

# Les principaux bénéfices du PLUI-HMB

## ✓ Simplifier et uniformiser les documents d'urbanisme

Actuellement 29 règlements différents dont parfois plusieurs sur une même commune sont en vigueur et plusieurs communes sont soumises au RNU, le PLUI-HMB permettra d'avoir 1 seul document pour les 34 communes qui pourra évoluer sur les prochaines années.

De plus, un seul document d'urbanisme au lieu de 29 permet de faire des économies en cas d'évolution du contenu.

## ✓ Permettre les projets des collectivités

Parmi les documents actuellement en vigueur, certains ont été créés il y a plus de 15 ans et chaque projet pour répondre aux besoins de la population doit être précédé d'une modification du PLU ce qui est chronophage et peu efficient.

## ✓ Favoriser l'intercommunalité

Le Grand Annecy connaît une dynamique de développement, engendrant des défis à relever, notamment en matière de mobilités, d'accès au logement ou de qualité de l'air. Le PLUI-HMB permet de traiter ces besoins qui dépassent aujourd'hui le seul cadre communal, à l'échelle de l'agglomération ainsi que d'appréhender d'autres sujets qui nécessitent une politique conjointe (ISDI, carrières, etc.)

## ✓ Réduire l'artificialisation

Grand principe du PADD voté à l'unanimité, le territoire va plus loin que la loi ZAN et fixe un maximum de 240 hectares urbanisables dans le PLUI-HMB tandis que les PLU actuels permettaient l'artificialisation de 660 hectares.

## ✓ Proposer un nouveau modèle urbanistique plus vertueux

La réflexion urbanistique globale permise par le document cadre comprend entre autres le principe de la ville du ¼ d'heure visant à permettre à 90% des habitants du territoire de pouvoir accéder à des services en moins de 15 minutes à pieds. Il est devenu nécessaire de prendre en compte le coût du mitage du territoire, tant sur le plan environnemental que financier. Disperser l'habitat implique pour les communes la mise en place de réseaux, d'infrastructures et de transports.

## ✓ Protéger les espaces agricoles et le paysage

Le zonage As a été instauré sur l'ensemble du territoire. Il s'agit d'espaces à conserver dans leur vocation agricole et à protéger, en raison de leur qualité paysagère, par une limitation stricte des usages et affectations des sols, constructions et activités qui peuvent y être admis. Afin de répondre au mieux au besoin, ces zonages As seront retravaillés avec les communes et les professionnels de l'agriculture afin de permettre une identification non limitante à l'activité agricole.

## ✓ Construire des logements à prix et loyers encadrés

Au total, 55% des logements prévus sont à prix et loyers encadrés pour permettre à tous les habitants de se loger sur le territoire. Leur répartition est notamment affinée avec des OAP sectorielles et un plan graphique spécifique aux Secteurs de Mixité Sociale permettant une bonne intégration dans le tissu urbain

## ✓ Densifier et protéger le foncier des ZAE

L'activité économique est un enjeu majeur sur le territoire, le PLUI permet une densification des zones d'activités avec notamment un CES plus élevé que la moyenne des anciens PLU sur les ZAE. Un autre objectif, directement traduit du PADD, est de réserver les ZAE à l'activité productive en y interdisant les destinations qui n'y sont pas liées.

## ✓ Proposer des référentiels bien construits

Les 3 OAP thématiques constituent de véritables guides à l'attention des utilisateurs du PLUI ; elles offrent un soutien aussi bien aux pétitionnaires qu'aux élus et favorisent le dialogue. D'autres outils comme les emplacements réservés et les OAP sectorielles favorisent également la qualité des aménagements et permettent la réalisation de projets en symbiose avec leur territoire. Si la multiplicité de ces outils peut sembler complexe, il convient de rappeler que tous les projets ne sont pas concernés par l'intégralité de ces documents et qu'il faudra se rapporter aux parties propres au périmètre dont la lecture est facilitée par des cartes.

✓ **Respecter les spécificités locales**

Au travers de nombreux plans graphiques, le PLUI-HMB permet d'adopter des règles précises sur l'ensemble du territoire et ainsi favoriser une approche urbanistique qualitative. La multiplicité de plans permet un règlement écrit allégé et nécessite une prise en main qui sera facilitée par la mise en place d'un outil en ligne.

✓ **Prendre en compte les objectifs des documents supra-communaux**

Lors de l'élaboration d'un PLU, par souci de cohérence, il est essentiel d'intégrer les objectifs et les orientations d'aménagement du territoire d'autres documents d'urbanisme ayant un périmètre géographique plus important, comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin annécien. Il a vocation à fédérer l'ensemble des politiques publiques d'urbanisme sur ce territoire : c'est un document intégrateur. Il exprime le projet du territoire pour le moyen et long terme, en déterminant les grandes orientations d'aménagement et grands équilibres à préserver.

✓ **Permettre les projets de mobilité**

Le Grand Annecy a fait le choix d'intégrer le plan de mobilité dans le PLUI, ce qui permet de répondre plus directement aux principes et aux objectifs de mobilité figurant dans le PADD. Son intégration vise à mieux répondre

aux enjeux de cohérence entre urbanisation et transports : travailler à la fois sur la demande (mieux répartir spatialement la population sur le territoire...), mais aussi sur l'offre de mobilité (adapté en fonction de la typologie des espaces).

Le volet mobilités présente les actions et les mesures opérationnelles qui ne relèvent pas de l'urbanisme, mais qui constituent autant de leviers pour la mise en œuvre des politiques sectorielles de l'agglomération. Partie intégrante du PLUI HMB, il a vocation à regrouper l'ensemble des informations et des mesures nécessaires à la mise en œuvre des politiques des transports et des déplacements, en venant compléter ou éclairer les actions et les opérations précisées dans les OAP, ainsi que les dispositions du règlement.

✓ **Améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux et bioclimatiques dans les projets**

Le volet « bioclimatique » affirme clairement la volonté communautaire de tendre vers plus de sobriété et d'inscrire les enjeux climatiques et environnementaux de manière plus ambitieuse dans le PLUI.

Il s'agit aussi de remettre les ressources naturelles au centre des réflexions et de ne pas engager un développement qui ne serait pas soutenable par l'environnement local.