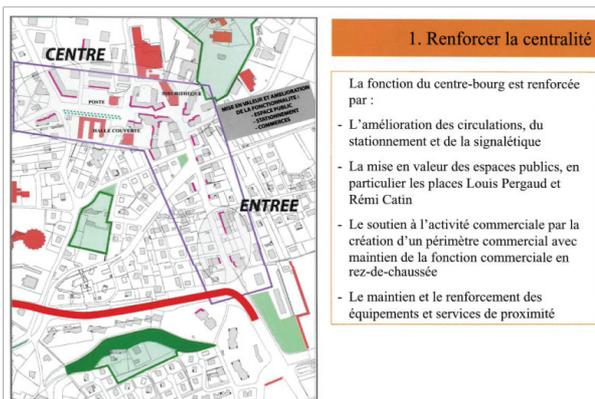
## Etape 3. Favoriser l'implantation des commerces de non proximité dans le PLU(i)

### ► Rapport de présentation du PLU de Montmélian



- Analyser la situation du commerce de proximité, voire les menaces pesant sur la diversité commerciale.
- Réaliser des entretiens auprès des commerçants pour préciser les enjeux.
- Préciser les besoins en matière de développement commercial.

### ► OAP thématique



Source: PLU de La Motte Servolex

### ► OAP sectorielle



Source: PLU de Montmélian

Les OAP peuvent viser à :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les entrées de ville.
- Localiser les grands principes d'aménagement de la zone commerciale.
- Préciser les modalités d'accès, de stationnement et de déplacements internes.

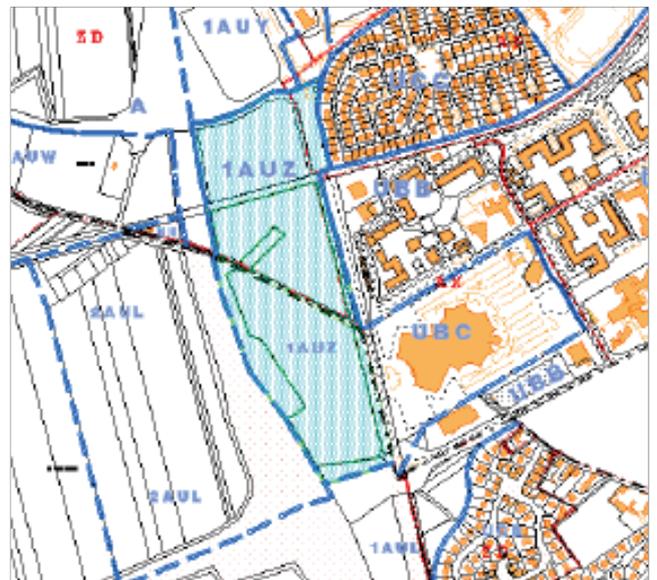
### ► PADD du document d'urbanisme

- Etablir une politique de développement équilibré de l'offre commerciale en accord avec le principe de préservation de l'activité commerciale du centre-ville / village / bourg, et de **maintien du dynamisme des principales zones d'activités commerciales**.
- **Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain** notamment pour les zones de développement commercial.
- Appréhender la problématique de l'**accès en mode doux et en transport en commun** pour maîtriser la mobilité motorisée en améliorant les aménagements aux abords des commerces et l'accessibilité.
- Veiller à l'**intégration paysagère du commerce**.
- Intégrer les activités commerciales, artisanales et de services au sein du tissu urbain existant pour **éviter la mono-fonctionnalité des quartiers et pour rapprocher les populations des secteurs d'emplois**.

Source: PLU de Montmélian

### ► Règlement graphique

Les ZACom sont localisées dans le DAC et les PLU(i) doivent les **délimiter à la parcelle dans les documents d'urbanisme**.



Source: PLU de La-Chapelle-Saint-Luc et Sainte-Savine

Ce règlement graphique délimite une zone 1 AUZ, zone à urbaniser destinée à l'accueil d'activités commerciales.

### Rechercher la qualité des programmes commerciaux à travers l'ensemble des pièces du PLU(i)

- Réussir la greffe du projet de développement commercial avec le tissu et les fonctionnements urbains existants par :
  - La qualité de l'architecture, qualité environnementale : faible consommation énergétique, utilisation de matériaux durables et de qualité...
  - L'optimisation des surfaces : formes économes en foncier...
  - L'intégration paysagère.
  - La gestion des eaux pluviales.
  - Le traitement qualitatif des espaces publics...

## Intégrer les ZACom

ZACom 1 de rayonnement régional

ZACom 2 structurante du territoire

ZACom 3 comprenant un seul grand commerce spécialisé, et le plus souvent isolé

## Le rapport de présentation

Il comprend un diagnostic établi notamment au regard des besoins en matière de commerce, d'équipements et de services (cf. Fiche 12).

## Le PADD

Il arrête les orientations générales notamment en matière d'équipement commercial et fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain notamment pour les zones de développement commercial (cf. Fiche 12).

## Les OAP

Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les entrées de ville notamment concernées par les zones de développement commercial (cf. Fiche 12).

## Le règlement graphique

Il peut délimiter les ZACom.

## Le règlement écrit

**Article 1** : Interdit toute nouvelle implantation ou agrandissement de commerces de proximité existant.

**Article 1** : Interdit toute nouvelle implantation à usage de commerce.

**Article 2** : Seules les restructurations des commerces de proximité existants sont autorisées, à surface égale voire inférieure.

**Article 2** : La relocalisation des commerces de proximité est autorisée au sein de la ZACom, sans agrandissement, à surface égale ou inférieure.

**Article 2** : Les commerces de non proximité existants peuvent s'agrandir en densification des bâtis et du parcellaire existants.

**Article 2** : La restructuration des galeries marchandes est autorisée, sous condition qu'elle n'engendre pas d'agrandissement de la surface de vente totale.

**Article 2** : Les implantations nouvelles à usage de commerce sont autorisées, à condition que la surface de plancher – SPD - soit :

Supérieure à 450 m<sup>2</sup>.Comprise entre 450 m<sup>2</sup> et 4 500 m<sup>2</sup>.

**Article 2** : La reconversion des commerces de proximité en commerce de non proximité est autorisée, sans obligation de réalisation de nouveaux emplacements de stationnement.

**Article 2** : Dans l'hypothèse de développement de friches commerciales, possibilité de reconversion d'un territoire en quartier mixte pour accueillir logements, activités, commerces de proximité et équipements, sous réserve de l'élaboration d'un projet urbain maîtrisé par création d'un périmètre de projet et adoption d'une nouvelle réglementation d'urbanisme.

**Article 12** : Les extensions ou implantations nouvelles sont conditionnées à la règle de stationnement suivante :

**Article 12** : Les extensions ou reconversions sont conditionnées à :

SDP < 1 300 m <sup>2</sup> .	Pas d'obligation.
1 300 m <sup>2</sup> > SDP < 3 000 m <sup>2</sup> .	50 % du stationnement en ouvrage.
SDP > 3 000 m <sup>2</sup> .	75% du stationnement en ouvrage.

La réalisation de 100 % du stationnement supplémentaire en ouvrage.

**Article 12** : Des stationnements cycles et véhicules électriques devront également être pris en compte.

## Le règlement graphique

## Pour aller plus loin ...

### Références Internet

- GRIDAUH – Ecriture du PLU – PLU et commerce : <http://www.gridauh.fr/comptes-rendus-de-travaux/ecriture-des-plu/>
- CERTU – La planification de l'aménagement commercial : [http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Scot\\_Grenelle\\_la\\_planification\\_de\\_l\\_amenagement\\_commercial\\_cle511c41.pdf](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Scot_Grenelle_la_planification_de_l_amenagement_commercial_cle511c41.pdf)

### Contact

Syndicat Mixte du SCot du bassin annécien

18 chemin des Cloches

74 940 Annecy-le-Vieux

04 50 27 80 77

accueil@scot-bassin-annecien.fr

## **PARTIE 1**

---

### **LE BASSIN ANNECIEN, TERRITOIRE DES PROXIMITÉ**

- Fiche 9 Comment organiser une stratégie foncière ?
- Fiche 10 Quelle est la méthode pour dimensionner le Plan Local d'Urbanisme au regard du Schéma de Cohérence Territoriale ?
- Fiche 11 Comment répondre aux besoins en logement social ?
- Fiche 12 Comment intégrer les commerces de centre-ville, de village, de bourg ?
- Fiche 13 Comment intégrer les Zones d'Aménagement Commercial dans les Plans Locaux d'Urbanisme ?

Fiche 14 Comment réussir la mixité fonctionnelle ?





## ► Définition

On parle de «mixité fonctionnelle» dans un quartier, un lotissement ou un immeuble, lorsque l'ensemble des fonctions résidentielles, commerciales, économiques ainsi que les services et l'artisanat sont représentés et participent à l'animation du quartier.

## ► Risques pour le territoire en l'absence de mixité fonctionnelle

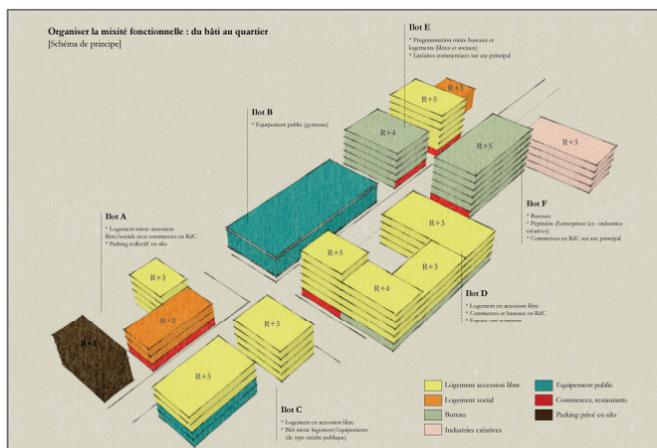
- Augmentation des distances à parcourir pour aller d'une fonction à une autre.
- Usage systématique de la voiture.
- Zones résidentielles inanimées la journée.
- Zones d'activités désertes la nuit et les weekends.
- La mixité fonctionnelle peut être source de nuisances et de pollutions, vis à vis des résidents, si la cohabitation des fonctions n'est pas bien réfléchie.

## ► Problématique

le principe, de mixité fonctionnelle vise à éviter le découpage du territoire en zones fonctionnellement différenciées c'est-à-dire des zones «dortoirs», commerciales et d'activités.

## ► Enjeux

- Encourager la mixité fonctionnelle et sociale en renforçant l'offre d'équipements de proximité de certains quartiers existants et en l'intégrant dans les futurs quartiers.
- Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins de la population : décohabitation, familles, personnes âgées, jeunes / étudiants, ...
- Encourager les formes urbaines économes en espace dans les sites d'extension de l'urbanisation.



