

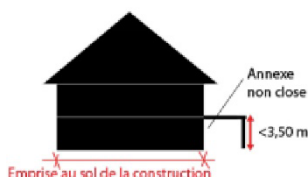
REMARQUES SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HABITAT MOBILITES BIOCLIMATIQUE (PLUI HMB) DU GRAND ANNECY

OBSERVATION N°1

4.1_PLUI-HMB_Grand Annecy_REGLEMENT ECRIT

[Page 22]. **1.1.B COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**, Schéma « cas des annexes non closes ».

Cas des annexes non closes



22 | 169

Ce schéma n'est pas cohérent avec la définition d'une annexe du projet de PLUI-HMB page 14, avec la définition du Coefficient d'Emprise au Sol du projet de PLUI-HMB pages 15+16+22, et avec la définition du CES du Code de l'Urbanisme.

A partir du moment où une toiture est soutenue par des poteaux, cela génère de l'Emprise au Sol. Nous demandons le retrait de ce schéma.

OBSERVATION N°2

4.1_PLUI-HMB_Grand Annecy_REGLEMENT ECRIT

[Page 40]. **2.2.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**, IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, zone Uab

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règles particulières s'appliquant aux zones Uab, Uac1, Uac2, Uah :

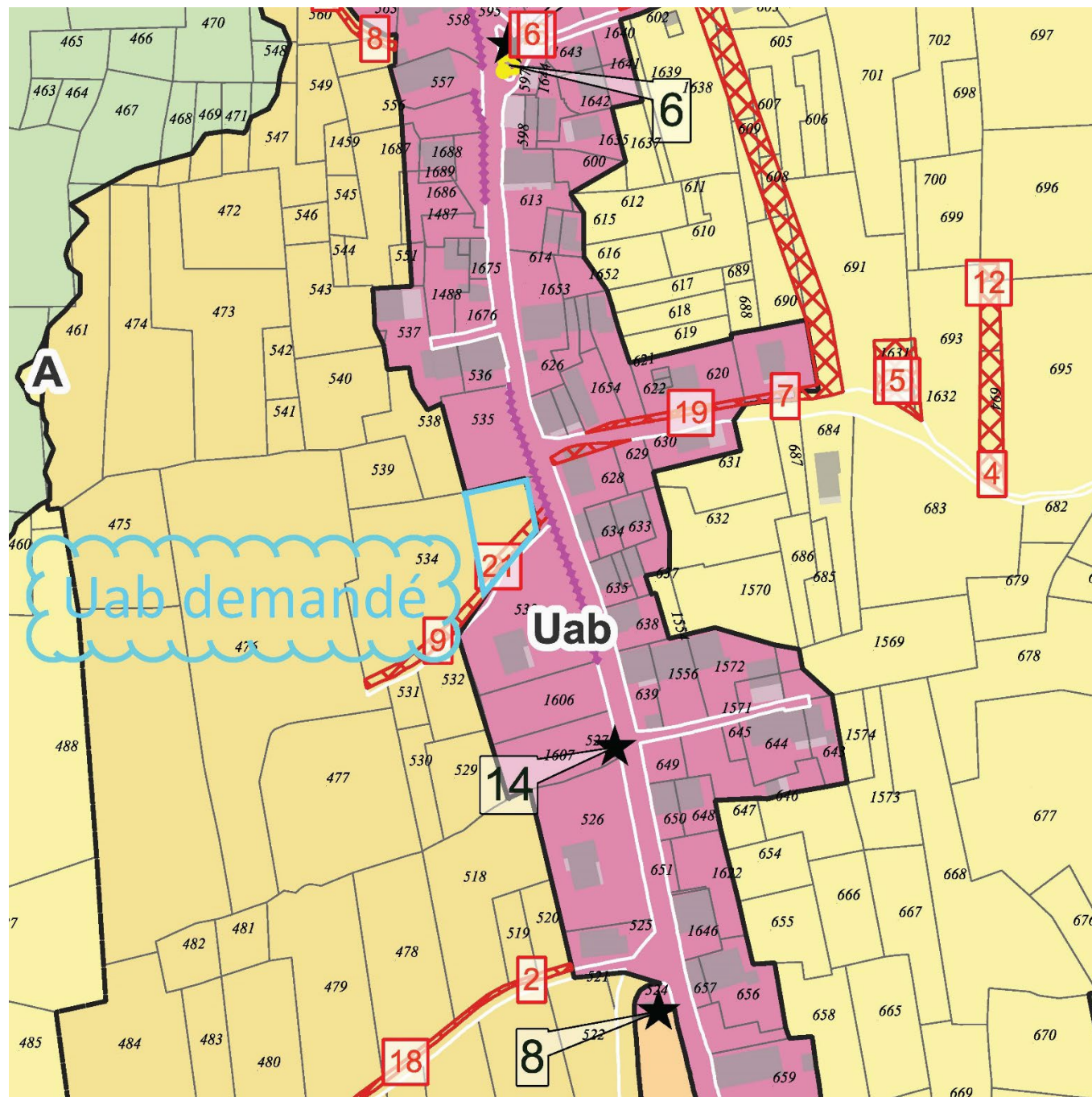
Zone	Implantation
Uab	<p>Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur les limites séparatives latérales - Soit sur une seule limite avec un retrait égal à la moitié de la hauteur des constructions avec un recul minimum de 3m à l'autre limite <p>Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m à partir du bassin extérieur</p>

