

Contributions du Public – Pays d’Alby – Classement par communes

Alby sur Chéran Allèves Chainaz les Frasses Chapeiry Cusy Gruffy Héry sur Alby Mûres Saint-Félix Saint-Sylvestre Viuz-la-Chiésaz

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 110 - Dorine AMBIEHL et Clément SAINT MARCEL

ALB012

Demande de renseignements.

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d’observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUI HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l’enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d’approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 115 - Denise et Odile DAVIET (indivision DAVIET)

ALB016

Demande de renseignements.

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d’observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUI HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l’enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d’approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 1484 - LANSARD Christiane épouse VALENTIN

Contribution au nom de la fratrie LANSARD, héritière de terrains constructibles lors d'une succession

Lieu SECTION B

Parcelles n° 1129 - 1138 - 1137 - 1130 - 717 - 1139 - 1132 - 1133 - 1128 - 1140

Dans le cadre de l'Enquête Publique pour l'élaboration du PLUi du GRAND ANNECY, nous vous soumettons une demande de reclassement des parcelles citées ci-dessus qui étaient constructibles dans le PLUi précédent et qui ne le sont plus dans le futur PLUi-HMB.

Celles-ci faisant partie d'une OAP , un projet immobilier avait été élaboré en 2023, suivi d'une promesse de vente.

Ces parcelles parfaitement solidaires du hameau de Masigny bénéficient de la présence à proximité des réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité, gaz, fibre optique et accès à la voie communale.

Compte-tenu des éléments exposés ci-dessus, nous demandons que l'ensemble des parcelles classées en zone AS soient reclassées en zone Uhs dans le nouveau PLUi-HMB.

Une lettre accompagnée d'un dossier avec plans ont été remis à Monsieur le Commissaire Enquêteur lors de notre rencontre le 20/06/2025.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre requête.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères

visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 1712 - Guy Boch

Objet : Déposition pour l'enquête publique

Le 25.06.2025

Guy Boch

427 chemin de Pattu

74540 Alby sur chéran

Messieurs les commissaires enquêteurs,

Lors de ma visite le 19.06.2025 au pôle culturel et sportif d'Alby, je vous ai informé d'une erreur graphique qui concerne ma propriété située 427 chemin de Pattu à Alby sur Chéran 74540 (chez Mathie et les Crêts de Moutti)

Une haie à fort intérêt écologique et faunistique classée « Espaces boisés classés littoraux au titre de l'article L113-1 du CU (en application du L121-27 du CU)» dans le document PRESCRIPTIONS_GRAPHIQUES_Alby-sur-Chéran est dessinée sur ma parcelle C 1380 alors qu'elle se situe sur la parcelle C 2495 et se prolonge, sur une longueur de 26,5m sur la parcelle C2494

Cette haie principalement composée de hauts thuyas mais également d'autres essences (Frênes, cerisiers, érable, châtaigner...) est bien plus longue que dessinée dans le document graphique du PLUIHMB.

Comme vous me l'avez conseillé j'ai fait établir un constat d'huissier.

Documents joints:

- Plan PLU.pdf : copie du PLU pour le secteur concerné.

- Plan Cadastre.pdf : Extrait du plan cadastral sur lequel j'ai dessiné la haie.

- Constat d'huissier.

Je vous serais reconnaissant de faire procéder à la correction graphique pour que soit respectée cette haie par les propriétaires des parcelles sur laquelle elle est implantée.

Avec mes remerciements, je vous adresse mes respectueuses salutations

Guy Boch

REPONSE DU MO : R1 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 172 - André Saint Marcel

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 255 - MME LAFON

ALB024 DEMANDE DE RENSEIGNEMENT SUR PARCELLE 1416 SUR ALBY

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUi HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 257 - M. THOME

ALB026 VOIR DOC JOINT

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUi HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 258 - M. BOSCH

ALB027 VOIR DOC JOINT

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUI HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 260 - STE GALDERMA

ALB029 VOIR DOC JOINT

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUI HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO mais attention, il s'agit bien d'un problème de zonage qui peut empêcher le développement de la société et qui doit être traité afin que cela ne se produise pas

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 36 - M.BECHET FRANCK

ALB002

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB encadre strictement les possibilités de changement de destination des bâtiments situés en zones A (agricoles) et N (naturelles), conformément au Code de l'urbanisme (articles R.151-23 et R.151-25) et aux objectifs du PADD, notamment ceux liés à la préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels (orientation 4), à la réduction de l'artificialisation (orientation 3) et à la protection des paysages (orientation 7).

Les objectifs sont doubles : permettre une diversification des activités et des fonctions en zone agricole et naturelle, et préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel, en lui permettant une seconde vie par de nouveaux usages.

Une fois identifié au PLUi, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans ces zones, le changement de destination n'est autorisé que dans des cas très encadrés, notamment pour des bâtiments existants identifiés comme pouvant changer de destination, sans compromettre l'activité agricole ou l'équilibre environnemental. Le règlement du PLUi-HMB prévoit que seules certaines destinations sont admissibles, selon les cas, et sous réserve que le bâtiment soit structurellement adapté, qu'il ne soit pas situé dans une zone à risque ou à fort enjeu écologique, et que l'opération ne génère pas de nuisances ni de consommation foncière supplémentaire.

Cette approche permet de concilier la préservation des fonctions agricoles et écologiques de ces espaces avec la possibilité ponctuelle de revaloriser du bâti existant, notamment dans une logique de réversibilité, de patrimoine rural ou de soutien à l'économie locale (ex : activités agricoles, hébergement touristique raisonné, artisanat lié à la filière locale). Elle évite en revanche les logiques de mitage ou de transformation spéculative du bâti en zones non urbanisées, qui contreviendraient aux objectifs de sobriété et de structuration du territoire portés par le PLUi-HMB.

Enfin, pour ne pas impacter l'activité agricole, le Grand Annecy et les communes ont pris en compte la doctrine fixée par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le sujet.-R2 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 372 - DAVIET Denise

ALB 034 Demande de suppression de l'élément patrimonial concernant le bâtiment situé sur la parcelles section A n°1586 commune d'Alby sur Cheran.

REPONSE DU MO : R1 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 397 - ISABELLE

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous adresser la présente en tant que co-proprétaires du lot de terrain 1378 situé au Lieu-dit « Bois Vial » 74540 ALBY SUR CHERAN.

Nous souhaitons formuler une demande pour que ce bien soit reclassé en zone constructible au sein du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans la mesure où il est actuellement catégorisé comme non constructible, zone agricole.

Aussi, nous vous serions reconnaissant de bien vouloir prendre en considération notre requête et de nous indiquer les démarches nécessaires à entreprendre pour faciliter cette requalification. Votre soutien dans ce processus serait grandement apprécié.

Je vous remercie par avance pour l'attention portée à ma demande et reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

DE TOMASI Isabelle

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tenements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes

urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 438 - TREMBLAY Madeleine

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

je suis propriétaire à Alby/Cheran des parcelles n° 1591 - 1592 - 1586 - 19 sur lequel se situe un bâtiment n'ayant plus d'usage agricole depuis de nombreuses années.

Je souhaite que ce bâtiment soit identifié afin de permettre le changement de destination pour la création de logements.

Cela me semble cohérent dans la mesure où ce bâtiment n'est pas isolé, d'autres habitations se trouvent à proximité et que les réseaux électricité et eaux sont sur place.

ce bâtiment dispose du terrain, non agricole, attenant pour des places de parking couvertes si nécessaire.

J'espère que ma demande retiendra toute votre attention et dans l'attente d'une réponse favorable de votre part,

Recevez, Monsieur Le Commissaire Enquêteur mes respectueuses salutations.

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB encadre strictement les possibilités de changement de destination des bâtiments situés en zones A (agricoles) et N (naturelles), conformément au Code de l'urbanisme (articles R.151-23 et R.151-25) et aux objectifs du PADD, notamment ceux liés à la préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels (orientation 4), à la réduction de l'artificialisation (orientation 3) et à la protection des paysages (orientation 7).

Les objectifs sont doubles : permettre une diversification des activités et des fonctions en zone agricole et naturelle, et préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel, en lui permettant une seconde vie par de nouveaux usages.