Source : SMBA

## Que dit le SCoT ?

### ► Le PADD – chap. 5.2 du SCoT vise à :

- Encourager le mélange des activités et de l'habitat, et ce pour les activités qui le permettent (les commerces, les services à la personne incluant la santé, la formation, les services quotidiens, ainsi qu'une d'une grande partie des activités tertiaires et d'une partie de l'artisanat générateur de peu ou pas de nuisances).
- Favoriser la mixité fonctionnelle à proximité des usagers et des transports en commun.

### ► Le DOO - chap 5.7.1-

Le DOO a comme objectif de renforcer en priorité la mixité fonctionnelle dans les centralités de l'agglomération d'Annecy, les pôles d'échanges ainsi que les centres de bourgs et de villages qui doivent être de véritables pôles de vie attractifs et d'échanges.

#### Le DOO prescrit aux PLU :

- Un rapprochement entre habitats, services et emplois qui permettra un développement durable du bassin annécien.

#### Le DOO recommande aux PLU de :

- Faciliter le développement d'activités tertiaires et artisanales peu nuisantes ainsi que le commerce de proximité en rez-de-chaussée d'immeuble afin de favoriser la mixité fonctionnelle. Ceci en intégrant la réflexion en amont et en prenant en compte plus particulièrement le type d'activités souhaitées.
- Prévoir les règles d'urbanisme tenant compte des besoins spécifiques des activités artisanales pour favoriser le maintien de ces activités dans les bourgs et villages.
- Favoriser les projets communaux et intercommunaux de mixité fonctionnelle en renforçant les liens entre les communes ou entre les quartiers.

**La mise en œuvre du SCoT vise à réussir la mixité fonctionnelle.**



Site du centre commercial courrier (commerces, habitat, équipements, cinéma, linéaires commerciaux, restaurants) - Annecy

## Prendre conscience de la capacité du PLU(i) à réussir la mixité fonctionnelle

Le PLU(i) est un outil permettant l'application de la mixité fonctionnelle, il définit :

- Les occupations et utilisations du sol interdites.
- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité.
- Il prévoit les destinations des futures constructions.

## Se poser plusieurs questions

- Quelles sont les fonctions urbaines que peut accueillir le bâtiment, le quartier ?
- Les fonctions urbaines du quartier sont-elles complémentaires de celle du territoire ?
- Quels atouts apportent la mixité fonctionnelle dans l'espace public pour l'utilisateur ?

## Élaborer la cartographie

Représenter à l'échelle des EPCI les différentes formes d'activités que l'on trouve sur le territoire.

## Mettre en œuvre la mixité fonctionnelle

### ► La mixité fonctionnelle à l'échelle du territoire

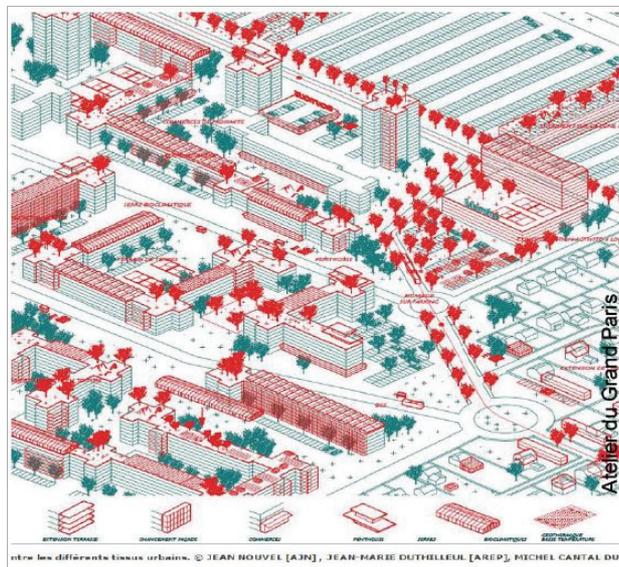
#### ► Quelles actions ?

- Identifier à l'échelle du bassin de vie les polarités commerciales où le commerce est possible sous certaines conditions (cf. fiches 12 et 13).
- Encadrer les implantations commerciales situées en-dehors des centralités.
- Renforcer les pôles du maillage territorial dans les secteurs les moins bien desservis pour limiter les déplacements vers les centres commerciaux.
- Relier les services et les équipements par des espaces publics de qualité.

### ► La mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier

#### ► Quelles actions ?

- Des prescriptions imposant une surface de plancher minimale des locaux d'activités en secteur de logement.
- Maintenir et favoriser l'implantation des nouveaux commerces et artisans de proximité pour animer les centralités.
- Rechercher l'implantation des commerces en densification ou en continuité des linéaires existants, dans les zones urbanisées et centrales.

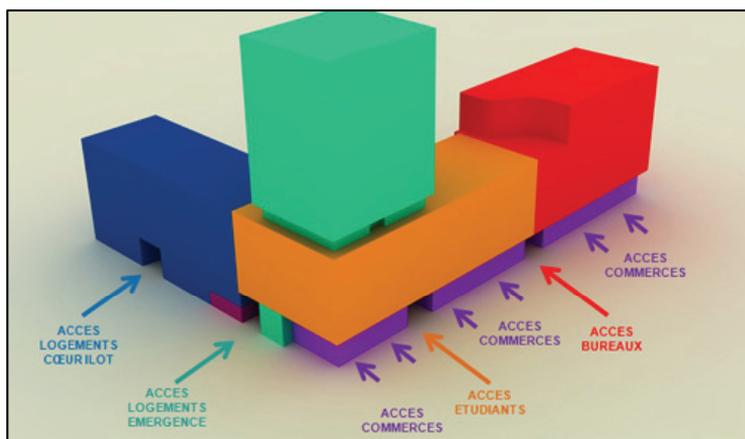


Source: Atelier du Grand Paris

### ► La mixité fonctionnelle à l'échelle du bâtiment

#### ► Quelles actions ?

- Encourager des constructions sur plusieurs niveaux, et étudier des solutions permettant de renforcer la mixité d'occupation.
- Encourager via le droit à construire le commerce et l'artisanat en rez-de-chaussée.
- Bonifier la hauteur des bâtiments pour favoriser la mixité fonctionnelle verticale, permettant une diversité d'occupations.



Source: Cabinet Luyton

Immeuble mixte regroupant logements étudiants, sociaux, en accession, des bureaux et des commerces en RDC

## Mettre en œuvre la mixité fonctionnelle

### ► Les erreurs à ne pas commettre

- Faire cohabiter des fonctions qui pourraient générer des conflits d'usages.
- Créer des espaces de mixité fonctionnelles non intégrés au quartier.
- Juxtaposer différentes fonctions sans cohésion entre elles.

### ► Le PLU(i)

#### ► Le rapport de présentation vise à :

- Identifier, recenser et cartographier les différentes formes d'activités sur la commune.
- Identifier les espaces mono-fonctionnels dédiés exclusivement à l'habitat, à l'artisanat, à l'industrie, au services ou au commerces.
- Prévoir une offre de commerces supérieure aux besoins de la zone de chalandise concernée.

#### ► OAP sectorielle et thématique

Les OAP peuvent en termes de mixité fonctionnelle, définir à la parcelle les secteurs où la mixité est à conforter ou à créer à l'échelle d'un quartier.

Document non opposable susceptible de modifications en attente de l'approbation



Source: PLUi de Faverges

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	
	Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
	Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses
	Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
	Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, service, commerce, placette, terrain de jeux, etc.)
	Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements
	Espace destiné à la création de bâtiments d'activités
	Parcelles déjà construites
	Terrains destinés à des occupations particulières

### ► Exemple de mixité fonctionnelle :

#### Gare d'Annemasse

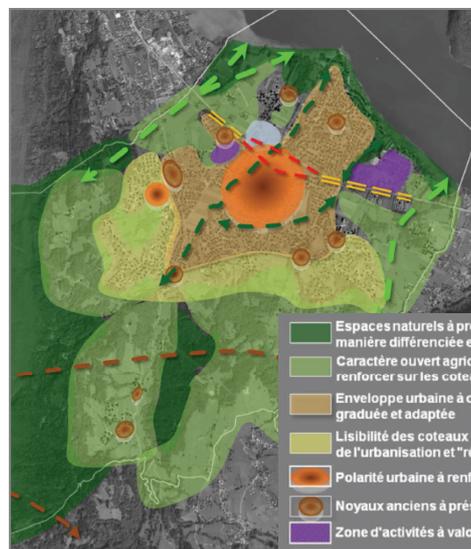
#### Projet des architectes Gautier+Conquet

Le projet regroupe différents ingrédients nécessaires à la réussite d'une mixité fonctionnelle, tels que :

- La présence d'un réseau de transports en commun à l'échelle de l'agglomération.
- L'aménagement d'espaces publics autour de la gare.
- L'implantation de logements.
- L'implantation bureaux.
- L'implantation de commerces et de services de proximité.

### Le PADD du document d'urbanisme peut viser à :

- Promouvoir la mixité urbaine.
- Créer de l'animation dans les centralités.
- Renforcer la proximité.



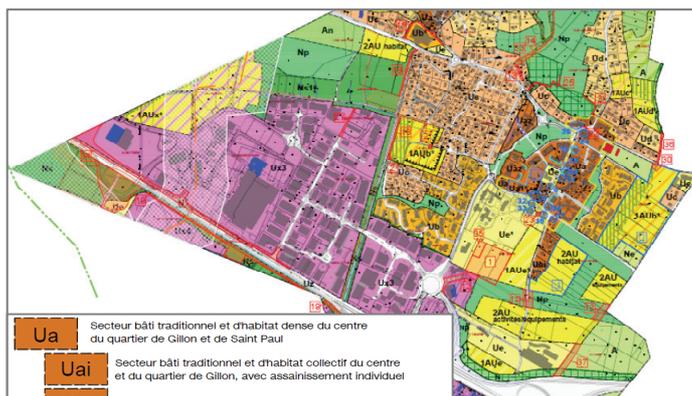
Document non opposable susceptible de modifications en attente de l'approbation

	Espaces naturels à protéger de manière différenciée et adaptée
	Caractère ouvert agricole à pérenniser, voire à renforcer sur les coteaux
	Enveloppe urbaine à optimiser de manière graduée et adaptée
	Lisibilité des coteaux à renforcer par modulation de l'urbanisation et "réparation" paysagère
	Polarité urbaine à renforcer
	Noyaux anciens à préserver et valoriser
	Zone d'activités à valoriser et optimiser
	Secteur d'équipements collectifs
	Coupsures d'urbanisation et corridor écologique régional à protéger
	Axes potentiels de déplacement de la faune à préserver
	Axes privilégiés de mise en réseau d'espaces de nature en ville
	Traverse du centre-bourg à repenser
	Lisibilité des entrées de ville à renforcer

Source: Illustration page 23 OAP PLUi de Faverges

### ► Règlement graphique

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification il précise les orientations du SCoT en délimitant et localisant à la parcelle les espaces à vocation de commerce, service, artisanat, habitat.