Nous comprenons la logique de densification du centre-bourg. Néanmoins, il existe en zonage **Uab** des configurations où la taille de la parcelle, et/ou l'implantation du bâti environnant préexistant, permettraient une implantation en retrait de toutes les limites séparatives ou serait davantage pertinente afin de minimiser l'impact sur le bâti environnant préexistant (privation ensoleillement / privation vues / manque d'intimité / dévalorisation du tènement) ; et ce d'autant plus pour les secteurs dont la hauteur autorisée est de 12m. Ne pourrait-on prévoir une mention du type « doivent être implantées de manière privilégiée : » ou préciser que l'implantation d'une nouvelle construction ne doit pas occasionner pour le bâti environnant préexistant une contradiction avec l'OAP BIOCLIMATIQUE. (Exemple : une construction préexistante conçue et implantée selon les recommandations de l'OAP BIOCLIMATIQUE et de la RE2020 qui perdrait les bénéfices de sa conception vertueuse en raison de l'implantation sur une de ses limites d'un mur de 12m de haut ?). Nous pensons que la règle telle qu'elle est écrite dans la version arrêtée en décembre 2024 génèrera de nombreux recours des Tiers.

OBSERVATION N°3

4.2_PLUI-HMB_Grand Annecy_REGLEMENT GRAPHIQUE_PLAN A_ZONAGE

Une demande avait été faite de classer en zonage **Uab** une partie de la parcelle 0A 534 en suivant l'alignement de la parcelle 0A535 afin de supprimer cette petite dent creuse située en bordure de voirie et disposant de tous les réseaux nécessaires à de l'habitation.



OBSERVATION N°4

4.2_PLUI-HMB_Grand Annecy_REGLEMENT GRAPHIQUE_PLAN A_ZONAGE

Il existe une contradiction entre le règlement écrit et le règlement graphique concernant les zonages **Ae** et **Al**. Dans le règlement écrit [page 79], le zonage **Ae** correspond à « **agricole permettant le développement de l'artisanat** » mais dans le règlement graphique, la légende de la carte précise **Ae** « **agricole de centre équestre** ».

Zone A agricole

Zone As agricole à protéger pour des raisons écologiques, paysagères et pour les pâtures nécessaires au pâturage des laitières

Zone Aalp agricole d'alpage

Zone Ae agricole permettant le développement de l'artisanat

Zone Al agricole de centre équestre

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

Destination	Sous-destination	A	As, Aalp	Ae	Al
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	ASC	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I	I
Habitation	Logement	ASC	ASC	I	I
	Hébergement	I	I	I	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC	ASC	ASC	I
	Restauration	I	I	I	I
	Commerce de gros	I	I	I	I
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	I	I	I	ASC
	Cinéma	I	I	I	I

Zones agricoles

Zones agricoles

 A

Zones agricoles à protéger pour des raisons écologiques, paysagères et pour les pâtures nécessaires au pâturage des laitières

 As

Zones agricoles d'alpage

 Aalp

Zones agricoles de centre équestre

 Ae

Zones agricoles permettant le développement de l'artisanat

 Al

Si **Ae** correspond bien à « **agricole permettant le développement de l'artisanat** » nous serions favorables à ce zonage tel que repéré sur la carte, à défaut d'un classement en **Usc1**.

Cette observation rejoint l'observation suivante N°5.