Une fois identifié au PLUi, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans ces zones, le changement de destination n'est autorisé que dans des cas très encadrés, notamment pour des bâtiments existants identifiés comme pouvant changer de destination, sans compromettre l'activité agricole ou l'équilibre environnemental. Le règlement du PLUi-HMB prévoit que seules certaines destinations sont admissibles, selon les cas, et sous réserve que le bâtiment soit structurellement adapté, qu'il ne soit pas situé dans une zone à risque ou à fort enjeu écologique, et que l'opération ne génère pas de nuisances ni de consommation foncière supplémentaire.

Cette approche permet de concilier la préservation des fonctions agricoles et écologiques de ces espaces avec la possibilité ponctuelle de revaloriser du bâti existant, notamment dans une logique de réversibilité, de patrimoine rural ou de soutien à l'économie locale (ex : activités agricoles, hébergement touristique raisonné, artisanat lié à la filière locale). Elle évite en revanche les logiques de mitage ou de transformation spéculative du bâti en zones non urbanisées, qui contreviendraient aux objectifs de sobriété et de structuration du territoire portés par le PLUi-HMB.

Enfin, pour ne pas impacter l'activité agricole, le Grand Annecy et les communes ont pris en compte la doctrine fixée par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le sujet.-R2 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 458 - Vittet Michel

ALB031

Souhaite l'élargissement de la zone A sur la parcelle OC 2302 dans le but de construire un manège pour mon élevage de chevaux, espace plat et large et une moitié de parcelle me suffirait. Je suis exploitant agricole

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec la demande

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 584 - Bernard Denise

je trouve absurde la réduction d'une construction sur 600 m² de terrain, un terrain il faut l'entretenir ; il y a un flagrant manque de logements. Les maisons mitoyennes peuvent y répondre ainsi qu'un prix partagé du terrain pour les budgets appropriés. La ruralité paysanne serait conservée. Je m'oppose donc à ce projet.

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB est un document complet, composé de nombreuses pièces réglementaires, stratégiques et justificatives, dont l'ensemble a été mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête. Il est construit selon une logique de cohérence entre le diagnostic territorial, les orientations du PADD, les règlements (écrit et graphique), les OAP thématiques et sectorielles, ainsi que les volets spécifiques (habitat, mobilités, bioclimatique, paysages, UTN...).

La demande formulée dans la contribution ne semble pas tenir compte de ces éléments, pourtant explicitement traités dans le dossier. Il est rappelé que les choix opérés dans le PLUi-HMB s'appuient sur un important travail de concertation avec les communes, sur des données objectivées (démographie, consommation foncière, besoins en logement, qualité paysagère, trames écologiques...) et sur un cadre légal et réglementaire national, notamment les lois SRU, Climat et Résilience, Littoral et Montagne.

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 585 - Bernard Denise

je trouve absurde la réduction d'une construction sur 600 m² de terrain, un terrain il faut l'entretenir ; il y a un flagrant manque de logements. Les maisons mitoyennes peuvent y répondre ainsi qu'un prix partagé du terrain pour les budgets appropriés. La ruralité paysanne serait conservée. Je m'oppose donc à ce projet.

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°584 (Web)-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 616 - RASSAT Josette

Bonjour,

Pour donner suite à mon entrevue du 28 mai 2025 à Alby-sur-Chéran avec le commissaire-enquêteur, veuillez trouver dans les documents joints les éléments de la contribution de ma sœur et moi-même à l'enquête publique relative au projet de PLUi-HMB du Grand Annecy arrêté au 19/12/2024 :

1. Lettre adressée au Président et aux membres de la Commission d'Enquête Publique ;
2. Document exposant en détail les raisons et la justification de notre démarche concernant le déclassement en zone A de notre unité foncière (secteur OB, parcelles n°0520 et 1181) ;
3. Document annexe au précédent rassemblant les illustrations citées dans ce document.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre requête.

Cordialement
Josette RASSAT

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères

visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 730 - Alain BLANCHET

Objet : DEMANDE DE RECLASSEMENT

Bonjour,

Le registre dématérialisé ne fonctionne plus.

Veuillez donc trouver ci-joint, en pièce jointe, une demande de reclassement de la parcelle A 841, commune d'Alby sur Chéran.

Merci de m'adresser un mail confirmant la bonne réception de ce document.

Salutations,

Alain Blanchet

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc. C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou

tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4). Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 906 - MAZUIR Fabrice

cf pièces jointes

REPONSE DU MO : R1 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Alby sur Chéran - N° 91 - MME FORAY AGNES ET M MAZON LIONEL

ALB009 DEMANDE LE RECLASSEMENT DES PARCELLE B988 ET B989 SITUEES SUR ALBY EN ZONE CONSTRUCTIBLE

REPONSE DU MO : R1 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Allèves - N° 137 - M. Pierre VERGAIN

CUS012

Je soussigné, M. VERGAIN Pierre, ai fait donation à mon petit-fils de la parcelle B1232 à ALLEVES. Je demande le classement de la parcelle en terrain constructible pour qu'il puisse s'y installer.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Allèves - N° 193 - Mme Verney Julie résidant à Alby

ALB020 et concernant la parcelle B668 sur la commune d'Allèves. Une demande de permis de construire a été déposée le 1/ 04 /25, n° 0740042500002 (refus pour pièce manquante pour les pluviales), demande de permis redéposé le 3/6 /25 Demande le reclassement de cette parcelle de As à Uab. Argument principal, continuité de l'urbanisation.(la parcelle 670 a eu son permis)

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères

visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : A revoir. Désaccord avec le M O

#Lieu : Allèves - N° 194 - MM Mieg Bernard et Cedric

ALB021

demandent que le Chemin des tours Saint Jacques n'apparaissent pas sur le plan de zonage. Les tracés n'ont pas été demandés aux propriétaires.

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB accorde une attention particulière au développement des cheminements piétons, en lien avec les enjeux de mobilité durable, de qualité de vie et d'accessibilité. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment dans son orientation 2, affirme la nécessité de structurer l'agglomération autour d'une armature de centralités et de pôles de proximité accessibles à pied, et d'organiser le territoire selon le principe de la ville du quart d'heure. Il appelle au renforcement des continuités piétonnes à toutes les échelles : dans les centralités, au sein des quartiers résidentiels, en lien avec les équipements publics, les commerces, les arrêts de transport en commun et les espaces naturels.

Cette orientation est traduite notamment dans les OAP sectorielles qui identifient les cheminements existants à préserver ou à prolonger, ainsi que les liaisons à créer dans le cadre de nouveaux projets d'aménagement. Elles imposent également, dans les opérations futures, des prescriptions qualitatives sur l'accessibilité, la sécurité, l'intégration paysagère et le maillage piéton avec le tissu urbain environnant. Afin de développer le maillage, des emplacements réservés sont également inscrits au PLUi HMB.

De même, le territoire est maillé de chemins de randonnées, notamment ceux identifiés dans le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR), outil d'organisation et de préservation des itinéraires de promenade et de randonnées. Ce plan est établi par le département, et est annexé au PLUi HMB, à titre informatif.

Enfin, il n'apparait pas au PLUi de traiter le sujet des conventions de passage inhérentes aux chemins de randonnée. -----

AVIS COMMISSION : Du ressort du département

#Lieu : Allèves - N° 2261 - Matthieu Pilaud

Objet : Demande de maintien en zone constructible – Parcelle n°685 à Allèves (74540)

Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée n°685 à Allèves. Elle est actuellement classée en zone constructible, et je demande qu'elle soit maintenue comme telle dans le futur PLUi HMB du Grand Annecy.

Cette parcelle a été acquise dans un cadre successoral et s'inscrit dans un environnement bâti existant. Elle présente une cohérence urbaine avec le tissu du village.

Vous trouverez en pièce jointe une note explicative plus détaillée pour accompagner cette demande.