Source: PLU Epagny - règlement graphique

Document non opposable susceptible de modifications en attente de l'approbation

	Ua	Secteur bâti traditionnel et d'habitat dense du centre du quartier de Gillon et de Saint Paul
	Uai	Secteur bâti traditionnel et d'habitat collectif du centre et du quartier de Gillon, avec assainissement individuel
	Ua1	Secteur de projet au coeur du centre
	Uaz	Secteur correspondant aux secteurs constructibles de la ZAC du centre (se reporter au plan de délimitation)
	Ub	Secteur de confortement du centre, du quartier de Gillon et de Saint-Paul
	Uc	Secteur périphérique à vocation principale d'habitat de moyenne densité
	Ud	Secteur périphérique à vocation principale d'habitat de faible densité
	Udi	Secteur périphérique à vocation principale d'habitat de faible densité avec assainissement individuel
	Ue	Secteur d'équipements publics ou collectifs
	Ux	Secteur d'activités économiques (commerces, industries, artisanat)
	Ux1-Ux2	Secteurs d'activités économiques pour lesquels des prescriptions particulières sont définies
	Ux3	Secteurs liés au centre commercial Grand Epagny
	Ux4	Secteur lié aux activités de recyclage
	Ux5	Secteur lié aux activités artisanales

**Quelle est la méthode pour dimensionner le PLU(i) en compatibilité avec le SCOT ?**

<b>Pièces du PLU(i)</b>	
<b>Rapport de présentation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faire l'état des lieux des secteurs d'habitat, de services, d'activités, et ceux de mixité marquée, sur la commune en prolongement de l'enveloppe urbaine.</li> <li>▪ Identifier et cartographier les réseaux de transport en commun et les modes actifs.</li> <li>▪ Étudier les capacités nouvelles par rapport au bâti existant et aux disponibilités foncières en densification et mutabilité.</li> </ul>
<b>PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Affirmer un objectif de mixité fonctionnelle des zones pour préserver leur dynamisme.</li> <li>▪ Cibler les secteurs favorables à la mixité.</li> </ul>
<b>OAP sectorielle ou thématique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Introduire la mixité fonctionnelle et sociale en évitant les nuisances par rapport au voisinage.</li> <li>▪ Définir des surfaces de plancher maximales pour les bâtiments à destination d'activités, d'artisanat, de commerces ou de services dans les zones urbaines mixtes à dominante d'habitat.</li> <li>▪ Tenir compte de l'offre existante de services et commerces périphériques tout en favorisant la complémentarité.</li> </ul>
<b>Règlement écrit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'article 1 : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interdire le changement de destination à usage de commerce.</li> <li>▪ Définir les zones où le commerce n'est pas autorisé afin de le regrouper dans des centralités.</li> </ul> </li> <li>▪ L'article 2 : Définir la surface de plancher des locaux d'activités dans les zones urbaines mixte à dominante d'habitat.</li> <li>▪ L'article 12 : Favoriser la mutualisation de parkings.</li> </ul>
<b>Règlement graphique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier et délimiter des quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité conformément à l'article L123-1-5 code de l'urbanisme.</li> <li>▪ Tracer les linéaires commerciaux ou artisanaux à valoriser.</li> <li>▪ Faire figurer les parcelles concernées par la mixité fonctionnelle.</li> </ul>
<b>Le Cahier de recommandations Architecturales et Paysagères (facultatif)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer le projet dans son contexte en veillant au respect de la topographie et de la végétation.</li> <li>▪ Travailler les façades, les enseignes commerciales et artisanales en cohérence avec le contexte.</li> <li>▪ Assurer une qualité architecturale du bâti.</li> </ul>

Source : Cabinet Christian Luyton

## Pour aller plus loin ...

### Références législatives

- Article L123-1-5 I.5° du Code de l'urbanisme.
- Article L123-1-4-1 du Code de l'urbanisme .

### Références Internet

- [www.metropole-savoie.com/?attachment](http://www.metropole-savoie.com/?attachment) «Document d'aménagement commercial et PLU : Deux document complémentaire pour une insertion équilibrée du commerce». Décembre 2012.
- [rp.urbanisme.equipement.gouv.fr](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr) «Mixité fonctionnelle quelle place pour l'économie dans la ville du 21e siècle ?» janvier - mars 2012.

### Contact

**Syndicat Mixte du SCOT du bassin annécien**

18 chemin des Cloches  
74 940 Annecy-le-Vieux  
04 50 27 80 77

[accueil@scot-bassin-annecien.fr](mailto:accueil@scot-bassin-annecien.fr)

## **PARTIE 1**

---

### **LE BASSIN ANNECIEN, TERRITOIRE AUX RESSOURCES MAITRISEES**

Fiche 15 Comment intégrer la notion de nature en ville ?

Fiche 16 Comment maîtriser la consommation d'énergie ?





### ► Définition

La nature en ville est la capacité de la faune et de la flore à évoluer dans un contexte artificialisé. La nature rassemble les éléments du vivant, elle est présente dans les milieux naturels et semi-naturels, agricoles et forestiers, ainsi qu'en ville dans les squares, jardins, parcs urbains, toitures et murs végétalisés, etc. Les différentes formes que prend la nature peuvent aussi bien jouer un rôle environnemental, technique que culturel.

### ► Risques pour le territoire en l'absence de non prise en compte de la notion de la nature en ville

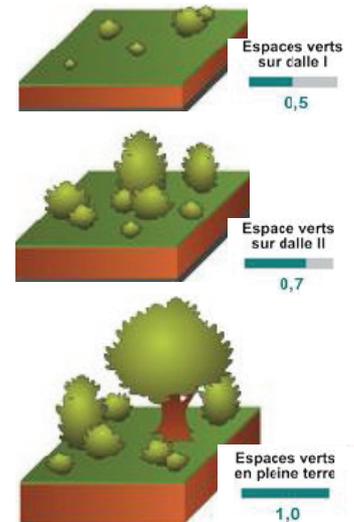
- Minéralisation de l'espace public.
- Hausse de la pollution.
- Augmentation de l'effet « l'îlot de chaleur urbain ».
- Imperméabilisation des sols.
- Diminution de la biodiversité urbaine.

### ► Problématique

Dans l'optique du développement durable, il existe un certain consensus sur la nécessité de réussir à limiter les phénomènes d'étalement urbain, et par conséquent d'encourager le développement de villes compactes, en favorisant le renouvellement de la ville sur elle-même. Dans ce cadre, il est nécessaire de soutenir la préservation et le développement des espaces de nature en milieu urbain pour l'ensemble des services sociaux, écologiques et économiques, qu'ils peuvent rendre. Ces espaces de nature devront prendre en compte les continuités écologiques et chercher à anticiper les changements climatiques futurs possibles. Par ailleurs, ils constituent un maillage du territoire urbain, en vue d'améliorer le cadre de vie et la richesse du lien social.

### ► Enjeux

- Ancrer la ville dans sa géographie et son milieu naturel.
- Développer des espaces de nature en quantité et qualité.
- Promouvoir une culture et une gouvernance partagées, dans des lieux de partage et de solidarité.
- Densifier la ville ne doit pas se faire aux dépens de la nature. Pour répondre à ce risque, la loi Alur établit un «coefficient de biotope» : le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle. Il consiste donc en une obligation de maintien ou de création de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageable sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés, etc.



Source : Stadtentwick.berlin.de

## Que dit le SCoT ?

### ► Le PADD du SCoT - chap.2.5. vise à :

- Préserver la diversité et la lisibilité des paysages (chapitre 2).
- Réduire les déséquilibres de composition autour du lac (chapitre 2.4.3).
- Organiser la lisibilité générale des entrées de ville et des limites entre paysages naturels des urbains (chapitre 2.4.4).
- Améliorer l'offre d'espaces collectifs (chapitre 2.4.5).

### ► Le DOO - chap.1.1.1.

#### Le DOO prescrit aux PLU de :

- Améliorer les liens entre les espaces collectifs urbains et l'armature des espaces agricoles et naturels de l'agglomération afin de favoriser les continuités par des modes actifs et écologiques.
- Améliorer la lisibilité des entrées de villes et de bourgs afin que la transition entre nature et tissu urbain soit de qualité.

#### Le DOO recommande aux PLU de :

- Organiser des espaces publics de qualité qui prennent en compte la gestion et la qualité de l'eau ainsi que « la nature en ville».
- Gérer les différents usages et soutenir ceux participant plus particulièrement au maintien de la biodiversité : agriculture, apiculture, sylvo-pastoralisme, gestion différenciée des espaces verts.

**La mise en œuvre du SCoT vise à intégrer des espaces de nature en quantité et qualité dans le tissu urbain.**



Tissu urbain ouvert

## Prendre conscience de la capacité du PLU(i) à intégrer la nature en ville

Dans le PLU(i), la nature en ville peut être abordée sous différentes thématiques, telles que :

- La Trame Verte et Bleue.
- Les questions de changement climatique.
- La qualité et la gestion des eaux pluviales.
- La préservation des espaces agricoles urbains.
- La végétalisation des parcelles.
- La gestion durable du vivant.
- La qualité des espaces publics.

## Se poser plusieurs questions

- Quelle est la place de la nature en ville ?
- Quels sont les services écosystémiques que rend la nature en ville ?
- Quelles sont les menaces qui pèsent sur la nature dite urbaine ?
- Comment mettre en place des conditions intégrant la nature en milieu urbain ?
- Quelles formes peut prendre la Trame Verte et Bleue en ville ?

## Éléments pouvant figurer dans un cahier des charges pour votre document d'urbanisme

Le cahier des charges visant à l'élaboration du PLU(i) peut prévoir l'analyse et la délimitation - à la parcelle - des éléments de nature en ville à conforter ou à protéger voire à créer.

Les compétences d'un paysagiste et d'un écologue peuvent être demandées.

## Elaborer la cartographie

### Cartographier la nature urbaine remarquable :

- Ripisylves.
- Parcs et jardins.
- Sujets remarquables (ex: arbres isolés, haies...).
- etc.