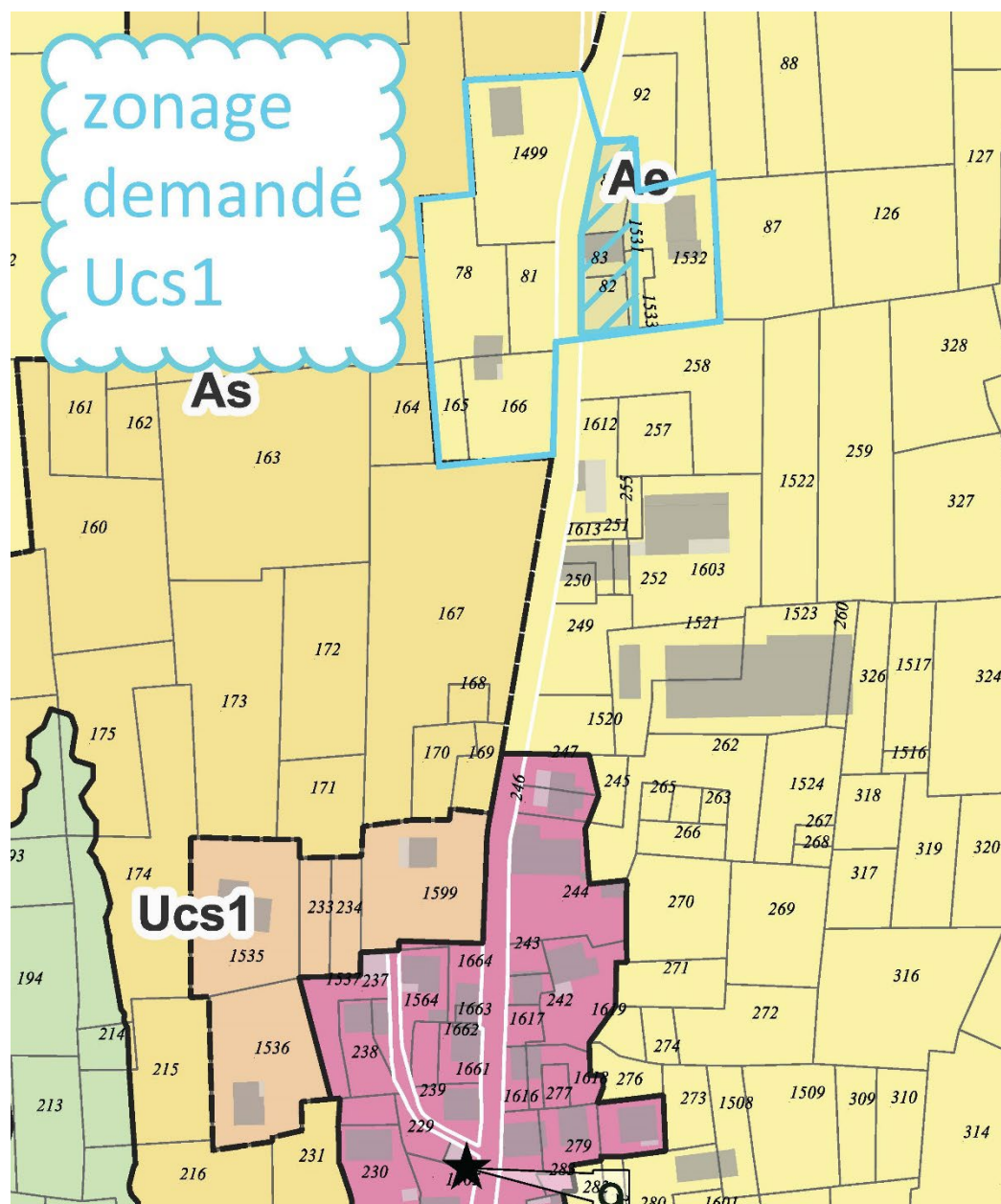
OBSERVATION N°5

4.2_PLUI-HMB_Grand Annecy_REGLEMENT GRAPHIQUE_PLAN A_ZONAGE

Une demande avait été faite de classer en zonage **Ucs1** les parcelles entourées d'un trait bleu 0A78+81+82+83+84+166+1499+1531+1532+1533 pour 2 raisons :

Raison 1 : Ces habitations actuelles sont effectivement séparées du centre bourg par 2 fermes mais compte tenu de la faible distance de cette « séparation » et de la modénature des habitations, un classement en **Usc1** nous semblait légitime.

Raison 2 : un des propriétaires actuels souhaiterait implanter une activité d'artisanat d'art (non-nuisante pour les riverains) sur son tènement. La localisation de cette activité en entrée de village ajouté à la nécessité de dynamiser la commune par la présence d'activité professionnelle, nous amène à considérer qu'un classement en **Usc1** serait davantage approprié plutôt que la création d'un zonage **Ae** ou d'un **STECAL**.