Cordialement,
Matthieu Pilaud

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères

visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Allèves - N° 262 - M. NAVET HENRI

CUS013 BIS VOIR DOC JOINT

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : A revisiter (Concertation a prévoir)

#Lieu : Allèves - N° 263 - M. NAVET HENRI

CUS014 VOIR DOC JOINT

REPONSE DU MO : R1 : La demande est déjà satisfaite dans le PLUi HMB arrêté. -----

AVIS COMMISSION : Dont acte

#Lieu : Allèves - N° 264 - M.NAVET

CUS015 VOIR DOC JOINT

REPONSE DU MO : R1 : Entre 2008 et 2009, la commune d'Allèves a mené, avec le CAUE, une étude patrimoniale spécifique aux grangettes, élément architectural caractéristique des bauges, et spécifique à Allèves sur le territoire du Grand Annecy. Cette étude rappelle l'origine agricole de ces édifices dont le rôle était le stockage de fourrage complémentaires pour la saison hivernale, ainsi que le mode constructif simple (assemblage à mi-bois avec fondations plus ou moins modestes). En raison de leur destination unique (agricole), ces édifices ne peuvent pas être assimilés aux châlets d'alpages (qui ont également un rôle d'habitat saisonnier).-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique sur la partie patrimoine

#Lieu : Allèves - N° 265 - MME CHAPPAZ

CUS016 VOIR DOC JOINT

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB accorde une attention particulière au développement des cheminements piétons, en lien avec les enjeux de mobilité durable, de qualité de vie et d'accessibilité. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment dans son orientation 2, affirme la nécessité de structurer l'agglomération autour d'une armature de centralités et de pôles de proximité accessibles à pied, et d'organiser le territoire selon le principe de la ville du quart d'heure. Il appelle au renforcement des continuités piétonnes à toutes les échelles : dans les centralités, au sein des quartiers résidentiels, en lien avec les équipements publics, les commerces, les arrêts de transport en commun et les espaces naturels.

Cette orientation est traduite notamment dans les OAP sectorielles qui identifient les cheminements existants à préserver ou à prolonger, ainsi que les liaisons à créer dans le cadre de nouveaux projets d'aménagement. Elles imposent également, dans les opérations futures, des prescriptions qualitatives sur l'accessibilité, la sécurité, l'intégration paysagère et le maillage piéton avec le tissu urbain environnant. Afin de développer le maillage, des emplacements réservés sont également inscrits au PLUi HMB.

De même, le territoire est maillé de chemins de randonnées, notamment ceux identifiés dans le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR), outil d'organisation et de préservation des itinéraires de promenade et de randonnées. Ce plan est établi par le département, et est annexé au PLUi HMB, à titre informatif.

Enfin, il n'apparait pas au PLUi de traiter le sujet des conventions de passage inhérentes aux chemins de randonnée. -----

AVIS COMMISSION : Dont acte

#Lieu : Allèves - N° 334 - M.DUFEUT PHILIPPE

CUS019 S'oppose à ce que les chemins passant sur des propriétés privées figurent sur les plans de zonage sur la commune d'Allèves

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB accorde une attention particulière au développement des cheminements piétons, en lien avec les enjeux de mobilité durable, de qualité de vie et d'accessibilité. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment dans son orientation 2, affirme la nécessité de structurer l'agglomération autour d'une armature de centralités et de pôles de proximité accessibles à pied, et d'organiser le territoire selon le principe de la ville du quart d'heure. Il appelle au renforcement des continuités piétonnes à toutes les échelles : dans les centralités, au sein des quartiers résidentiels, en lien avec les équipements publics, les commerces, les arrêts de transport en commun et les espaces naturels.

Cette orientation est traduite notamment dans les OAP sectorielles qui identifient les cheminements existants à préserver ou à prolonger, ainsi que les liaisons à créer dans le cadre de nouveaux projets d'aménagement. Elles imposent également, dans les opérations futures, des prescriptions qualitatives sur l'accessibilité, la sécurité, l'intégration paysagère et le maillage piéton avec le tissu urbain environnant. Afin de développer le maillage, des emplacements réservés sont également inscrits au PLUi HMB.

De même, le territoire est maillé de chemins de randonnées, notamment ceux identifiés dans le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR), outil d'organisation et de préservation des itinéraires de promenade et de randonnées. Ce plan est établi par le département, et est annexé au PLUi HMB, à titre informatif.

Enfin, il n'apparait pas au PLUi de traiter le sujet des conventions de passage inhérentes aux chemins de randonnée. -----

AVIS COMMISSION : Dont acte

#Lieu : Allèves - N° 382 - DAGAND Denis

bonjour
sachant qu'une partie des sentiers de randonnée sont privés et pour la plupart ont été balisés sans l'accord des propriétaires, je trouve absolument inadmissible que ceux ci apparaissent sur un document d'urbanisme officiel tel que le PLUI. ceci est une violation manifeste du droit de propriété et une faute grave de la part des personnes qui ont élaboré ce document.
cordialement

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB accorde une attention particulière au développement des cheminements piétons, en lien avec les enjeux de mobilité durable, de qualité de vie et d'accessibilité. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment dans son orientation 2, affirme la nécessité de structurer l'agglomération autour d'une armature de centralités et de pôles de proximité accessibles à pied, et d'organiser le territoire selon le principe de la ville du quart d'heure. Il appelle au renforcement des continuités piétonnes à toutes les échelles : dans les centralités, au sein des quartiers résidentiels, en lien avec les équipements publics, les commerces, les arrêts de transport en commun et les espaces naturels.

Cette orientation est traduite notamment dans les OAP sectorielles qui identifient les cheminements existants à préserver ou à prolonger, ainsi que les liaisons à créer dans le cadre de nouveaux projets d'aménagement. Elles imposent également, dans les opérations futures, des prescriptions qualitatives sur l'accessibilité, la sécurité, l'intégration paysagère et le maillage piéton avec le tissu urbain environnant. Afin de développer le maillage, des emplacements réservés sont également inscrits au PLUi HMB.

De même, le territoire est maillé de chemins de randonnées, notamment ceux identifiés dans le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR), outil d'organisation et de préservation des itinéraires de promenade et de randonnées. Ce plan est établi par le département, et est annexé au PLUi HMB, à titre informatif.

Enfin, il n'apparait pas au PLUi de traiter le sujet des conventions de passage inhérentes aux chemins de randonnée. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Allèves - N° 387 - Navet Luc

CUS 43

- refus de traçage du PDIPR au travers de nos parcelles forestières
 - Demande de reclassement C183 pour installer un abri pour chevaux et stockage du fourrage nécessaire
 - Renseignement sur carte de zonage pour la parcelle C762, hauteur des immeubles.
- S'interroge sur la classification située A61 Prés Tourains pour lequel je les impôts fonciers
- Renseignements sur une resserre à outil en forêt

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB accorde une attention particulière au développement des cheminements piétons, en lien avec les enjeux de mobilité durable, de qualité de vie et d'accessibilité. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment dans son orientation 2, affirme la nécessité de structurer l'agglomération autour d'une armature de centralités et de pôles de proximité accessibles à pied, et d'organiser le territoire selon le principe de la ville du quart d'heure. Il appelle au renforcement des continuités piétonnes à toutes les échelles : dans les centralités, au sein des quartiers résidentiels, en lien avec les équipements publics, les commerces, les arrêts de transport en commun et les espaces naturels.

Cette orientation est traduite notamment dans les OAP sectorielles qui identifient les cheminements existants à préserver ou à prolonger, ainsi que les liaisons à créer dans le cadre de nouveaux projets d'aménagement. Elles imposent également, dans les opérations futures, des prescriptions qualitatives sur l'accessibilité, la sécurité, l'intégration paysagère et le maillage piéton avec le tissu urbain environnant. Afin de développer le maillage, des emplacements réservés sont également inscrits au PLUi HMB.

De même, le territoire est maillé de chemins de randonnées, notamment ceux identifiés dans le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée

(PDIPR), outil d'organisation et de préservation des itinéraires de promenade et de randonnées. Ce plan est établi par le département, et est annexé au PLUi HMB, à titre informatif.

Enfin, il n'apparait pas au PLUi de traiter le sujet des conventions de passage inhérentes aux chemins de randonnée. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Allèves - N° 430 - M ROGER MOINE

Fréquentation excessive des milieux naturels par le public et nuisances associées (bords du Chéran, grottes de Banges, Pré Rouge)

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUi HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Allèves - N° 437 - Navet Luc

CUS043

- Refus de passage sur le tracé qui traverse nos parcelles forestières
- Demande de reclassement de la C183 (souhait d'installer un abri pour chevaux et le fourrage nécessaire
- Renseignements sur carte de zonage pour la parcelle C762
- s'interroge sur le bâti situé 5363 Prés Tourains pour lequel il paye des impôts fonciers
- Renseignements pour une resserre à outils en forêt

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°387 (Mairie de Cusy)-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Allèves - N° 61 - NIEMI Gabriel

Objet : Demande de modification de l'OAP n°5 – Zone 1AU – Village d'Allèves

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous adresser la présente contribution dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat Mobilités Bioclimatique (PLUi HMB) du Grand Annecy.