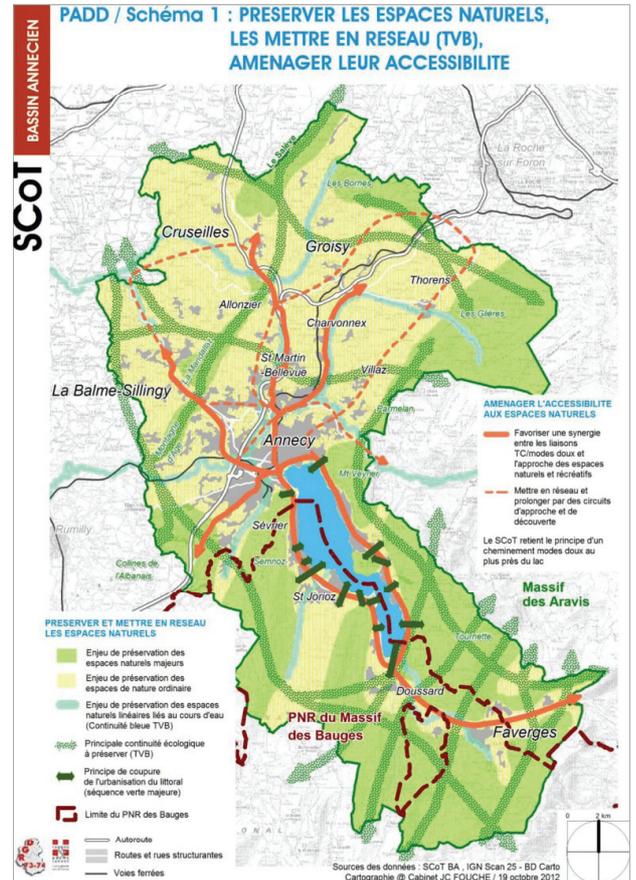
### Cartographier la nature dite « ordinaire » des espaces urbanisés :

- Jardins privés, partagés, familiaux.
- Végétation associée aux voiries.
- Friches et délaissés urbain.

## Apprécier le rapport de prise en compte entre le SRCE, le SCoT et le PLU(i)

### ► Le SCoT

Le SCoT respecte les principes de connexion et de perméabilité inscrit dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Il dispose d'une marge de manoeuvre pour localiser l'enveloppe du corridor qui est cartographié dans la trame écologique.



### ► PDU

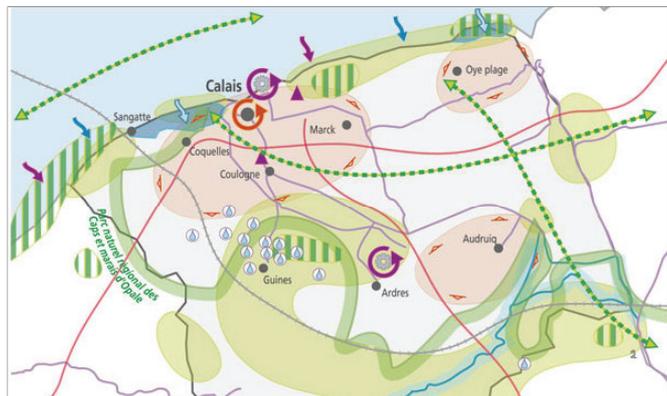
Le PDU, par son évaluation environnementale et paysagère, doit localiser les zones de continuités potentielles entre les continuités écologiques et les projets d'infrastructures. L'objectif est de limiter la fragmentation des milieux en zone urbaine par la création et le développement des projets écologiques en relation avec la Trame Verte et Bleue.



Apprécier le rapport de prise en compte entre le SRCE, le SCoT et le PLU(i)

► Le PLU(i)

► Rapport de présentation



Source : PLU de Calais

Le rapport de présentation peut viser à :

- Identifier les différentes formes et espaces de nature en ville.
- Évaluer l'état de la biodiversité, des écosystèmes, des fonctions écologiques.
- Intégrer en amont les risques liés à la présence de la nature en ville (incendie, érosion du sol, ...).

► OAP thématique et sectorielle

Les enjeux urbains en matière d'environnement et de paysage peuvent être traités dans les OAP de manière thématique (modes actifs, nature, logements) ou bien sectorielle à l'échelle généralement du quartier. Les OAP permettent de :

- Localiser les trames locales: espace boisé, haies, cours d'eau...
- Traiter les espaces de transition entre la ville et les zones agricoles.
- Protéger les réservoirs de biodiversité urbain.
- Préserver les corridors écologiques en évitant la fragmentation de ceux-ci en milieu urbain.

► Règlement graphique

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible et préciser les orientations du SCoT en délimitant à la parcelle les espaces de nature à conserver, protéger, aménager dans le règlement graphique.

Le règlement écrit figurant dans le plan local d'urbanisme s'intéressant aux espaces urbains non bâtis, permet d'imposer ou d'autoriser des aménagements favorisant l'intégration et pérennisation de la nature en ville.

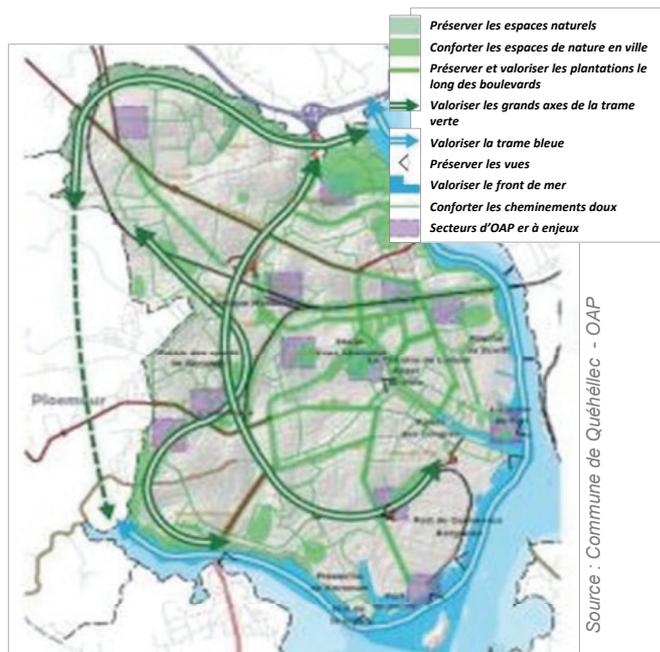
► PADD du document d'urbanisme



Source : PADD Ville de Chantepie

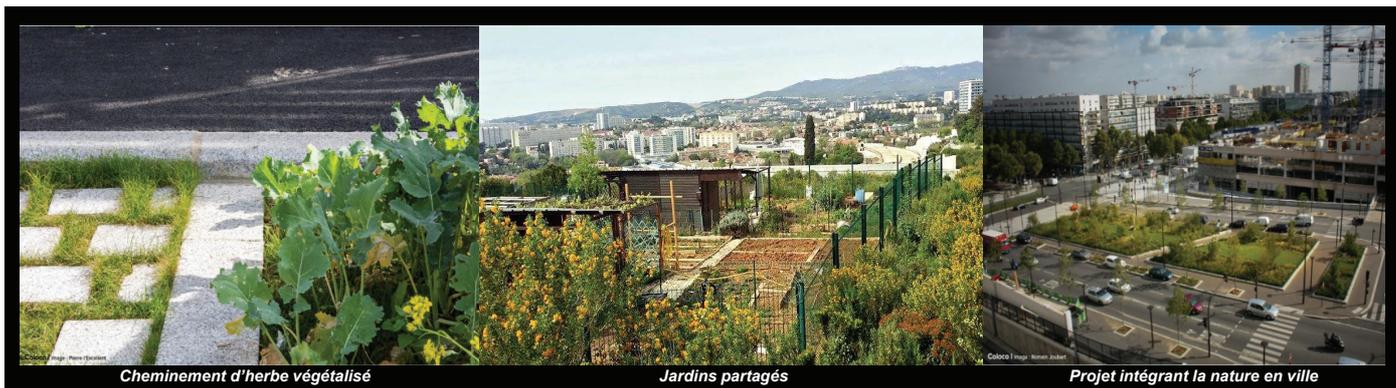
Le PADD peut viser à :

- Promouvoir la nature en ville et sa gestion écologique.
- Valoriser la place de l'eau en ville.
- Resserrer les liens entre la ville et le milieu rural.



Source : Commune de Quétihélec - OAP

► Des aménagements possibles



Coloco : image Romain Joubert

## Comment intégrer la notion de nature en ville?

<i>Pièces du PLU(j)</i>	
<b>Rapport de présentation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier les besoins en terme de nature de proximité, de façon qualitative et quantitative.</li> <li>▪ Recenser et cartographier les espaces de nature autant remarquables qu'ordinaires.</li> <li>▪ Analyser l'état des lieux des entrées de villes.</li> <li>▪ Présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels.</li> </ul>
<b>PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Affirmer une politique environnementale de valorisation et d'intégration de la nature.</li> <li>▪ Fixer les bases d'une gestion durable et écologique des espaces de nature.</li> <li>▪ Traduire clairement les orientations d'application de la Trame Verte et Bleue.</li> </ul>
<b>OAP sectorielle ou thématique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préciser les orientations permettant le maintien ou la remise en état d'espaces de nature sur certains secteurs.</li> <li>▪ Définir l'emplacement d'espaces de nature de proximité.</li> </ul>
<b>Règlement écrit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'article 3 peut préconiser l'utilisation de revêtements de sol poreux.</li> <li>▪ L'article 9 peut favoriser le développement d'une meilleure Trame Verte et Bleue en évitant les emprises au sol trop importantes (À nuancer en centre ville).</li> <li>▪ L'article 11 peut permettre la végétalisation des façades et des toitures.</li> <li>▪ L'article 13 peut fixer des obligations qualitatives et quantitatives de plantation en pleine terre sur les espaces non bâtis en faveur de la biodiversité.</li> <li>▪ L'article 13 peut proscrire des essences végétales envahissantes.</li> <li>▪ Faire varier le règlement en faveur de la nature en ville pour les parcelles contiguës à un corridor de nature ou à un espace vert.</li> <li>▪ L'article 15 peut établir un coefficient de biotope.</li> <li>▪ L'article 12 peut réglementer le stationnement végétalisé.</li> </ul>
<b>Règlement graphique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localiser l'ensemble des espaces de nature en ville avec une attention particulière aux lisières et aux liaisons.</li> <li>▪ Le zonage peut être optimisé en pratiquant le « sur-zonage » au moyen des servitudes.</li> <li>▪ Le classement en EBC ou le L. 123-1-7 5°, assurent, la protection d'espaces.</li> <li>▪ L'emplacement réservé (ER).</li> </ul>
<b>Le Cahier de recommandations Architecturales et Paysagères (facultatif)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Établir une palette de végétation endémique à privilégier par secteur de ville.</li> <li>▪ Définir des prescriptions en matière de gestion de la nature en ville favorisant le développement de la flore et de la faune sauvage urbaine gage de biodiversité.</li> <li>▪ Préconiser des schémas d'aménagement aux abords des espaces de nature.</li> </ul>

Source : CETE de l'Est, d'après SCoT mode d'emploi 2, AURM, 2010 – mis à jour par Algoé

## Pour aller plus loin ...

### Références législatives

- L.122-1.4 du Code de l'Urbanisme.
- L. 123-1-7 5°.