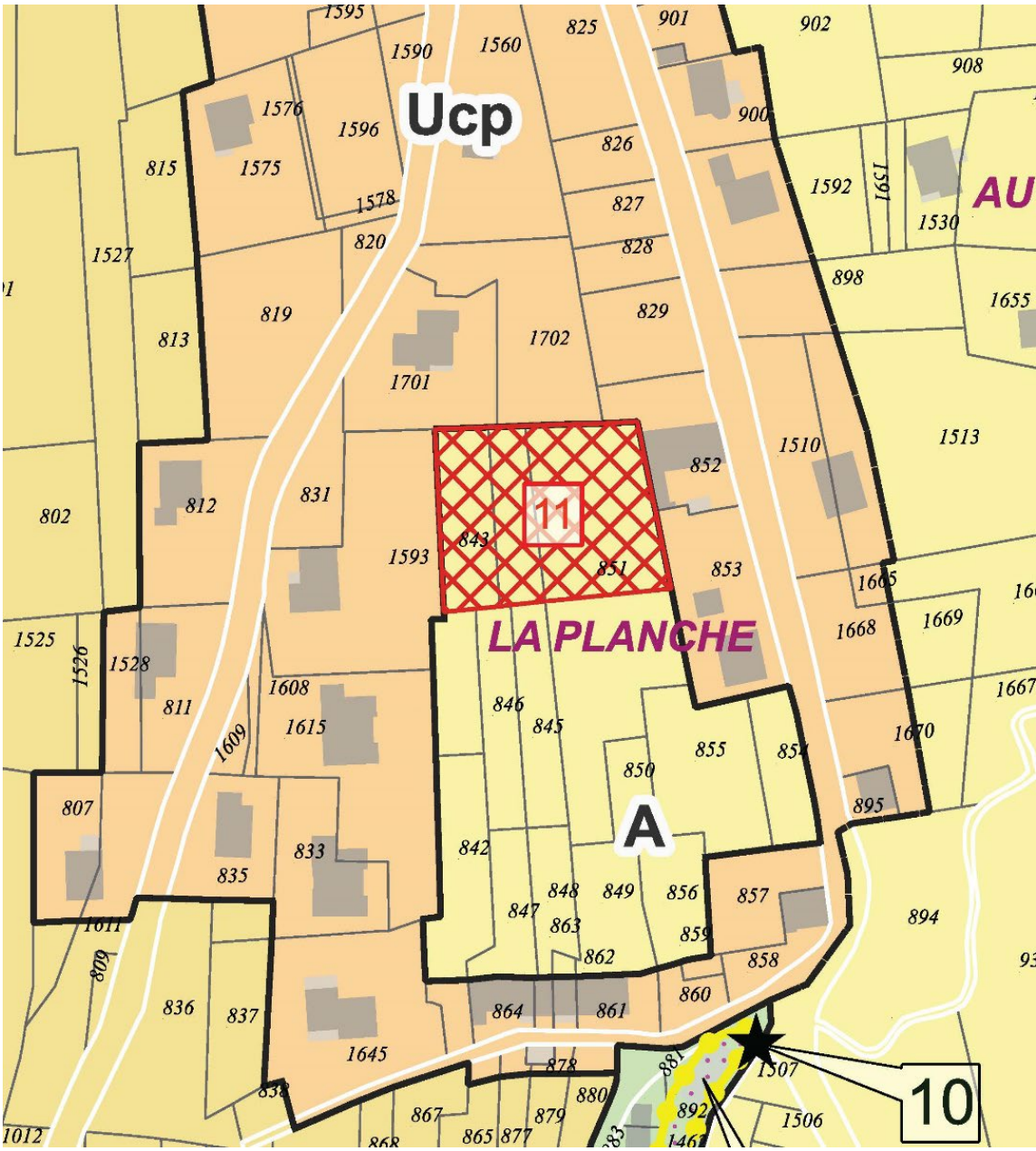


OBSERVATION N°6

4.2_PLUI-HMB_Grand Annecy_REGLEMENT GRAPHIQUE_PLAN A_ZONAGE

Une demande avait été faite de supprimer l'Emplacement Réserve n°11.

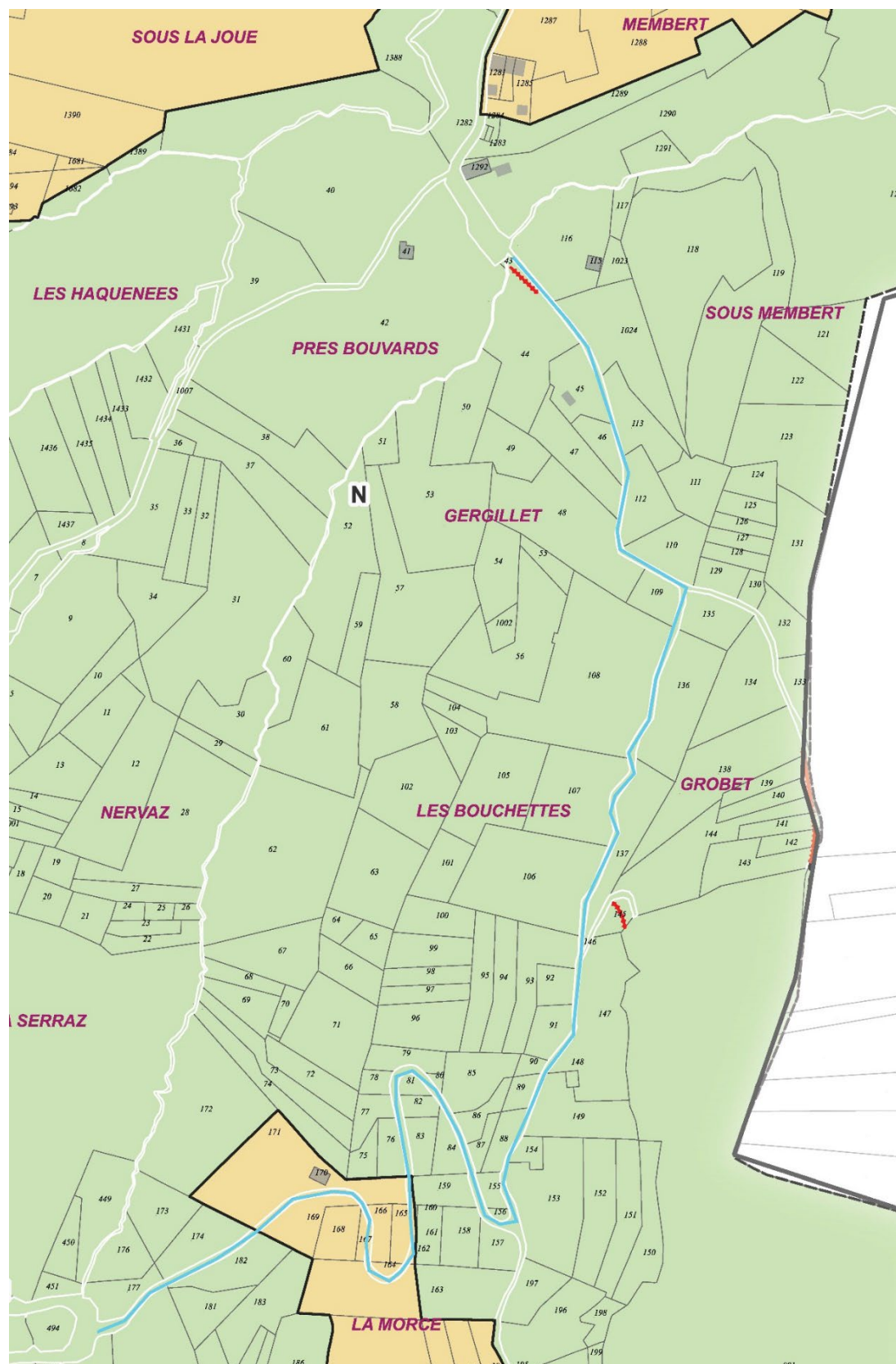
Suite à la suppression de la zone AU3 de notre actuel PLU, cet ER n'a plus de raison d'être.