Je me nomme Gabriel NIEMI, propriétaire de la parcelle cadastrée B624 située dans le village d'Allèves, en Haute-Savoie. Cette parcelle est incluse dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5 – Zone 1AU, aux côtés des parcelles B1046, B1299, B1296 et B1300.

Avec l'accord de Madame la Maire d'Allèves, ainsi que des autres parties prenantes concernées par cette OAP, nous souhaitons solliciter la modification de l'OAP n°5 afin de retirer la parcelle B1046 de son périmètre.

Les propriétaires de cette parcelle ont fait part de leur refus de céder leur terrain, ce qui compromet la faisabilité de l'opération d'aménagement envisagée. Leur maintien dans le périmètre bloque de fait toute perspective de mise en œuvre du projet, y compris la vente de la parcelle B624 et la possibilité d'y construire dans un cadre cohérent avec les objectifs du PLUi HMB.

Nous estimons donc qu'une adaptation du périmètre de l'OAP, prenant en compte la réalité foncière locale, est nécessaire pour permettre une mise en œuvre effective et conforme aux intentions du projet d'aménagement durable du territoire.

En vous remerciant par avance pour l'attention portée à cette demande, je reste à votre disposition pour tout complément d'information ou échange.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Gabriel NIEMI

Propriétaire de la parcelle B624 – Allèves (74)

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Allèves - N° 64 - GRAEBLING ANNE

Je souhaiterais que la commun d'Allèves autorise l'utilisation bac acier pour les toitures sur toute la commune. Ce matériau est emblématique de l'habitat de montagne et est largement dans les communes des Bauges, massif auquel Allèves appartient.

REPONSE DU MO : R1 : Le règlement écrit et le règlement graphique constituent les pièces juridiquement opposables du PLUi-HMB. Ils traduisent les orientations du PADD à l'échelle parcellaire, en encadrant précisément les conditions d'usage des sols, les droits à construire et les obligations en matière d'aménagement, dans un souci de clarté, de cohérence et de sécurité juridique.

Le règlement graphique définit le zonage du territoire intercommunal selon quatre grands types de zones – urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N) – auxquels s'ajoutent des secteurs spécifiques (espaces boisés classés, emplacements réservés, coupures d'urbanisation, périmètres de protection des captages, etc.). Ces zonages traduisent spatialement les grands choix du PADD : protection des espaces agricoles et naturels, recentrage du développement dans les centralités, articulation avec les mobilités, maîtrise de l'urbanisation.

Le règlement écrit précise, pour chaque zone, les destinations autorisées, les règles d'implantation, de hauteur, d'aspect, de stationnement, de pleine terre ou encore de gestion des eaux. Il intègre également des prescriptions générales (article 1) applicables à l'ensemble du territoire, en lien avec la transition écologique : coefficient de biotope (CBS), trames vertes et bleues, performance environnementale, adaptation au changement climatique.-----

AVIS COMMISSION : Réponse inadaptée du M O

#Lieu : Allèves - N° 671 - Gilles DAGAND (AFP d'Allèves)

Objet : Fwd: lettre AFP

----- Forwarded message -----

De : Cathy Dagand <dagandcathy@gmail.com>

Date: lun. 16 juin 2025, 11:43

Subject: lettre AFP

To: Gilles <gilles.dagand.mazarin74@gmail.com>

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB accorde une attention particulière au développement des cheminements piétons, en lien avec les enjeux de mobilité durable, de qualité de vie et d'accessibilité. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment dans son orientation 2, affirme la nécessité de structurer l'agglomération autour d'une armature de centralités et de pôles de proximité accessibles à pied, et d'organiser le territoire selon le principe de la ville du quart d'heure. Il appelle au renforcement des continuités piétonnes à toutes les échelles : dans les centralités, au sein des quartiers résidentiels, en lien avec les équipements publics, les commerces, les arrêts de transport en commun et les espaces naturels.

Cette orientation est traduite notamment dans les OAP sectorielles qui identifient les cheminements existants à préserver ou à prolonger, ainsi que les liaisons à créer dans le cadre de nouveaux projets d'aménagement. Elles imposent également, dans les opérations futures, des prescriptions qualitatives sur l'accessibilité, la sécurité, l'intégration paysagère et le maillage piéton avec le tissu urbain environnant. Afin de développer le maillage, des emplacements réservés sont également inscrits au PLUi HMB.

De même, le territoire est maillé de chemins de randonnées, notamment ceux identifiés dans le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR), outil d'organisation et de préservation des itinéraires de promenade et de randonnées. Ce plan est établi par le département, et est annexé au PLUi HMB, à titre informatif.

Enfin, il n'apparient pas au PLUi de traiter le sujet des conventions de passage inhérentes aux chemins de randonnée. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 10 - GAIME Isabelle

Madame, Monsieur.

Propriétaire en indivision d'un terrain localisé à Chainaz les Frasses, sous plan et

section 000 - B/1125, nous souhaitons son changement de zonage de parcelle agricole en parcelle constructible.

Ce terrain est situé et entouré par des propriétés, au centre du village. Il est pourvu d'un réseau des eaux usées et d'un réseau électrique à proximité.

Notre demande est, également et surtout, suscitée pour raisons familiales.

Cordialement.

Isabelle Gaime

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°3 (Grand Annecy)-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 1229 - BRUSCHI VERGAIN MARIE JEANNE ET ERIC

OBJET : DEMANDE DE CLASSIFICATION EN ZONE AGRICOLE

PARCELLES SISES LE PLATET A CHAINAZ LES FRASSES

Suite à la rencontre avec le commissaire enquêteur je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous la motivation de la demande.

Il s'agit d'une exploitation ancestrale, présente et exploitée en continu depuis 1822 par notre famille ; que ce soit pour l'élevage (Monsieur VERGAIN siège social à Marigny Saint Marcel) ou la culture (Madame VERGAIN BRUSCHI siège social sur le site à Chainaz les Frasses) disposant d'une TRES GRANDE SURFACE DE TERRAIN ATTENANTE au bâtiment principal.

Nous valorisons au maximum le site que ce soit par la culture ou le pâturage ce que vous pouvez constater sur le plan proposé :

Piece 1 : importance de la surface du site agricole dont nous sommes propriétaires sur la commune (près de 10ha attenants)

Pièce 2 : délimitation du site et options proposées

En proportion, la surface des bâtisses existantes reste trop faible pour envisager une quelconque évolution des activités et travailler correctement l'ensemble des terres.

Il est demandé :

- soit la classification de tout le site mentionné sur le plan en zone agricole

PIECE 2 OPTION 1

- soit la classification de la zone hachurée à l'ouest du chemin rural et contiguës à celles des bâtis existants soient les parcelles 1308 1309 1310 1311 ET 1241 1239.

PIECE 2 OPTION 2

Cette option 2 est celle à privilégier.

NB : Vous constaterez que cette option exclue la parcelle 701 qui dans l'intérêt général du village préserve une vue dominante depuis le chemin de promenade pour ne laisser que celles qui cernent mon exploitation.

- soit une bande de 80 M autour de la zone bâtie comme indiqué sur le schéma proposé. Soit la totalité des parcelles 1308 1309 1310 1311 ainsi que 80 mètres sur les parcelles 1241 1239.

PIECE 2 OPTION 3

En tout état de cause ma demande ne peut certainement pas être circonscrite aux seules parcelles concernées par le bâti c'est-à-dire 1308 1309 1310 1311 car trop de contraintes techniques. (CF ci-dessous)

Classer le site en zone AS certes préserverait les terres de toute construction mais condamnerait une exploitation avec d'importantes terres attenantes...

Ce qui serait largement contradictoire et stérile. Cela d'autant plus que nous avons des enfants qui reprennent notre activité.

Exemples de conséquences du maintien en zone agricole stricte qui ne permet que l'agrandissement :

- o En zone As je ne pourrais envisager qu'une serre adossée.