### Références Internet

- « Intégrer la nature en ville dans le Plan local d'urbanisme Observation, analyse, recommandations ».
- Novembre 2011, centre de ressources et de développement durable.

### Contact

**Syndicat Mixte du SCoT du bassin annécien**

18 chemin des Cloches  
74 940 Annecy-le-Vieux  
04 50 27 80 77

accueil@scot-bassin-annecien.fr

## ► Définition

La consommation d'énergie renvoie à plusieurs approches : l'efficacité énergétique des bâtiments, la consommation d'énergie par habitant ou d'un secteur de l'économie, d'un territoire etc.

Cette notion recouvre un ensemble d'éléments qui va des comportements individuels aux choix d'orientation des politiques publiques.

Dans le cadre des documents d'urbanisme, on peut considérer la consommation d'énergie comme une composante de la qualité et de la durabilité du modèle de développement du territoire.

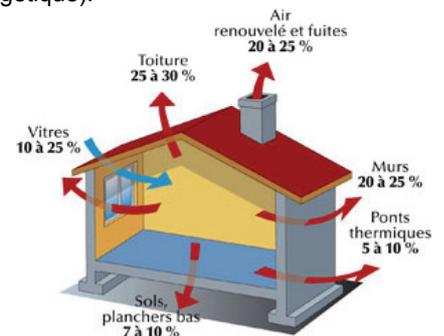
## ► Risques pour le territoire en l'absence d'intégration de la maîtrise d'énergie

- Contribution au changement climatique et à son impact sur la biodiversité, la qualité du cadre de vie.
- Perte financière liée à une consommation d'énergie non maîtrisée pour les habitants, les collectivités, les entreprises / Précarité énergétique des ménages.
- Pollution de l'atmosphère locale.
- Insuffisance de confort de l'habitat (isolation, mode de chauffage, économie énergétique).

## ► Problématique

Face à l'amenuisement des ressources fossiles et à la hausse du coût de l'énergie associée, la maîtrise de la consommation d'énergie vise à la fois des gains pour les habitants et les collectivités (« réduction de la facture énergétique ») et la prise en compte d'enjeux de moyen et long termes comme le changement climatique et ses conséquences.

Dans un territoire comme le bassin annecien, les deux facteurs principaux de consommation d'énergie peuvent faire l'objet de politiques publiques puisqu'il s'agit de l'habitat (du fait du chauffage, de sa localisation) et des transports (du fait du carburant).



Déperditions de chaleur

## ► Enjeux

- Optimiser la consommation énergétique du territoire.

## Que dit le SCoT ?

- **Le PADD du SCoT - chap. 6.2.** vise à maîtriser la consommation d'énergie par une meilleure organisation du territoire (limitation des déplacements, renforcer l'armature urbaine) et la construction de bâtiments moins consommateurs et la réhabilitation du bâti ancien.

## ► Le DOO - chap. 6.2.

### Le DOO prescrit aux PLU

- Prendre en compte les Plans Climat-Energie Territoriaux - PCET – au fur et à mesure de leur approbation.
- Prendre en compte les orientations du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie – SRCAE – Rhône-Alpes.
- Répartir la croissance selon l'armature urbaine intégrant la desserte en transport en commun.
- Prioriser la requalification des logements les plus énergivores, notamment les bâtiments construits avant 1975.
- Faciliter la production d'énergies renouvelables en excluant la production d'énergie photovoltaïque dans les terres agricoles.

### Le DOO recommande aux PLU

- Réaliser un Schéma Directeur des Energies Renouvelables à l'échelle du SCoT ou à une échelle plus vaste.
- Favoriser l'accueil de stations énergétiques urbaines.
- Travailler en amont à la conception des projets: utilisation du potentiel de la géothermie, des réseaux de chaleur, valorisation de la biomasse, des possibilités permises par l'architecture bioclimatique et la gestion des réseaux intelligents...
- Favoriser les projets visant une utilisation des ressources locales et des potentiels d'énergies renouvelables.
- Etudier les possibilités de mutualisation et de développement des systèmes de production de chaleur existants.
- Etudier l'efficacité énergétique des grands équipements publics et privés.
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre par les transports en commun.
- Elaborer des schémas de desserte forestière.

**La mise en œuvre vise à transcrire dans le PLU(i) la volonté d'intervenir en priorité sur l'habitat et les transports en commun pour maîtriser la consommation énergétique.**



Logements en éco-quartier

Transports en commun

Bâti ancien

Maison à énergie positive

Mitage

Copeaux de bois pour biomasse

## Etape 1 : Apprécier le rapport de prise en compte entre le SRCAE, le SCoT, le PCET et le PLU(i)

### ► La Région – SRCAE adopté en 2010

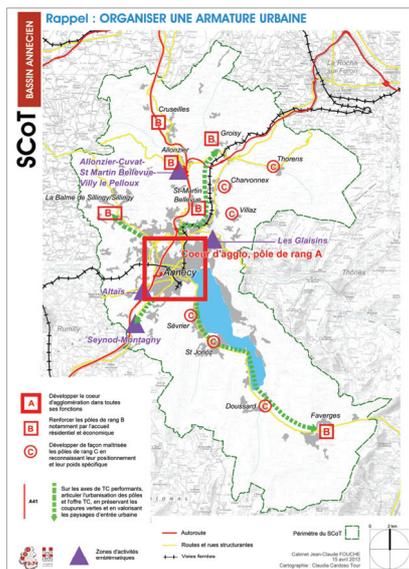
#### Objectifs

- Réduire, par rapport à 1990, de 40% les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2020.
- Diviser par 5 les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050.
- Développer les énergies renouvelables.

### ► Le SCoT

(échelle 1/90 000<sup>ème</sup>)

Le modèle de développement retenu par le SCoT – armature urbaine, densification, rapprochement des lieux de vie... - devant être décliné dans les PLU(i), est en lui-même porteur d'économie d'énergie et de réduction de la production de gaz à effet de serre.



Source: SCoT du Bassin Annecien

### ► Agglomération d'Annecy – PCET

#### Objectifs

- Lutter contre le changement climatique.
- Adapter le territoire à ses effets.

#### Orientations

- Impliquer et sensibiliser à la gestion de l'énergie dans les bâtiments permettant une consommation de gaz à effet de serre abaissée de 5 à 10%.
- Optimiser la gestion de l'énergie consommée par l'éclairage public pour atteindre un potentiel de 3 millions de Kwh économisés à l'horizon 2018.
- Réaliser un plan de déplacement administration ou inter administration.



Source: PCET Annecy

### ► Le PLU(i)

#### Rapport de présentation

- Etablir la consommation énergétique de la commune en chauffage, éclairage public, ... et ses besoins futurs.
- Définir les secteurs favorables à l'accueil d'habitat en fonction de leurs atouts vis-à-vis des facteurs climatiques locaux comme le vent, l'ensoleillement, la température..., la topographie.
- Estimer les économies d'énergie pouvant être générées sur l'éclairage public, les équipements publics....
- Définir les secteurs propices à accueillir des énergies renouvelables: éolien, géothermie, surface disponible pour les panneaux solaires, réseaux de chaleur et de froid, bois énergie
- Définir les avantages du développement des énergies renouvelables pour économiser de l'énergie.
- Identifier les capacités de raccordement aux réseaux de distribution (électricité, gaz, etc.) existants et les possibilités de développement de ces réseaux.

#### OAP thématique

Une OAP thématique peut aborder notamment :

#### Le volet « Bio-climatisme »

« Protéger les constructions contre les vents dominants en indiquant que les espaces boisés contribueront à la protection des constructions des vents dominants et assureront un fond dense végétal en arrière plan favorisant l'intégration paysagère du futur bâti » (source: OAP de Burdiges).

#### Le volet « Maîtrise de l'énergie et performance énergétique »

« Protéger la maîtrise de la consommation d'énergies par la prescription d'un éclairage public économe et adapté à chaque projet » (source: OAP de Cosne-sur-Loire).

#### Le volet « Energies renouvelables »

« Développer l'usage des énergies renouvelables: solaire, bois-énergie, hydroélectricité » (source: OAP de Rives).

#### OAP sectorielle

Une OAP sectorielle peut viser à :

- Définir les principes d'implantation du bâti en lien avec la topographie / sens d'orientation des façades / limitations des niveaux.
- Protéger les constructions contre les vents dominants en indiquant que les espaces boisés contribueront à la protection des constructions contre les vents dominants et assureront un fond dense végétal en arrière plan favorisant également l'intégration paysagère du futur bâti.
- Orienter les parcelles de manière à permettre l'utilisation des apports solaires passifs pour chaque bâtiment.
- Porter une attention sur la performance d'isolation des bâtiments en préalable à l'aménagement de dispositifs d'énergies renouvelables.
- Développer l'usage des énergies renouvelables.

#### OAP Plan guide de développement et d'organisation : Densité minimale des constructions et principe d'implantation et de volumétrie.

Le projet repose sur un principe de renouvellement urbain, ainsi tout potentiel mutable de réhabilitation ou de mutation du bâti est envisagé sur des secteurs ciblés.

En cas de réhabilitation ou de renouvellement, la densité suivra essentiellement la reprise de la morphologie architecturale voisine ou de l'existant afin de proposer une forme urbaine continue et reprenant l'identité locale **intégrant l'utilisation de nouvelles énergies** et principes de constructions innovants en matière de développement durable et technologique.

## **PARTIE 1**

---

### **LE BASSIN ANNECIEN, TERRITOIRE AUX RESSOURCES MAITRISEES**

Fiche 15 Comment intégrer la notion de nature en ville ?

Fiche 16 Comment maîtriser la consommation d'énergie ?





## Etape 1 : Apprécier le rapport de prise en compte entre le SRCAE, le SCoT, le PCET et le PLU(i)

## Etape 2 : Des aménagements envisageables

### ► PADD du document d'urbanisme

- Encourager la conception bioclimatique des bâtiments.
- Concevoir les aménagements extérieurs en fonction des atouts climatiques du site d'accueil.
- Encourager la maîtrise de la demande en énergie des bâtiments existants et neufs et de l'éclairage public.
- Requalifier les zones et les parcs d'activités commerciaux et économiques en termes de qualité environnementale.
- Encourager la prise en compte de la qualité environnementale dans les nouvelles zones d'activités économiques et commerciales.
- Développer les réseaux énergétiques de manière maîtrisée et coordonnée en favorisant une démarche de coût global.
- Développer les énergies renouvelables en fonction du potentiel répertorié: solaire, bois, unités de méthanisation, hydraulique, biomasse, photovoltaïque, thermique...
- Concevoir une politique pour économiser et développer les ressources.
- Définir une politique de protection de la végétation permettant la protection contre le rayonnement solaire et le vent.
- Développer une urbanisation connectée aux transports en commun et intégrant des espaces pour l'utilisation des modes doux.
- Favoriser les démarches de Haute Qualité Environnementale.
- Privilégier les toitures végétales pour favoriser l'isolation thermique
- Favoriser l'éclairage naturel.