OBSERVATION N°7

4.2_PLUI-HMB_Grand Annecy_REGLEMENT GRAPHIQUE_PLAN A_ZONAGE

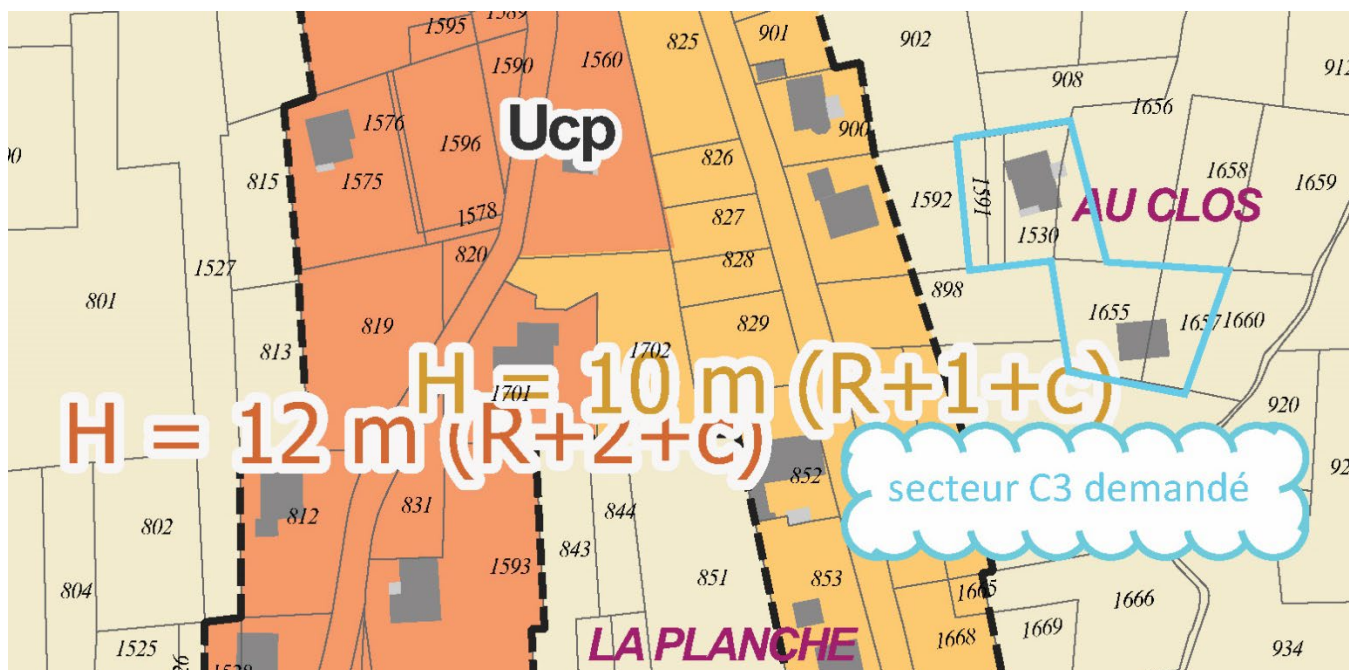
Nous souhaiterions ajouter un Emplacement Réservé tel que précisé en TRAIT bleu sur l'extrait de carte ci-dessous afin de permettre l'élargissement du chemin rural pour mise au gabarit de 4m.



OBSERVATION N°8

4.2_PLUI-HMB_Grand Annecy_REGLEMENT GRAPHIQUE_PLAN C_HAUTEURS

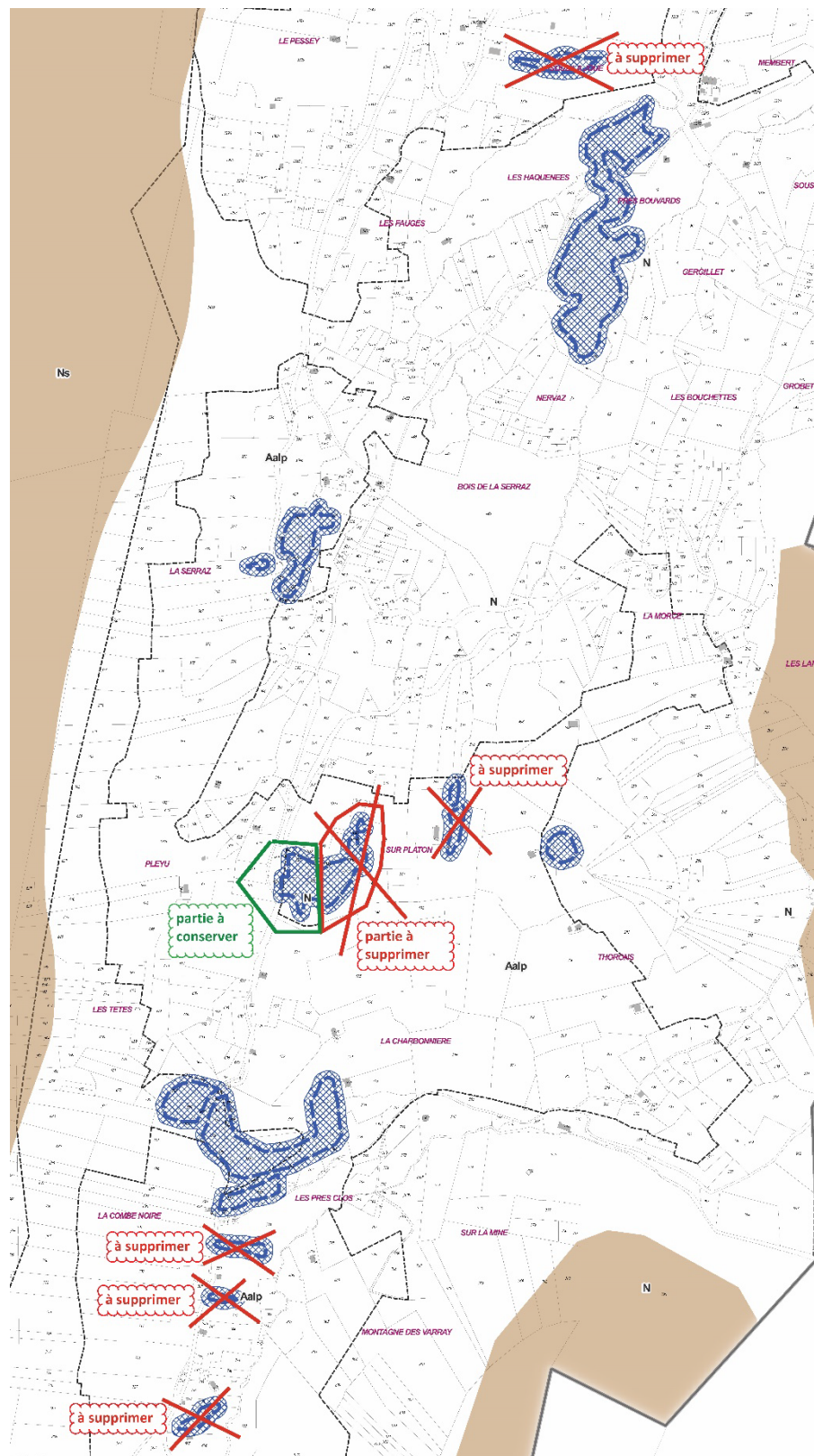
Une demande avait été faite de définir en secteur C3 (12m) les constructions mentionnées ci-dessous à l'intérieur du trait bleu compte-tenu, soit de la hauteur des constructions existantes, et/ou soit des constructions environnantes.