Sur un bâtiment aligné Nord Sud cela signifie que la serre ne sera ensoleillée que le matin ou que le soir !

- o Contraintes techniques : pente et dénivelé très important à certaines endroits, poteau EDF, conduits d'eau... rendant impossible l'agrandissement du bâti agricole (sauf à certains endroits) si par impossible le maintien du zonage en agricole strict était maintenu.

Pièces 4

- o L'agrandissement est limité : une partie du bâti est affecté à l'habitation

Mon activité est classée AGRICULTURE BIO et il n'est donc pas question d'abîmer le paysage ou d'abuser de la possibilité d'édifier.

Pièce 5

Vous constaterez d'ailleurs que tout a toujours été fait pour préserver le caractère traditionnel de la bâtisse.

Ex : toutes les portes et les vieux volets de la partie habitation conservés en l'état... coté agricole conservation de la bergerie ancienne...

Pièce 3

La demande est donc totalement légitime puisque particulièrement mesurée (pas de retrait de terres) et surtout nécessaire au maintien d'une exploitation agricole viable (ici depuis 1822) dans le respect du paysage et de la valorisation des circuits agricoles courts. Nous pratiquons tous deux de la vente directe.

La présente demande est donc non seulement légitime mais vitale pour que toute exploitation perdure et se développe ici.

Contrarier ici le développement agricole serait en totale contradiction avec l'orientation du PLU qui souhaite développer l'autonomie alimentaire et les circuits courts.

Espérant qu'elle sera accueillie avec bienveillance.

MARIE JEANNE VERGAIN BRUSCHI

ERIC VERGAIN

0660180870 contact@bruschi.fr

LE PLATET CHAINAZ LES FRASSES

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 137 - TREVIEN Ronan

Madame, Monsieur,

Nous souhaitons, par la présente, formuler une contribution dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Annecy, actuellement en cours de consultation publique.

Nous sommes propriétaires d'une maison située à Chainaz-les-Frasses au 140 Chemin de Ravières Haut, sur la parcelle cadastrée n°1606, classée en zone agricole (A). Cette habitation comprend une partie du bâti que nous envisageons de réhabiliter à usage d'habitation. Il s'agit d'un espace déjà intégré au volume existant de notre maison, utilisé actuellement à des fins de rangement, et dont la transformation se ferait sans extension.

Cette demande vise donc à permettre un changement de destination au sein du bâti existant, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme relatives aux constructions en zone agricole, qui autorisent sous certaines conditions la réhabilitation des bâtiments existants dès lors qu'ils sont repérés comme tels dans les documents graphiques du PLUi.

Aussi, dans un souci de sécurité juridique pour les démarches futures et afin de permettre la faisabilité du projet dans le respect des règles d'urbanisme, nous sollicitons que notre maison soit identifiée comme un bâtiment existant susceptible d'évolution sur le document graphique du PLUi révisé. Cette reconnaissance permettrait d'acter officiellement la présence de notre habitation et d'envisager son évolution sans dérogation ou contentieux.

Nous attirons également votre attention sur le fait que la mairie de Chainaz-les-Frasses soutient notre demande. Elle a d'ailleurs transmis une proposition de modification du plan de zonage, intégrant notre habitation dans la cartographie des bâtiments existants repérables, ce que vous trouverez pièce jointe.

Cette réhabilitation, strictement interne, s'inscrit dans une volonté de valorisation du patrimoine bâti existant et de réponse aux besoins d'évolution familiale, sans impact sur le paysage ni sur les fonctions agricoles du secteur.

Nous vous remercions sincèrement pour l'attention portée à cette contribution et restons bien entendu à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Dans l'attente de votre retour, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

REPONSE DU MO : R1 : La demande est déjà satisfaite dans le PLUi HMB arrêté. -----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 1393 - VIVIANT Raphael

Demande de modification de la limite de zonage Ucp - Secteurs "Tréjauds" - "Carrés" sur la commune de CHAINAZ LES FRASSES.

L'exposé du contexte et la demande correspondante sont détaillés dans la pièce jointe.

Salutations,

Raph. VIVIANT

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 1457 - Mélanie BOUVIER

Bonjour,
Je souhaite soulever le problème des anciennes habitations qui ont eu un changement de destination. Je ne comprends pas pourquoi elles ne sont pas éligibles à redevenir des habitations. En effet, on préfère utiliser des terrains vierges pour construire de nouvelles habitations au détriment de l'agriculture. Alors qu'il serait plus judicieux d'utiliser l'existant avant . Je fais référence à la parcelle OB 0310 qui est une ancienne habitation, mitoyenne à une habitation existante, qui de plus, est située dans un hameau. C'est le seul bâtiment du secteur qui est annoté d'un symbole pouvant ainsi être classé en zone A ou N. Je souhaite donc que cette parcelle soit constructible.

Concernant le hameau Mornant, je souhaite que la parcelle OB1503 reste en zone classée UCaC, parcelle qui a bénéficiée d'un Certificat d'Urbanisme le 08/02/2024. Et concernant le hameau Le Pontet, je souhaite que les parcelles OB1055, OB1066, OB1062, et OB1060 ne soient plus classées en zone aprox car celle-ci nous empêche d'agrandir notre ferme. Nous avons l'intention avec mon mari de faire un bâtiment plus fonctionnel et améliorer ainsi le bien-être de nos animaux. Vous en souhaitant bonne réception, je vous remercie de votre compréhension.

REPONSE DU MO : R1 : La parcelle B310, sur la commune de Chainaz les Frasses, est en zone Uhs au projet de PLUi-HMB. C'es un zonage constructible, pemetant notamment le changement de destination des constructions existantes en habitation (sans identification sur le zonage qui est réservé aux zones A et N). Le bâtiment présente toutefois un intérêt patrimonial et c'est pourquoi des exigences architecturales supplémentaires sont défines dans l'OAP patrimoine.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 16 - Mme Giambona et M Carrier

CUS001
Demande de changement de zonage pour un terrain situé en zone agricole afin qu'il puisse devenir constructible

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.
Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».
Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux

besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 167 - Nicolas SALLANSONNET et Isabelle VAILLANT

Objet : Contribution Enquête Publique PLUiHMB Grand-Annecy

Madame, Monsieur,

Nous sommes citoyens de la commune de Chaînaz les Frasses et constatons que le projet de PLUiHMB du Grand-Annecy comporte, pour notre commune, l'O.A.P. (Orientation d'Aménagement et de Programmation) n°1 dite des Biollets (ex OAP n°9 au PLUiH du Pays d'Alby).

En revanche, l'ex O.A.P. n°10 du PLUiH du Pays d'Alby, dite O.A.P. "Les Frasses-La Chapelle" est supprimée et les parcelles qui en constituaient l'assiette sont projetées d'être classée en zone A à vocation agricole.

Malgré le principe actuel de ne densifier que les centres-bourgs, conserver cette future O.A.P. n° dite "Les Biollets" pose un problème de sécurité qui ne peut être négligé dans l'élaboration d'un document d'urbanisme.

En effet, cette orientation projette la création de 20 logements.

Malgré une lente évolution des mœurs, nous pouvons compter sur la présence de 2 véhicules par foyer, et donc un trafic routier augmenté par 40 véhicules supplémentaires sur le Chef-Lieu et en particulier sur le Chemin de la Croix.

Ce dernier est une Voie Communale qui se termine en impasse au Sud. L'accès à cette zone périphérique du Chef-Lieu ne peut donc se faire que par les ruelles contournant l'Eglise (ancien Chemin Départemental, voir photos 1 et 2 jointes au présent mail).

Ces étranglements, causés, de fait, par la présence de bâtiments patrimoniaux (église, ancienne Cure) et par une propriété privée bâtie, n'offrent pas de solution d'agrandissement et le fait de doubler le nombre de véhicule sur cet axe serait exposer les piétons (nombreux randonneurs qui empruntent les Chemins Ruraux en direction de Saint-Ours), cycles, randonneurs équestres, et enfants à une augmentation du risque d'accidents.

La configuration des lieux oblige d'ores et déjà les véhicules agricoles, poids lourds et autres véhicules hors gabarits à emprunter une des ruelles à contre-sens. La commune travaille à mettre en place un nouveau plan de circulation visant à sécuriser la circulation existante mais l'accroissement de trafic ne pourra être géré de manière sécuritaire.