### ► Règlement graphique

- Identifier un zonage spécifique des espaces verts, des zones naturelles, des espaces boisés et des alignements d'arbres à conserver.
- Délimiter des zones ou des emplacements réservés permettant l'implantation d'installations favorisant les énergies renouvelables.
- Orienter les formes urbaines et les constructions, définir les voies de déplacements en modes doux, protéger des secteurs plantés...
- Délimiter des secteurs proches des réseaux de transports collectifs, dans lesquels la densification est favorisée.
- Créer des emplacements réservés pour l'installation de systèmes mutualisés de production ou de transport d'énergie, de collecte des déchets, d'aires de covoiturage, de futurs cheminements piétons et cyclables, des réseaux de transports collectifs en site propre.

### Quelques exemples pour favoriser le développement des énergies renouvelables

#### Autoriser le recours à l'énergie solaire

##### Le solaire photovoltaïque

L'énergie du soleil captée par les panneaux solaires permet d'alimenter en électricité les bâtiments : maison, immeuble, structure publique, entreprise... Cette énergie permet de réduire le coût de la consommation et les émissions de gaz à effet de serre. Cette installation requiert une bonne orientation de la maison pour favoriser l'exposition au soleil. Il importe de prendre en compte les éléments extérieurs pouvant altérer la qualité de l'exposition comme les arbres, les ombres portées des bâtiments...



Source: ADEME

##### Le solaire thermique

Le solaire thermique produit de la chaleur et non de l'électricité grâce à de grands panneaux sombres dans lesquels l'eau circule. La chaleur du soleil est donc récupérée pour chauffer l'eau.

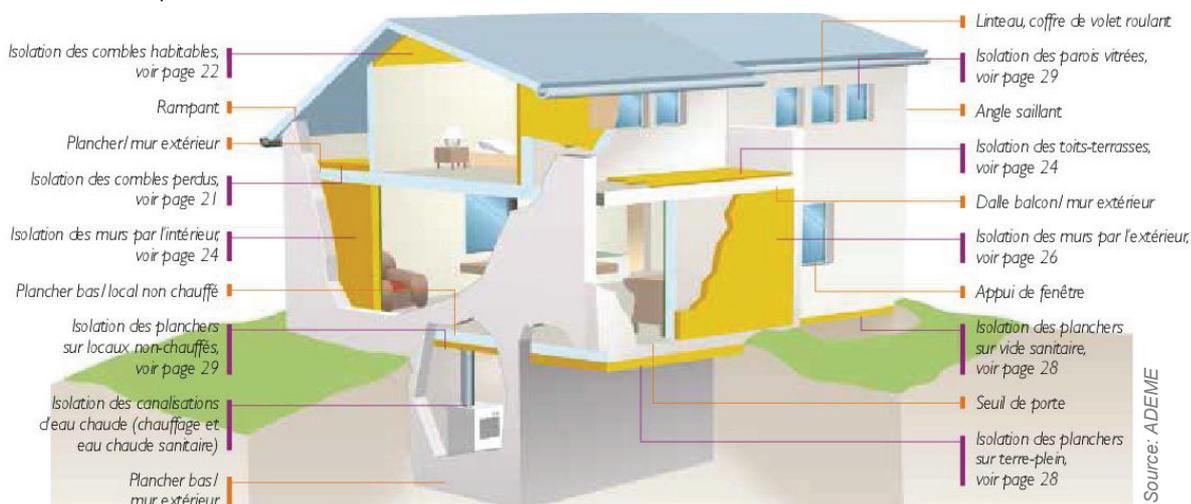
Dans le cadre des économies d'énergie, les communes peuvent favoriser le développement de la production électrique par le biais d'installation de panneaux photovoltaïques sur les maisons, les bâtiments liés à une activité économique et également ceux publics.

##### Le chauffage

- Le chauffage à l'énergie bois.
- La pompe à chaleur.
- La pompe à chaleur géothermique.

##### Encourager l'isolation des constructions

- Pour les constructions existantes.
- Pour les constructions neuves.



**Attention : pour garantir l'efficacité des aménagements visant à maîtriser la consommation d'énergie, un haut niveau de technicité et d'ingénierie est exigé tant au niveau du projet, de la mise en œuvre que de la gestion.**

**Les communes peuvent subventionner une partie des travaux visant à maîtriser l'énergie.**

## Traduire la maîtrise de la consommation d'énergie dans les différentes Pièces du PLU(i)

Pièces du PLU(i)	
Rapport de présentation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. page 2.</li> </ul>
PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. page 3.</li> </ul>
OAP sectorielle ou thématique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. page 3.</li> </ul>
Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Article 3</b> : Favoriser, pour les voiries internes, certains principes de partage des usages qui peuvent être imposés.</li> <li>▪ <b>Article 4</b> : Favoriser la complémentarité des énergies renouvelables et des énergies traditionnelles.</li> <li>▪ <b>Favoriser la densité</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Article 6</b> : L'implantation des bâtiments devra prendre en compte les caractéristiques du terrain, sa topographie, la végétation existante.</li> <li>▪ <b>Article 7</b> : Encourager la mitoyenneté pour limiter la consommation énergétique et favoriser une certaine densité.</li> <li>▪ <b>Article 10</b> : Déterminer des hauteurs maximales de construction pour minimiser les ombres portées sur les bâtiments.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Article 6</b> : Définir les conditions de dérogation afin de favoriser l'ensoleillement des constructions.</li> <li>▪ <b>Article 6</b> : Permettre l'isolation par l'extérieur dans les marges de recul et faire ainsi bénéficier les bâtiments d'une épaisseur supplémentaire de 20 à 40 cm.</li> <li>▪ <b>Article 7</b> : Orienter le bâtiment de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.</li> <li>▪ <b>Article 8</b> : Etablir une distance minimum ou une mitoyenneté entre les constructions pour permettre un ensoleillement toute l'année.</li> <li>▪ <b>Article 10</b> : Autoriser les toits plats qui peuvent offrir plus de flexibilité dans l'implantation et l'orientation des modules comme les toitures terrasses et/ou végétalisées.</li> <li>▪ <b>Article 11</b> : Permettre l'installation de nouvelles technologies comme les capteurs solaires sur les nouvelles constructions et le bâti traditionnel.</li> <li>▪ <b>Article 11</b> : Permettre l'architecture bioclimatique et notamment les dépassements de toiture sur la façade sud.</li> <li>▪ <b>Article 13</b> : Imposer la protection des éléments de paysage caractéristique.</li> <li>▪ <b>Article 13</b> : Préserver les alignements d'arbres.</li> <li>▪ <b>Article 13</b> : Favoriser la végétalisation des parkings et des espaces publics.</li> <li>▪ <b>Article 13</b> : Fixer un pourcentage réservé aux espaces verts par type d'occupation des parcelles.</li> <li>▪ <b>Article 15</b> : Obliger pour les constructions, travaux, installations et aménagements, de respecter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des performances énergétiques et environnementales renforcées et clairement définies en respect de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.</li> </ul>
Règlement graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. page 3.</li> </ul>
Le Cahier de recommandations Architecturales et Paysagères (facultatif)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mesure l'impact visuel des capteurs solaires dans le site naturel, rural ou urbain: en apprécier les points de vue proches et lointains.</li> <li>▪ Regrouper les capteurs solaires en un seul ensemble.</li> <li>▪ En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture.</li> </ul>

Source: SCoT d'Artois, Les énergies renouvelables / Algoé

## Pour aller plus loin ...

### Acteurs mobilisables

- DREAL, DRAAF et DDT.
- Conseil Régional.
- ADEME.
- RhônAlpEnergie-Environnement.
- Agences de l'eau.
- ARS.
- Météo-France.
- INRA.
- ...

### Références Internet

- Guide d'accompagnement du territoire pour l'analyse de sa vulnérabilité socio-économique au changement climatique par le Ministère de l'Energie, de l'Ecologie, du Développement Durable et de la Mer.  
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Guide-d-accompagnement-des.html>
- Outil de pré-diagnostic de vulnérabilité du territoire par l'ADEME  
<http://rhone-alpes.ademe.fr>

### Contact

**Syndicat Mixte du SCoT du bassin annécien**  
18 chemin des Cloches  
74 940 Annecy-le-Vieux  
04 50 27 80 77  
[accueil@scot-bassin-annecien.fr](mailto:accueil@scot-bassin-annecien.fr)

PARTIE

2

---

ÉLABORER DES ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION AU SERVICE  
DU TERRITOIRE

---



## **PARTIE 2**

---

### **ÉLABORER DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU SERVICE DU TERRITOIRE**

Fiche 17 Comment réaliser des OAP ?





## ► Définition

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) forment l'une des pièces constitutives du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Créées avec la loi SRU du 13 Décembre 2000, les «nouvelles» OAP ont été instaurées par la loi ENE du 12 Juillet 2010 dite loi Grenelle 2 (L123-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Les OAP illustrent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers au sein de sa commune. Les OAP concernent des thèmes et/ou des secteurs à enjeux définis par la commune.

Dans le cadre d'un PLU communal il est plus aisé de parler d'OAP qui présentent trois entrées majeures : aménagement, habitat, déplacement.

## ► Risques pour le territoire en l'absence d'OAP

- Sans OAP il manque une certaine anticipation à la mise en application opérationnelle du PLU.
- Des projets qui ne prennent pas réellement en compte la complexité du territoire.
- Se limiter aux seules propositions du marché, sans capacité de dialogue ou de négociation avec les opérateurs ou promoteurs.

## ► Problématique

Les OAP sont opposables aux tiers selon un rapport de compatibilité, c'est pourquoi l'OAP se doit d'être compatible avec les pièces du PLU sous peine d'être annulées et retravaillées. Il est donc indispensable que les projets à venir mettent en oeuvre les partis pris de l'OAP. Toute OAP qui ne suit pas une logique de développement durable (PADD) ne sera pas compatible avec le Code de l'Urbanisme (L 123-1 et L 123-1-4).