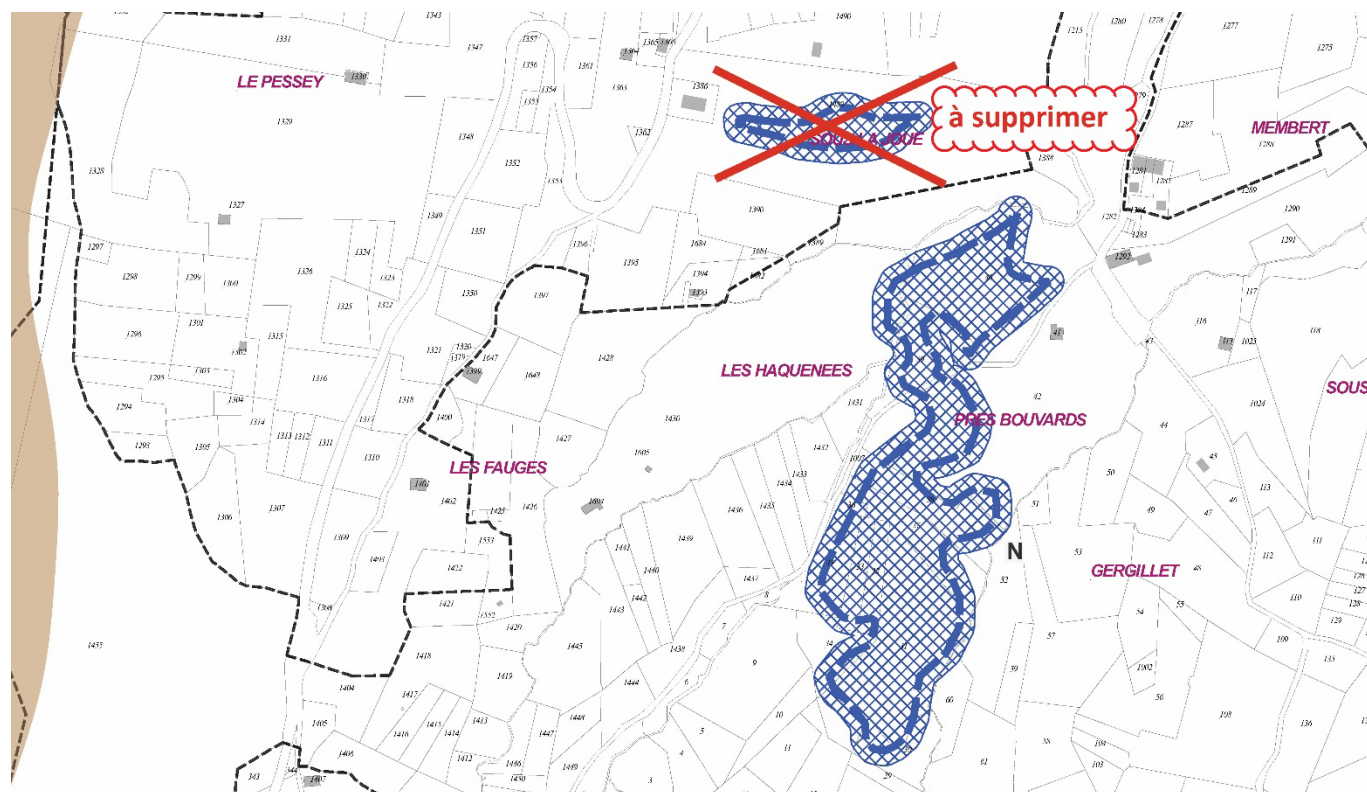
OBSERVATION N°9

4.2_PLUI-HMB_Grand Annecy_REGLEMENT GRAPHIQUE_PLAN F_PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