De plus, la zone du projet d'O.A.P. n°1 est, certes, située au Chef Lieu géographique de la commune mais éloignée des lieux de vie (commerce multiservices, etc).

A contrario, l'ex O.A.P. n°10 du PLUiH du Pays d'Alby est quant à elle supprimée, classant les terrains en zone A au projet de PLUiHMB du Grand Annecy or :

*

ces terres ne présentent pas une valeur agronomique suffisante (faible surface, terre peu adaptée à la culture).

*

la proximité de constructions récentes rend délicate leur exploitation (nuisances olfactives, sonores et visuelles pouvant créer un climat instable entre habitants, néo-ruraux ou non, et agriculteurs).

En revanche, leur urbanisation est compatible avec plusieurs points :

*

la commune a réalisé la sécurisation de 1,5km de la Route Départementale bordant ce secteur (plateaux surélevés, cheminement mode doux différencié de la chaussée, signalisation renforcée)

*

ce secteur est donc connecté aux lieux de vie de la commune (salle des fêtes, pré de foire, commerce multiservices, arrêts de bus intercommunal et de ramassage scolaire)

*

la zone de cette O.A.P. est desservie par 2 axes routiers d'importance décroissante (Route Départementale et Voie Communale dite Route de la Chapelle) qui permettent une desserte sécurisée tant par les véhicules (accès depuis la Voie Communale) que par les modes doux (Emplacement Réservé n°12 pour travaux de sécurisation de la Route de la Chapelle).

Les 2 zones, des "Biollets" et des "Frasses - La Chapelle" présentent le même niveau de desserte par les différents réseaux (eaux usées, eau potable, etc).

Compte-tenu de ces différents arguments, nous demandons, Madame, Monsieur, a minima la suppression du projet d'O.A.P. n° 1 - Les Biollets et éventuellement le maintien de l'ex O.A.P. n° 10 du PLUiH du Pays d'Alby, à savoir l'O.A.P. "Les Frasses - La Chapelle" pour subvenir aux besoins de développement du territoire.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos plus respectueuses salutations,

Cordialement

Nicolas SALLANSONNET et Isabelle VAILLANT
35, Chemin des Biollets
74540 Chainaz-les-Frasses
0664742983

*

REPONSE DU MO : R1 : C'est une spécificité de Chainaz-les-Frasses que sa centralité soit éclatée : le bourg de Chainaz qui accueille notamment la Mairie, les écoles et la bibliothèque, et Chez Dupassieux qui accueille la salle polyvalente, un restaurant/commerce multi-services, et un espace de loisirs.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 1739 - Commune Chainaz les Frasses

Bonjour,

Vous trouverez en pièces jointes le courrier et ses annexes apportant des contributions complémentaires à l'avis de la commune en date du 12 février 2025.

Bien cordialement,

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponses dans l'Annexe 2-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 1849 - Corneloup marion et jeremie

Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à notre échange à Alby sur chéran et comme convenu, voici ma demande.

Notre parcelle 0134 est actuellement en UA Prox, il m'est impossible de mettre une serre agricole (cf refus de ma DP).

Avec mon épouse, nous sommes tous les 2 ingénieurs agricole. A l'heure où l'on prône la production et la consommation locale, je trouve cela dommage de ne pas pouvoir installer une serre.

Ma demande porte donc sur un passage en terrain agricole classique UA. L'idéal serait de changer la totalité de la surface de la parcelle, à défaut vous trouverez en PJ la zone délimitée a minima que nous souhaitons avoir.

Cordialement

Marion et Jérémie Corneloup

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 1889 - vivant Gilles

Bonjour,

Au travers de cette contribution, je souhaite que les bâtiments agricoles identifiés comme pouvant changer de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme pour accueillir du Logement (habitat) puisse être requalifiés en changement de destination à vocation mixte (habitat et/ou artisanat).

En vous remerciant.

Gilles Viviant

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB encadre strictement les possibilités de changement de destination des bâtiments situés en zones A (agricoles) et N (naturelles), conformément au Code de l'urbanisme (articles R.151-23 et R.151-25) et aux objectifs du PADD, notamment ceux liés à la préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels (orientation 4), à la réduction de l'artificialisation (orientation 3) et à la protection des paysages (orientation 7).

Les objectifs sont doubles : permettre une diversification des activités et des fonctions en zone agricole et naturelle, et préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel, en lui permettant une seconde vie par de nouveaux usages.

Une fois identifié au PLUi, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans ces zones, le changement de destination n'est autorisé que dans des cas très encadrés, notamment pour des bâtiments existants identifiés comme pouvant changer de destination, sans compromettre l'activité agricole ou l'équilibre environnemental. Le règlement du PLUi-HMB prévoit que seules certaines destinations sont admissibles, selon les cas, et sous réserve que le bâtiment soit structurellement adapté, qu'il ne soit pas situé dans une zone à risque ou à fort enjeu écologique, et que l'opération ne génère pas de nuisances ni de consommation foncière supplémentaire.

Cette approche permet de concilier la préservation des fonctions agricoles et écologiques de ces espaces avec la possibilité ponctuelle de revaloriser du bâti existant, notamment dans une logique de réversibilité, de patrimoine rural ou de soutien à l'économie locale (ex : activités agricoles, hébergement touristique raisonné, artisanat lié à la filière locale). Elle évite en revanche les logiques de mitage ou de transformation spéculative du bâti en zones non urbanisées, qui contreviendraient aux objectifs de sobriété et de structuration du territoire portés par le PLUi-HMB.

Enfin, pour ne pas impacter l'activité agricole, le Grand Annecy et les communes ont pris en compte la doctrine fixée par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le sujet.-R2 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 189 - Indivision Mannaz,

ALB016 Chainaz les Frasses

Changement de destination du bâti situé sur la parcelle A 381

Demande de reclassement en zone agricole de la parcelle A 387 et de l'extrémité sud de la A 1053

(Corridor écologique)

REPONSE DU MO : R1 : La demande est déjà satisfaite dans le PLUi HMB arrêté. -R2 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 1890 - vivant Gilles

Bonjour,
Au travers de cette contribution, je souhaite que le bâtiment sis sur la parcelle B 588 identifié comme pouvant changer de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme pour accueillir du Logement (habitat) puisse être requalifié en changement de destination à vocation mixte (habitat et/ou artisanat).

En vous remerciant.

Gilles Viviant

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°1889 (Web)-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 213 - Monsieur EVERTS

Bonjour,

J'ai acheté une maison à CHAINAZ LES FRASSES (parcelles n°1291 et 447 SECTION A) pour une superficie de 6383 m². J'ai déposé une déclaration préalable pour construire une piscine de 11 m x 3.50 m. L'emplacement de cette piscine respecte les distances imposées par le PLUi par rapport à la maison et aux limites séparatives. Le projet piscine respecte également les coefficients d'emprise au sol, de pleine terre et de biotope imposé par le PLUi.

Hors la mairie de CHAINAZ LES FRASSES refuse le projet de cette construction de piscine car il faut préserver le verger existant. Il devait y avoir un verger longtemps avant que j'achète la maison. En effet il y a 6 fruitiers aujourd'hui qui seront conservés avec la construction de la piscine ils ont magnifiques et il est hors de question de les abattre. Nous avons donc demandé à la mairie de nous transmettre un plan représentant l'implantation du verger sur la parcelle, pour faire un projet piscine en dehors de celui-ci. Ils nous ont transmis un plan avec une limite verger protégé très proche de l'habitation alors que le premier fruitier est à 30 m ce qui nous laisse largement la place de construire notre projet piscine tout en conservant ces arbres. Il y a une delta entre la limite imposée par la mairie et la réalité, ce qui nous empêche de construire la piscine alors qu'on respect les arbres et le PLUi.

Nous souhaitons que la mairie mette à jour ces documents en nous imposant une limite verger correspondant à la réalité pour qu'on puisse construire notre piscine. Il nous suffirait que la limite soit reculée de 5 m.

Nous n'avons abattu aucun fruitiers depuis notre arrivée, il y avait surement un verger plus important avant, aujourd'hui on parle d'une étendu de gazon avec 6 fruitiers au fond du jardin.

Je vous laisse en pièce jointe les documents correspondant.