## ► Enjeux

- Renforcer les centralités : densifier, créer de nouveaux équipements, aménager les espaces publics...
- Organiser les extensions urbaines.
- Organiser le renouvellement, la réhabilitation, la densification de certains quartiers.
- Aménager ou requalifier les entrées de villes et/ou des secteurs d'activités économiques et commerciales.
- Orienter le traitement d'une thématique particulière sur la commune (OAP thématique).

## Que dit le SCoT ?

### ► Le PADD – chap. 5.2.4. du SCoT vise à :

- Indiquer en particulier un niveau de densité optimisé, adapté aux situations locales.
- Apporter des réponses qualitatives aux besoins de logements, contribuant à la diversification de l'offre de logements, à la qualité et à l'équilibre des espaces publics et privés et à la qualité environnementale.
- Ralentir la consommation de l'espace.

### ► Le DOO – chap. 1.3.2

Le DOO recommande aux PLU :

#### ► Sites de renouvellement ou d'extension des communes de rang A, B et C

- Élaborer les OAP pour chaque site de renouvellement ou d'extension. Elles devront être d'autant plus précises que les enjeux de développement ont un impact sur la qualité et le fonctionnement du site et de ses alentours. Elles devront favoriser la réalisation de stationnement en ouvrage.

#### ► Centres urbains des communes de rang D

- Élaborer des OAP en traitant chaque site de développement dans son ensemble comme un petit projet urbain de manière à garantir la qualité urbaine et d'assurer le maillage pour les déplacements notamment en mode doux. Elles définiront pour chacun d'eux, un schéma de voirie et d'espaces publics, la trame verte et bleue, la localisation des principaux équipements et services, elles identifieront le bâti patrimonial à mettre en valeur, les secteurs de densification, les secteurs de renouvellement et les secteurs d'extension... Elles devront favoriser la réalisation de stationnement en ouvrage.

**La mise en oeuvre vise à exposer dans un PLU tout projet de mise en valeur, de réhabilitation, de restructuration ou d'aménagement d'un quartier, d'un secteur et/ou d'un thème.**



PLU de la commune de Saint Jorioz – Agence des territoires

## Les fondements

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (123-1-4 du Code de l'Urbanisme).

### Le diagnostic

- Regroupe un état des lieux et des enjeux. Il affine, sur le secteur souhaité, le diagnostic global du territoire.
- Permet à la collectivité de déterminer des enjeux sur lesquels elle souhaite émettre des orientations.

### La concertation active

- Celle-ci est vivement recommandée dans la mesure où le document est opposable dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'occupation du sol.
- Cette concertation est menée à l'occasion de la présentation de toutes les étapes du PLU.

## Se poser plusieurs questions

- Quel est le devenir souhaité des quartiers ou de la commune à moyen et long terme ?
- Comment mettre en place une charte graphique, écrite qui soit cohérente et lisible ?
- Comment proposer des orientations sans inhiber le pouvoir des concepteurs en charge des projets ?

## Elaborer la cartographie

Les OAP permettent de définir les actions ou les opérations suivantes :

- Mettre en valeur l'environnement, le paysage, le patrimoine et les entrées de ville.
- Lutter contre l'insalubrité.
- Permettre le renouvellement urbain.
- Assurer le développement de la commune.
- Ne pas bloquer les projets en phase d'appel d'offre.

## Précision de l'approche entre le SCoT, Le PLH, le PDU et le PLU

### ► Les différentes formes d'OAP

Les OAP peuvent prendre deux formes différentes :

- Les OAP sectorielles.
- Les OAP thématiques.

### ► Les OAP sectorielles d'aménagement

Les OAP sectorielles constituent une représentation de la mise en cohérence des orientations du projet de la commune. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Ces OAP agissent sur trois types de secteurs :

#### ▪ Les espaces de renouvellement urbain (zones Urbaines)

Les principes suivants peuvent être retenus : percement des voiries, réorganisation des bâtiments, éléments à détruire, espaces publics....

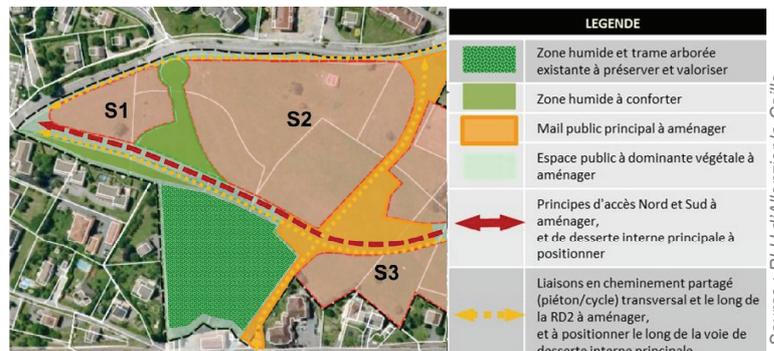
#### ▪ Les extensions urbaines (zones A Urbaniser)

Le règlement et les OAP doivent définir les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones.

#### ▪ Les secteurs de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

Cette disposition a pour but d'intégrer les ZAC existantes dans la réflexion globale d'aménagement des communes. Les OAP qui concernent les ZAC se rapprochent des anciens PAZ (Plan d'Aménagement de la Zone) obsolètes depuis la loi SRU de 2000.

*Document non opposable susceptible de modifications en attente de l'approbation*



### ► Les OAP thématiques

Les OAP thématiques ont pour vocation de fixer des orientations sur n'importe quelle thématique du PLU(i) pouvant intéresser tout ou partie du territoire. Exemples de thématiques pouvant être abordées :

- Les déplacements doux.
- Le stationnement.
- L'énergie.
- Le traitement des espaces publics.
- La mixité fonctionnelle des quartiers.
- La mixité de l'habitat.
- La gestion de l'eau.
- La diversité commerciale...

## Précision de l'approche entre le SCOT, Le PLH, le PDU et le PLU

► **Le degré de précision des OAP**

L'OAP étant un document opposable, la précision de ce document va conditionner l'orientation du projet urbain.

Il est possible de définir trois degrés de précision dans une OAP :

► **L'OAP « schématique »**

Une OAP schématique permet de donner des indications pour le futur aménagement encore non défini d'un quartier (ex : « laisser des espaces de pleine terre au sein de l'opération »). La représentation cartographique se fait de manière sommaire, précisant des accès, des repères de différentes formes ou couleurs afin d'indiquer la nature des aménagements à créer. Le principal atout est de laisser une certaine liberté sur l'élaboration des plans masses et des cheminements internes. La collectivité garde donc la main et pourra réadapter le projet urbain par la suite.



Source : fiche CERTU

► **L'OAP « d'intention »**

Dans ce cas, le projet est mieux défini et par conséquent la précision est accrue. Par exemple, il sera possible de définir le circuit du réseau viaire au sein du quartier, ou bien encore de matérialiser les espaces pour l'habitat, le commerce. Cependant, on n'impose pas les formes urbaines, ni les hauteurs par exemple. Cela contraint davantage les futures opérations mais laisse une souplesse dans la définition d'un projet urbain (formes urbaines etc.).



Document non opposable susceptible de modifications en attente de l'approbation

Source : OAP transversale du PLU de Villy le Peilloux

► **L'OAP « Plan masse »**

Cette OAP se situe dans un degré de précision important, proche du plan masse. Ici, le futur projet devra être « compatible » avec les indications écrites et graphiques. L'OAP « Plan masse » oblige ainsi le maître d'ouvrage du projet à être compatible aux types d'espaces définis (aire de jeux par exemple) et à leur localisation, aux formes urbaines indiquées et aux tracés du réseau viaire. Si elles peuvent être contraignantes, elles sont aussi le synonyme d'une prise en compte en amont des enjeux du futur quartier.



Source : OAP PLU Le Carnet

**Erreur à ne pas commettre**

La loi ALUR a introduit la différence entre :

**L'OAP** : visant les dispositions ayant un impact dans le PADD.

**Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** : instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat (pour le PLUi tenant lieu de PLH) et des transports et déplacements (pour le PLUi tenant lieu de PDU). Il précise et détaille les orientations et objectifs inscrits dans le PADD du PLUi. Il comprend également tout élément d'information nécessaire à cette mise en œuvre.

► **Le POA pour le PLUi tenant lieu de PLH**

- Mettre en valeur les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le PLH.
- Répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières;
- Établir les axes principaux susceptibles de guider les implantations des logements locatifs sociaux.
- Définir les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires.
- Envisager la politique en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain.
- Apporter les réponses aux besoins particuliers de logement, notamment des étudiants et des personnes âgées.

► **Le POA pour le PLUi tenant lieu de PDU**

- Définir l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.
- Préciser les actions et opérations d'aménagement visant à diminuer le trafic automobile, à développer les transports collectifs...

## Comment réaliser des OAP ?

<i>Pièces du PLU</i>	
<b>Rapport de présentation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etablir une vision claire des différents enjeux (habitat, déplacements, centralités, ...).</li> <li>▪ Disposer d'éléments de comparaison avec des références actuelles pour faciliter l'impact des orientations.</li> <li>▪ Montrer comment le PLU peut établir des choix en matière de stratégie foncière pour le développement de futurs projets.</li> </ul>
<b>PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Constituer des orientations applicables au seul territoire d'étude et non générales. Ces dernières seront mises en place plus finement dans les OAP.</li> <li>▪ Intégrer, dans le cadre d'un PLUi, le Plan de Déplacement Urbain (PDU) et le Plan Local de l'Habitat (PLH).</li> <li>▪ Penser les principes fondamentaux de manière schématique à l'échelle de la commune.</li> </ul>
<b>OAP sectorielle ou thématique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers du territoire de la commune.</li> <li>▪ Définir les principes qui auront une valeur d'opposabilité aux autorisations d'occupation du sol.</li> <li>▪ Prendre en considération le PDU et le PLH dans l'élaboration des OAP.</li> <li>▪ Prendre en considération différents éléments : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbanisation du quartier concerné.</li> <li>• Implantation et traitement d'équipement public.</li> <li>• Les éléments du paysage à conserver.</li> <li>• Les plantations à conserver ou à créer.</li> <li>• Principes sur le tracé de voiries à requalifier ou à créer (maillage des voies).</li> <li>• Sens d'orientation des faitages des constructions.</li> <li>• Densité.</li> <li>• Mixité fonctionnelle...</li> </ul> </li> </ul>
<b>Règlement écrit</b>	<p><b>Articles 1 et 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Edicter dans les OAP les diverses d'occupation du sol selon des sous-secteurs du quartier considéré et intégrer le découpage au règlement.</li> </ul>
<b>Règlement graphique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dessiner les principes évoqués dans le PADD sans basculer sur des esquisses de projet.</li> <li>▪ Possibilité de suspendre la mise en œuvre du projet (servitude L123-2-a. du Code de l'Urbanisme).</li> </ul>
<b>Le Cahier de recommandations Architecturales et Paysagères (facultatif)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Présenter des documents graphiques qui spatialisent les principes tout en ayant une vision globale du secteur (comment les principes s'intègrent dans le tissu urbain existant).</li> <li>▪ Trouver des projets réalisés et s'en inspirer pour les réadapter aux caractéristiques du secteur d'OAP.</li> </ul>

Source : Cabinet Christina Luyton

## Pour aller plus loin ...

**Références législatives**

- L. 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat
- Article R.123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

**Références Internet**

- Fiche n°4 CERTU Plan Local d'Urbanisme.
- Les Orientations d'Aménagements et de Programmation - République Française.