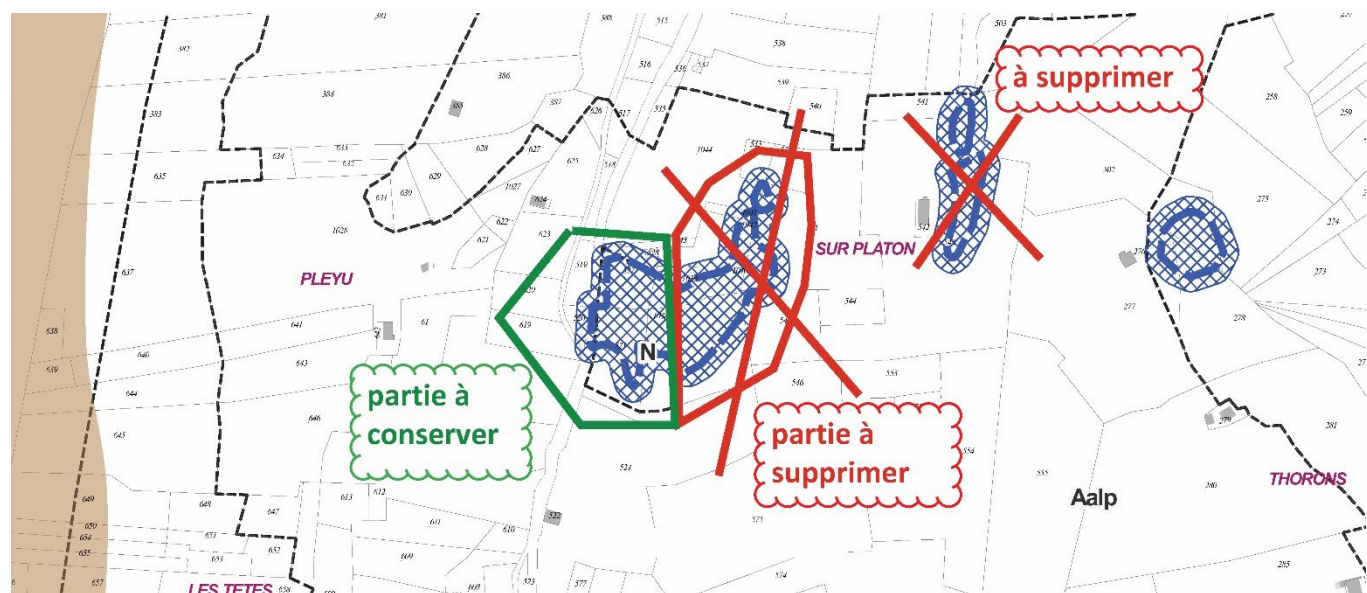
Les zones humides délimitées sur la carte ne correspondent plus à la réalité sur le terrain.
Ci-dessous les délimitations et suppressions demandées :



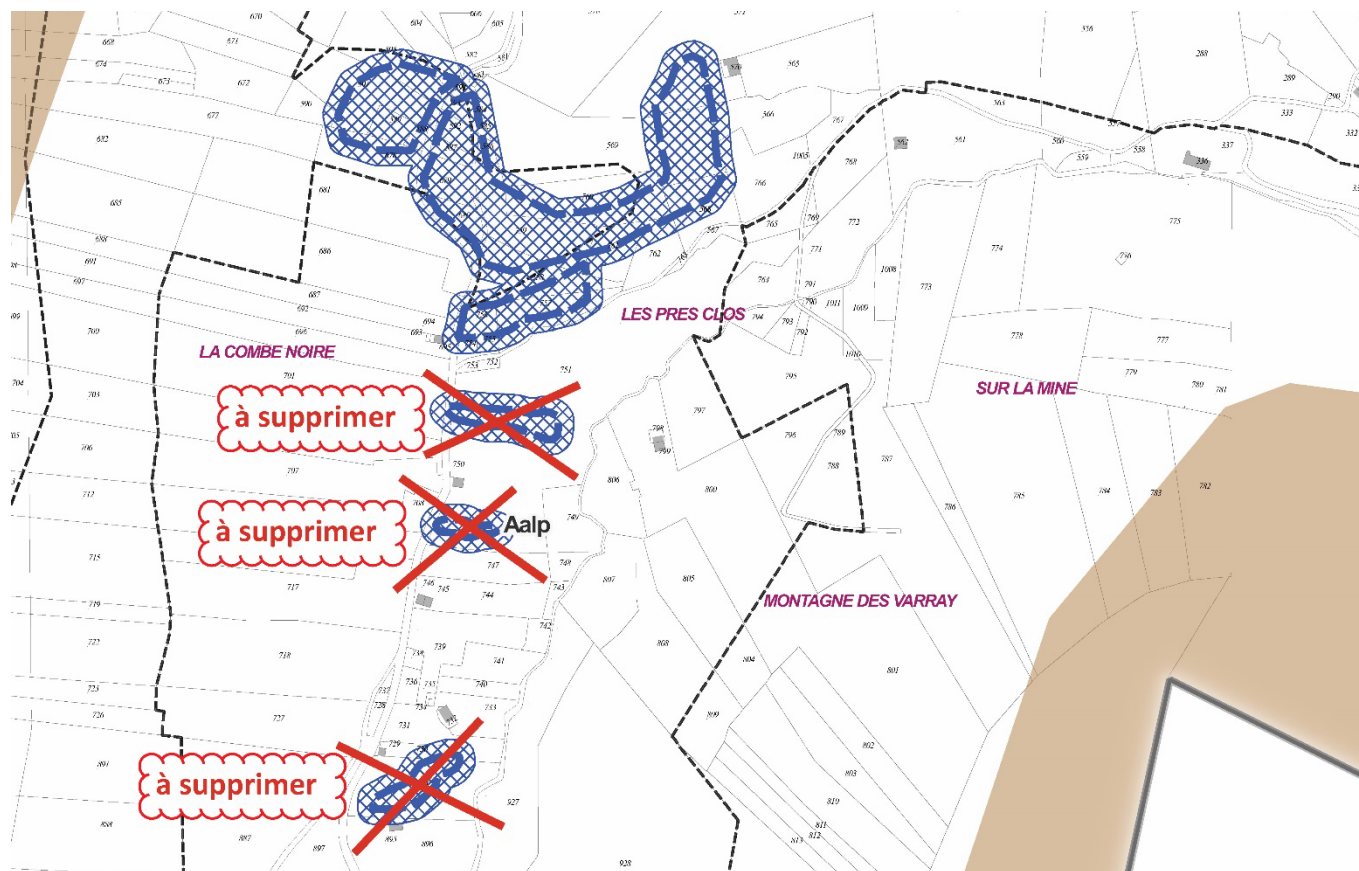
Extrait 01



Extrait 02



Extrait 03



Ces remarques seront remises en main propre au commissaire enquêteur durant l'enquête publique.