Je reste à votre disposition.

Cordialement

Monsieur EVERTS

REPONSE DU MO : R1 : La demande est déjà satisfaite dans le PLUi HMB arrêté. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 2246 - Dupassieux Marc

Bonjour.

Dans l'OAP Patrimoine sur la commune de Chainaz, le numéro 13 est décrite dans la colonne "précisions" comme "croix de chemin".

Il faudrait compléter par : " ,dite Croix Dupassieux" car c'est son nom depuis des siècles (même si elle a été déplacée d'une dizaine de mètre dans les années 70).

En effet, le lieu-dit Chez Dupassieux se nomme aussi Croix Dupassieux (cf. carte Michelin).

S'il est possible de faire également mettre à jour dans le relevé patrimonial de la Région, svp.

En vous remerciant.

Marc Dupassieux

REPONSE DU MO : R1 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 2292 - Agnès DUISIT

Objet : dépôt de contribution à l'enquête publique du PLUI-HMB du grand Annecy

Bonjour

Veuillez trouver en pièce jointe ma contribution à l'enquête publique du
PLUI HMB du Grand Annecy

Agnès DUISIT

--

Agnès et Christian DUISIT

128, Allée des Rocherais

74540 CHAINAZ LES FRASSES

04 50 52 50 29

a.c.uisit@orange.fr

--

Cet e-mail a été vérifié par le logiciel antivirus d'Avast.

www.avast.com

REPOSE DU MO : R1 : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose à l'ensemble des collectivités territoriales de réduire fortement l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en surfaces urbanisées. La loi prévoit une trajectoire en deux temps : une réduction de moitié de la consommation d'espaces sur la période 2021–2031 par rapport à la décennie précédente (2011–2021), puis l'atteinte d'un solde net nul à l'horizon 2050, où chaque surface artificialisée devra être compensée par une opération équivalente de renaturation.

Le PLUi-HMB prend pleinement en compte ces objectifs, en compatibilité avec le Scot du bassin annécien.

En effet, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du PADD débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

L'orientation 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi HMB est explicitement dédiée à la réduction de la consommation foncière. Elle fixe un plafond de consommation de 240 hectares d'ENAF à l'horizon 2040 pour l'ensemble du territoire du Grand Annecy. Cette enveloppe a été calculée en cohérence avec les objectifs nationaux et régionaux, sur la base du rythme passé d'artificialisation du territoire entre 2011 et 2021, tout en intégrant les besoins projetés en logements, équipements, activités économiques et infrastructures. Sa répartition à l'échelle intercommunale tient compte de la hiérarchie des centralités, des capacités d'accueil différenciées, du potentiel de renouvellement urbain et des spécificités locales (géographiques, environnementales, agricoles...).

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières. Le projet de PLUi-HMB a réduit ces surfaces urbanisables à 240 Ha.

Ce choix stratégique se traduit dans les documents réglementaires du PLUi par un effort important de sobriété foncière : réduction du périmètre des zones à urbaniser, encouragement à la densification maîtrisée dans les centralités, réorientation du développement vers le renouvellement urbain et la requalification de friches. Il s'accompagne d'outils de suivi et d'indicateurs permettant de contrôler, dans le temps, le respect de l'enveloppe fixée.-R2 : Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit définir "les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation).

La mixité sociale de l'habitat est l'un des objectifs que doivent poursuivre les collectivités publiques dans leurs actions en matière d'urbanisme.

Par ailleurs certaines communes du Grand Annecy sont concernées par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et doivent disposer de 25% de logements sociaux dans leur parc de résidence principale.

Le projet de PLUi HMB s'inscrit dans cette ligne en fixant comme priorité la construction de logements à prix et loyers encadrés, le rééquilibrage de l'offre à l'échelle de

l'agglomération, dans le respect des objectifs fixés par le Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POA-H) intégré au PLUi HMB.

La mixité sociale est un objectif structurant du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, affirmé notamment dans ses orientations 1 et 2. Le document souligne l'importance de proposer une offre de logements diversifiée, répartie de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire, afin de permettre à tous les ménages, quels que soient leurs revenus ou leurs parcours résidentiels, d'accéder à un logement adapté à leurs besoins. Cette ambition s'inscrit dans la volonté de limiter les phénomènes de ségrégation spatiale, de favoriser le vivre-ensemble et de répondre aux besoins du territoire en matière de production de logements sociaux.

Dans cette optique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement déploient plusieurs outils visant à remplir les objectifs fixés par le Grand Annecy à travers ses différentes politiques publiques. L'utilisation de la programmation des OAP, les emplacements réservés dédiés au logement, les servitudes de mixité sociale et les servitudes de taille de logement ont donc été définis pour répondre aux orientations fixées par le PADD et l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, toujours dans l'objectif général d'une mixité sociale de l'habitat.

Le règlement du PLUi-HMB, en lien avec ces orientations, prévoit des formes urbaines diversifiées, des possibilités d'accueil adaptées dans les zones U et AU, ainsi qu'un encadrement de la densité permettant l'insertion de logements intermédiaires ou collectifs là où cela est pertinent. Les OAP sectorielles peuvent fixer, pour certains secteurs, des objectifs qualitatifs et quantitatifs de mixité programmatique, intégrant plusieurs types de logements (locatifs sociaux, accession, logements spécifiques, etc.) dans une même opération ou sur un périmètre cohérent. Cette approche garantit une production de logements équilibrée, à l'échelle des quartiers comme à celle de la commune, et répond aux objectifs du PADD en matière de cohésion sociale et de solidarité territoriale.-R3 : Le POA-H constitue l'une des pièces majeures du PLUi-HMB. Il décline concrètement les orientations du PADD en matière de politique de l'habitat, dans une logique de réponse aux besoins des habitants, de régulation du marché, de transition écologique et de solidarité territoriale. Il s'agit d'un document stratégique et opérationnel, qui complète le règlement et les OAP pour garantir une production de logements adaptée, encadrée et cohérente avec les objectifs de sobriété foncière.

Le POA-H s'organise autour de cinq axes complémentaires : produire une offre de logements abordables et diversifiée, maîtriser le foncier pour réguler les prix et garantir la qualité des projets, répondre aux besoins spécifiques des publics fragiles, valoriser le parc existant (notamment par la rénovation énergétique) et mettre en place un pilotage territorial renforcé. Il prend en compte la diversité des contextes locaux, avec une approche différenciée selon le profil des communes, leur capacité d'accueil, leur tension foncière, leur insertion dans l'armature urbaine ou leur vulnérabilité sociale.

Le POA-H intègre également les exigences de la loi Climat et Résilience en matière de Zéro Artificialisation Nette, en encourageant la densification qualitative, la mobilisation des dents creuses et des friches, la transformation du bâti existant, et la programmation sur du foncier déjà maîtrisé. Il vient ainsi en appui des outils réglementaires du PLUi pour orienter les projets d'habitat dans une trajectoire de sobriété, d'équité et de résilience.

Conçu comme un levier d'action concret, le POA-H vise à dépasser une simple logique de zonage pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de projets d'habitat adaptés aux besoins de leur population et aux capacités réelles de leur territoire.-R4 : L'inscription d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) au Semnoz dans le PLUi-HMB répond à un choix clair du Grand Annecy : celui d'encadrer l'évolution d'un site très fréquenté plutôt que de laisser se multiplier des aménagements non coordonnés au détriment de l'environnement et des paysages. Ce projet vise à structurer l'accueil touristique sur un site déjà anthropisé, dans une logique de régulation, de sobriété et de compatibilité avec les ressources locales.

Cette démarche s'appuie sur les exigences de l'article L.122-15 et suivants du Code de l'urbanisme, qui impose qu'en zone de montagne, toute UTN soit prévue par un document d'urbanisme, précisément justifiée et évaluée. Le dossier UTN annexé au PLUi-HMB détaille les besoins, les impacts prévisibles et les mesures d'insertion paysagère et environnementale, en conformité avec la loi Montagne.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment dans ses orientations 7 et 14, affirme la nécessité de préserver les paysages et les milieux montagnards tout en permettant un tourisme durable, mieux réparti dans le temps et dans l'espace.