**Contact**

**Syndicat Mixte du SCOT du bassin annécien**

18 chemin des Cloches  
74 940 Annecy-le-Vieux  
04 50 27 80 77

accueil@scot-bassin-annecien.fr

## LISTE DES ACRONYMES

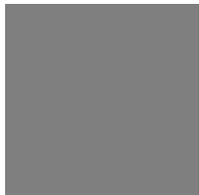


## LISTE DES ACRONYMES

---

CAUE	Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement
CES	Coefficient d'Emprise au Sol
DAAC	Document d'Aménagement Artisanal et Commercial
DAC	Document d'Aménagement Commercial
DDT	Direction Départementale des territoires
DOO	Document d'Orientations et d'Objectifs
DPU	Droit de Préemption Urbain
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPFL	Etablissement Public Foncier Local
HLM	Habitat à Loyer Modéré
HQE	Haute Qualité environnementale
LLS	Logement Locatif Social
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PCET	Plans climat Energie Territoriaux
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
POA	Programme d'Orientations et d'Actions
POS	Plan d'Occupation des Sols
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SRCAE	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRU	Solidarité et renouvellement Urbain
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZACom	Zone d'Aménagement Commercial
ZAD	Zone d'Aménagement Différé
ZAE	Zone d'Aménagement Economique
ZAEF	Zones Agricoles à Enjeu Fort

## ANNEXES



## 1. TYPOLOGIE DES COMMERCES

Le syndicat mixte du bassin annecien accompagne pédagogiquement les collectivités pour la mise en œuvre du SCoT.

Pour illustrer les critères fixés par le DAC, qui différencie les commerces de proximité et ceux de non proximité, le syndicat mixte propose à titre d'exemple, une grille d'analyse des commerces concernés par chacune de ces catégories.

Cette grille constitue également la base sur laquelle s'appuiera le suivi de l'application du DAC sur le territoire annecien.

Cette grille n'étant pas exhaustive, une analyse au cas par cas des projets d'implantation commerciale reste indispensable.

### **Suivi des établissements commerciaux et de leurs implantations**

- > La définition des commerces de proximité et de non proximité s'appuie sur l'accessibilité des commerces au regard des centralités, des fréquences d'achats et des produits commercialisés
- > Objectif : Favoriser l'implantation des commerces dans les centralités et limiter les implantations en ZACoM
- > Les commerces de proximité peuvent se développer dans les centralités les commerces de non proximité ont également une légitimité à s'implanter en ZACoM
- > L'analyse s'appuie sur le type de commerces, leur localisation et le nombre d'emplois de chacun d'eux

### **COMMERCES DE PROXIMITÉ :**

- > Achats quotidiens (Alimentation, Tabac, Presse)
- > Achats occasionnels de produits « légers » (petits équipements de la personne et de la maison)
- > Achats plus exceptionnels de produits légers (électroménager, hifi, vidéo)

### **COMMERCES DE NON PROXIMITÉ :**

- > Achats occasionnels de produits « lourds ou encombrants » (jardinerie, bricolage)
- > Achats exceptionnels de produits « lourds ou encombrants » (meubles, automobiles)

### **Classement laissé à l'initiative du SCoT**

- > Hypermarchés (2500 m<sup>2</sup> de surface de vente et +)
- > Magasins multi-commerces (Monoprix)
- > Grands magasins (Galeries Lafayette...)

### Répartition des commerces :

> Achats quotidiens

NAF	Libellé NAF	Commerces de 5 salariés et moins	Commerces de 6 salariés et +
4711A	Commerce de détail de produits surgelés	proximité	proximité
4711B	Commerce d'alimentation générale (-120 m <sup>2</sup> de surface de vente)	proximité	proximité
4711C	Supérettes (120/400 m <sup>2</sup> de surface de vente)	proximité	proximité
4711D	Supermarchés (400/2500m <sup>2</sup> de surface de vente)	proximité	proximité
4719B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé	proximité	proximité
4721Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé	proximité	proximité
4722Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé	proximité	proximité
4723Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé	proximité	proximité
4724Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé	proximité	proximité
4725Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé	proximité	proximité
4726Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé	proximité	proximité
4729Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé	proximité	proximité

### Répartition des commerces :

> Achats occasionnels de produits légers

NAF	Libellé NAF	Commerces de 5 salariés et moins	Commerces de 6 salariés et +
4751Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé	proximité	proximité
4759B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer	proximité	proximité
4761Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé	proximité	proximité
4762Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé	proximité	proximité
4764Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé	proximité	proximité
4765Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé	proximité	proximité
4771Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé	proximité	proximité
4772A	Commerce de détail de la chaussure	proximité	proximité
4772B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage	proximité	proximité
4773Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé	proximité	proximité
4774Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé	proximité	proximité
4775Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé	proximité	proximité
4776Z (*)	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé	proximité	non proximité
4777Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé	proximité	proximité
4778A	Commerces de détail d'optique	proximité	proximité
4778C (* cci)	Autres commerces de détail spécialisés divers	proximité	non proximité

### Répartition des commerces :

> Achats plus exceptionnels de produits légers

NAF	Libellé NAF	Commerces de 5 salariés et moins	Commerces de 6 salariés et +
4532Z (*)	Commerce de détail d'équipements automobiles	proximité	non proximité
4540Z (*)	Commerce et réparation de motocycles	proximité	non proximité
4741Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé	proximité	non proximité
4742Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé	proximité	non proximité
4743Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé	proximité	non proximité
4752A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m <sup>2</sup> )	proximité	proximité
4753Z (*)	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé	proximité	non proximité
4754Z (*)	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé	proximité	non proximité
4759A (*)	Commerce de détail de meubles	proximité	non proximité
4779Z (*)	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin	proximité	non proximité

### Répartition des commerces :

> Achats de produits lourds ou encombrants (jardinerie, bricolage, meubles, automobiles)

NAF	Libellé NAF	Commerces de 5 salariés et moins	Commerces de 6 salariés et +
4752B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m <sup>2</sup> et plus)	non proximité	non proximité
4511Z	Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers	non proximité	non proximité
4519Z	Commerce d'autres véhicules automobiles	non proximité	non proximité
4778B	Commerces de détail de charbons et combustibles	non proximité	non proximité

### Répartition des commerces :

> Vente à distance

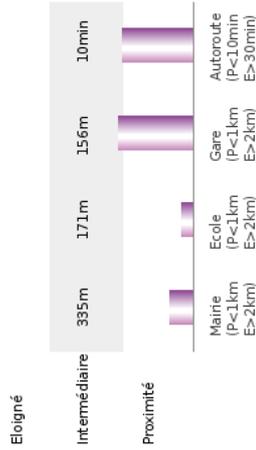
NAF	Libellé NAF	Commerces de 5 salariés et moins	Commerces de 6 salariés et +
4791A	Vente à distance sur catalogue général	non proximité	non proximité
4791B	Vente à distance sur catalogue spécialisé	non proximité	non proximité
4799A	Vente à domicile	non proximité	non proximité
4799B	Vente par automates et autres commerces de détail hors magasin, éventaires ou marchés n.c.a.	non proximité	non proximité

## 2. EPFL / ORGANISER LA STRATEGIE FONCIERE

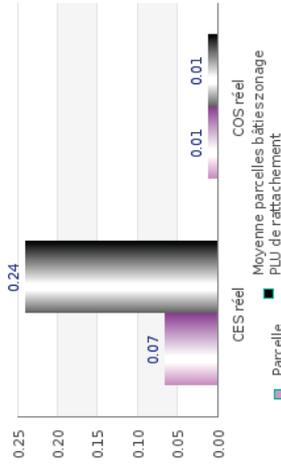
### Informations géographiques



Distance aux équipements



Indicateur de densité de l'unité foncière



Pourcentage parcelle déclarée agricole (RPG) : 0%

### Document d'urbanisme :

Nouveau document opposable non encore numérisé.



### Prescription :

Néant

### Risques et Servitudes d'utilité publique :

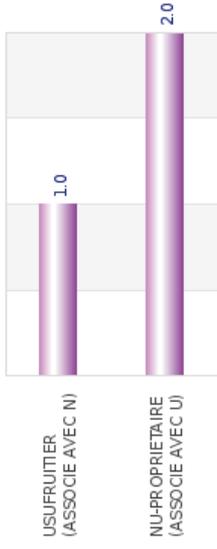
	PPRN	PPRT
Construction interdite		
Construction contrainte		

Servitudes de passage	aucun
Servitudes d'alignement	aucun
Servitudes d'abord ou de voisinage	PM1
Servitudes de classement et de protection	aucun
Servitudes de réservation de terrain	aucun

### Contexte de propriété

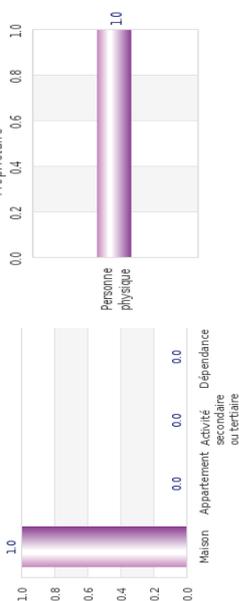
- > Nombre de bâtiment : 1
- > Superficie totale des locaux : 64m<sup>2</sup>
- > Année de construction : 1940
- > Copropriété multi-parcelle : NON
- > Nombre de locaux en indivision : 2

Distribution des Propriétaires

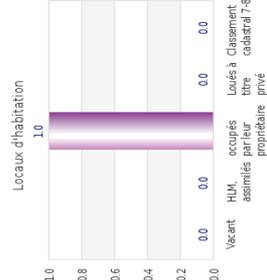


> Nombre de mutations ces 5 dernières années : 0

Distribution des locaux par nature



### Distribution des lots de propriété bâti par affectation et occupation







## **Syndicat mixte du bassin annécien**

Décembre 2015

---

18 Chemin des Cloches | 74940 ANNECY-LE-VIEUX | Tel : 04.50.27.80.77 | Fax : 04.50.23.54.96  
www.scot-bassin-annecien.fr | accueil@scot-bassin-annecien.fr