Commune ENTREVERNES 74410 – HAUTE SAVOIE	DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL	202514						
<p>Le Conseil Municipal de la commune d'Entrevernes dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Madame Karine LEROY Maire,</p> <p>Date de séance du Conseil Municipal : 14 avril 2025 Date de convocation du Conseil Municipal : 26 mars 2025</p> <p>Présents : Karine LEROY, Laurent MILLET, Cédric BACHET, Myriam CORBOZ, Véronique HUMBERT, Léa CARBONNELLE, Pascal CORBOZ, Arnaud COMMUNAL, Julien PETIT.</p> <p>Léa CARBONNELLE est nommée Secrétaire de séance</p>		<table><tr><td>Conseillers en exercice</td><td>9</td></tr><tr><td>Présents</td><td>9</td></tr><tr><td>Votants</td><td>9</td></tr></table> <p>Secrétaire de la Haute-Savoie SGCD / Pôle accueil courrier</p> <p>24 AVR. 2025</p>	Conseillers en exercice	9	Présents	9	Votants	9
Conseillers en exercice	9							
Présents	9							
Votants	9							

ARRIVEE
4

APPLICATION DE LA LOI LE MEUR :

Madame le Maire expose au conseil municipal que la loi Le Meur du 19 novembre 2024, parue au journal officiel le 20 novembre 2024 et adoptée le 21 novembre 2024, introduit des mesures afin de rétablir l'équilibre entre l'attractivité économique des locations meublées touristiques et l'urgence de préserver l'accès au logement. Ces nouvelles dispositions ont modifié la réglementation des meublés touristiques en renforçant les pouvoirs des collectivités locales, alourdissent les obligations des propriétaires et renforcent les sanctions financières.

Cette réforme s'attaque aux abus qui déséquilibrent le marché locatif par la prolifération des locations meublées touristiques, tout en renforçant les outils des collectivités locales pour agir efficacement.

Depuis l'adoption de cette loi, toute commune qui le souhaite, dispose désormais de moyens renforcés pour intensifier ses politiques de contrôle. Elle peut multiplier les assignations judiciaires à l'encontre des loueurs de meublés touristiques, qu'il s'agisse de propriétaires, de locataires, ou même d'intermédiaires tels que les conciergeries ou les plateformes de location.

Elle s'applique sur le territoire communal des communes dans lesquelles s'applique la taxe annuelle des logements vacants ou dans lesquelles les résidences secondaires dépassent 20% (Entrevernes cumule les deux conditions).

Elle s'applique uniquement en zone U ou AU des documents d'urbanisme applicable sur la commune.

Afin de pouvoir être appliquée sur le territoire d'Entrevernes, une demande doit être faite au moment de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUI HD du Grand Annecy en effet, actuellement, Le PADD stipule «réguler le développement des meublés de tourisme, mobiliser les leviers pour limiter la sur-représentation des résidences secondaires»

La loi étant entrée en vigueur au moment de l'arrêt du PLUI, cette loi ne pouvait être prise en compte avant.

Les secteur devront rester «mesurés», c'est-à-dire qu'il est impossible d'inscrire des communes entières.

Dans les faits, une mention expresse sera indiquée dans toute promesse de vente, tout contrat de vente ou tout contrat de location

Seule la location meublée touristique de maximum 120 jours par an sera autorisée

Madame le Maire pourra mettre en demeure le propriétaire d'un logement ne respectant cette servitude (mise en demeure maximum de 1 an, prorogée au maximum d'1an, pouvant être assortie d'une astreinte de max 1.000€ par jour (maximum 100.000€ au total)

Forts de ces éléments, Madame le Maire propose de demander l'application de cette loi sur les zones communales suivantes :

PLU en vigueur jusqu'à approbation du PLUI-HMB :

Zonage 1AUa (qui correspond à l'OAP ouverte en 2019)

Zonage Ua

Zonage Ub

PLUI-HMB après son approbation :

Zonage Uab

Zonage Ucp

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire, le conseil municipal :

Décide l'application de la loi LE MEUR sur les zones communales suivantes :

PLU en vigueur jusqu'à approbation du PLUI HMB :

Zonage 1AUa (qui correspond à l'OAP ouverte en 2019)

Zonage Ua

Zonage Ub

PLUI-HMB après son approbation :

Zonage Uab

Zonage Ucp

Demande à Madame le Maire d'en informer les instances du Grand Annecy et commissaires enquêteurs en charge de l'enquête publique relative au PLUI HD.

VOTE DU CONSEIL : 9 voix POUR – 0 abstention – 0 voix CONTRE

Ainsi Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.

Au registre suivent les signatures

Pour extrait conforme
Entrevernes,
Le 16 avril 2025
Le Maire
Karine LEROY



Le Secrétaire
Léa CARBONNELLE

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Léa Carbonnelle, the secretary.

Préfecture de la Haute-Savoie
SGCD / Pôle accueil courrier

24 AVR. 2025

ARRIVEE