L'UTN du Semnoz ne vise donc pas à étendre massivement les capacités d'accueil, mais à mieux organiser les usages existants, améliorer les équipements publics, renforcer les mobilités durables et garantir la préservation des milieux. Elle permet d'encadrer juridiquement et spatialement un projet identifié, transparent et compatible avec les équilibres territoriaux du Grand Annecy.-R5 : Le projet d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) au Plateau des Glières vise à encadrer la démolition-reconstruction de la Maison du Plateau, dans un site à très forte valeur patrimoniale, environnementale et touristique. Il ne s'agit pas d'un développement touristique massif, mais d'un réaménagement mesuré, justifié par la vétusté des équipements existants, l'augmentation de la fréquentation et le besoin de regrouper les services d'accueil, dans une logique de lisibilité, de sobriété foncière et d'intégration paysagères.

Cette opération relève du régime des UTN, conformément à l'article L.122-15 et suivants du Code de l'urbanisme, qui imposent qu'en zone de montagne toute Unité Touristique Nouvelle (UTN) fasse l'objet d'une évaluation et d'une inscription dans un document d'urbanisme. Le projet a fait l'objet d'un dossier complet annexé au PLUi-HMB, incluant une analyse des enjeux environnementaux, des impacts paysagers, des besoins fonctionnels, de la capacité d'accueil et de la desserte du site.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment par ses orientations 11 et 14, affirme la nécessité de structurer un tourisme de proximité, respectueux des milieux. Le Plateau des Glières, haut lieu de mémoire de la Résistance et site naturel emblématique de la Haute-Savoie, bénéficie déjà d'un accueil touristique important, que le projet vise à organiser et non à intensifier. L'UTN permet ainsi de concentrer les équipements sur un site déjà artificialisé, tout en réduisant les impacts sur les milieux sensibles environnants.

Le projet est strictement encadré : la surface maximale de plancher est limitée, les logements sont restreints aux fonctions d'exploitation, les gabarits, les matériaux, le recul, le stationnement et la pleine terre font l'objet de prescriptions précises. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle dédiée assure le suivi de ces principes dans le temps.

L'UTN des Glières constitue ainsi un outil de maîtrise et non de développement intensif, pour renforcer la qualité d'accueil d'un site à forte charge symbolique et écologique, tout en assurant sa pérennité, sa sobriété et sa compatibilité avec les objectifs de la loi Montagne.-R6 : Le PLUi-HMB accorde une place centrale à la préservation et à la valorisation de l'agriculture, considérée comme un pilier du projet de territoire. Ce positionnement est directement issu des orientations 4 et 13 du PADD, qui visent à préserver les sols agricoles, à diversifier les modèles de production et à soutenir l'installation, la transmission et le développement des exploitations.

Dans un territoire soumis à une forte pression foncière et urbaine, le Grand Annecy a fait le choix de sanctuariser un maximum de terres agricoles à travers le classement en zone A (agricole) tout en limitant fortement les ouvertures à l'urbanisation. Ce choix s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et Résilience (ZAN).

Au-delà de la protection foncière, le PLUi-HMB reconnaît les besoins et les enjeux d'évolution de l'agriculture contemporaine : diversification des productions, circuits courts, compatibilité avec les enjeux environnementaux, etc. Le règlement de la zone A autorise ainsi les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, dans le respect des équilibres paysagers et environnementaux. -R7 : Le PLUi-HMB constitue un document de planification stratégique à long terme. Il fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à horizon 2040, en cohérence avec les objectifs législatifs (ZAN, transition écologique, renouvellement urbain, etc.) et les besoins identifiés à l'échelle du Grand Annecy. Il ne préjuge pas, à lui seul, des capacités opérationnelles ou budgétaires immédiates de mise en œuvre de chaque projet.

Toutefois, la faisabilité des actions envisagées a bien été prise en compte à travers une analyse fine des dynamiques locales, des contraintes physiques, des projets existants et des programmations communales et intercommunales. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) met l'accent sur un développement mesuré, ciblé, recentré sur les centralités et les capacités foncières mobilisables, pour assurer la soutenabilité des choix.

Par ailleurs, le PLUi-HMB est accompagné d'un dispositif de suivi et d'évaluation, qui permettra de vérifier, tout au long de sa mise en œuvre, l'atteinte progressive des objectifs fixés et d'éventuellement adapter les outils ou priorités en fonction des ressources humaines, techniques ou financières disponibles.

Ainsi, le PLUi-HMB constitue un cadre structurant et adaptable, conçu pour guider les actions publiques et privées dans la durée, tout en tenant compte de la réalité des moyens du territoire.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter : la réponse formulée par le Maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'Enquête d'émettre un avis circonstancié sur celle-ci. Elle nécessite d'être clarifiée car aucune justification argumentée n'est apportée à la demande formulée dans l

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 2302 - ALEXANDRA.KONWINSKI

Objet : Envoi de contribution / Contestation dans le cadre de l'enquête publique

Madame, Monsieur

Veuillez recevoir ma contestation au projet du PLUI hmb, dans le cadre de l'enquête publique

Bien à vous

ALEXANDRA.KONWINSKI Créatrice de costumes & Styliste
+33 06 63 74 91 61 <http://www.alexandrakonwinski.fr>

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des

commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-decreuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 241 - MARILLET Stéphane

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), nous souhaitons soumettre une demande de modification de zonage concernant notre terrain situé à Chemin de Mornant, 74540 Chainaz-les-Frasses.

Actuellement classé en zone A ce terrain de 7000 m² est non boisé, en pente douce, cultivé mais non exploité à titre professionnel, accessible par un chemin rural, avec les réseaux d'eau et d'électricité à proximité. Il ne bénéficie pas de l'assainissement collectif.

Nous sollicitons la possibilité de rendre constructibles environ 1500 m² de ce terrain. L'objectif est d'y construire une maison familiale de plain-pied d'environ 150 m² habitables, accompagnée d'un garage.

Ce projet est motivé par :

- notre souhait d'un ancrage local durable, en lien avec notre vie de famille et nos attaches dans la commune,
- la volonté de valoriser le terrain de manière raisonnable, respectueuse de l'environnement et sans artificialisation excessive,
- le besoin de disposer d'un logement adapté à nos conditions de vie actuelles et futures.

Nous avons à cœur d'inscrire ce projet dans une dynamique de vie locale simple, responsable et cohérente avec les orientations du territoire.

Nous restons bien entendu disponibles pour tout complément d'information et vous remercions par avance pour l'attention portée à notre demande.

Cordialement,

Stéphane MARILLET/ Morgane PERIOT

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°242 (Web)-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 242 - MARILLET Stéphane

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLUI, nous souhaitons soumettre une demande d'autorisation concernant l'installation d'une habitation mobile légère de type tiny house, sur notre terrain situé à Chemin de Mornant, 74540 Chainaz-les-Frasses, en zone A.

Cette installation, à usage familial ponctuel, est prévue principalement pour les week-ends, les vacances scolaires et les temps de repos en pleine nature, sans intention d'établir une résidence principale.

Le terrain, d'une surface de 7000 m², est non boisé, en pente douce et accessible par un chemin rural. Les réseaux d'eau et d'électricité sont à proximité, sans raccordement à l'assainissement collectif.

La tiny house occupera une très petite surface, laissant l'essentiel du terrain libre. Le terrain continuera donc à être exploité et préservé, sans impact notable sur son usage agricole ou naturel.

Cette solution légère, mobile et réversible, s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et de la ruralité. La tiny house sera équipée de dispositifs autonomes (récupération d'eau, toilettes sèches, énergie solaire si besoin), et positionnée de manière à préserver les espaces cultivables.

Notre objectif est de pouvoir profiter sereinement de ce lieu, en famille, en toute légalité et avec une empreinte minimale sur le site.

Nous restons disponibles pour toute information complémentaire et vous remercions pour l'attention portée à cette demande.

Respectueusement,
Stéphane MARILLET/ Morgane PERIOT

REPONSE DU MO : R1 : Dans le cas présent, une telle installation nécessiterait la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) spécifique sur un secteur à usage agricole. Cette perspective n'est pas cohérente avec les orientations n°4 et 13 du PADD du PLUi-HMB visant à préserver l'activité agricole. La demande ne peut donc pas être prise en compte-----

AVIS COMMISSION : A revisiter : la réponse formulée par le Maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'Enquête d'émettre un avis circonstancié sur celle-ci. