

Vu pour être annexé à la délibération n°D2025\_051207 du Conseil Municipal du 12/05/2025

Le Maire,

Olivier JACQUIER



Le secrétaire,

Pierre GILIBERT

**Recommandations formulées par le Conseil Municipal du 12 mai 2025 concernant le projet de PLUIHM arrêté**

**Zonages**

Le passage de 40 à 60% d'espaces perméables en zone UD alors que la règle du calcul du coefficient d'emprise au sol (dégressive) est plus permissive qu'avant. Remarque est donc faite que cela reviendrait à annuler l'effort consenti sur lesdites règles de calcul de CES.

→ **Le CM recommande de passer à 50%**

Pour les zones UD/UH le commerce de détails est en « ? » (Avec mention « *Le commerce de détail est interdit. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.* ») alors que bureaux et activités de service avec accueil du public sont autorisés.

→ **Le CM recommande d'autoriser le commerce de détail dans les zones UD et UH**

**Mobilités et stationnements**

Le stationnement pour les logements :

- 1 place pour moins de 40m<sup>2</sup> -> pas de recommandation particulière « c'est bien ».
- 3 places à partir de 80m<sup>2</sup> semble en revanche trop restrictif.

Jusque-là c'était à 100m<sup>2</sup>. Il serait donc souhaitable de rester sur 100m<sup>2</sup> car cela viendrait à pousser les gens avec plus de stationnements à avoir plus de voitures -> ne s'inscrit pas dans une logique de transformation des mobilités (cela aurait aussi un impact pour les promoteurs immobiliers).

ATTENTION : précision a été faite que ces demandes avaient été formulées (lors des Copil) mais ne semble pas avoir été prise en compte complètement (puisque seule la place à moins de 40m<sup>2</sup> est intégrée).

→ **Le CM recommande de réduire le nb de stationnements imposé et de ramener à 3 places à 100m<sup>2</sup>.**

→ **Le CM recommande également d'inclure la dérogation à minima de 15% dès lors que le projet est à 500m et moins d'une gare ou d'un pôle mobilité.**

Il est soulevé qu'aucune prescription relative aux vélos cargos dans les locaux vélos n'est prévue.

→ **Le CM recommande qu'au sein des locaux vélos imposés, un nb de places dans ces derniers soient affectées et prévues aux dimensions et accès nécessaires à la manœuvre des vélos cargos. La surface de ces locaux vélos s'en trouvera augmentée.**

## Logements et mixité sociale

- **Le CM recommande d'enlever la mention d'entrée autonome des celliers prévus pour les logements collectifs** (cela permettrait d'en créer sur les balcons et espaces extérieurs également, non pas que sur les paliers des étages ou dans les espaces communs).

En zones UA UB et UC, le projet de PLUIHM prévoit que pour 15 logements et moins, il y ait 50% de logement social arrondi à l'inférieur / pour plus de 15 logements ce sera 40% arrondi au supérieur. Appréciation est faite que cela pousse les promoteurs à construire de plus grands ensembles et engendre des problèmes pour les petits ensembles de 2 logements (car dès 2 logements, il faudrait qu'il y ait 1 logement social).

- **Le CM recommande une seule règle : 40% de logement social dès 5 logements arrondi à l'entier le plus proche.**

## Transition écologique

Actuellement le coefficient d'espaces perméables en zone UC est de 25%. Le projet de PLUIHM propose de passer à 50% (alors qu'en zones UA et UH actuellement on est à 25% passant à 20% ; en UB on est actuellement à 30% passant à 40% ou en UB5 35%).

- **Le CM recommande de passer à 40% en zone UC et non 50%**
- **Le CM recommande de passer à 50% en zone UD.**
- **Le CM recommande d'enlever l'obligation de végétalisation des toits plats si un revêtement à forte albédo est mis en place**
- **Le CM recommande d'ajouter l'obligation d'implanter des clôtures privées permettant le passage de la petite faune**

## Patrimoine

- **Le CM recommande d'ajouter l'inventaire du patrimoine de Bons en Chablais en annexe**
- **Le CM recommande d'ajouter le géopark en annexe au PLUIHM et de localiser les géosites sur les cartes du SIG par un symbole approprié.**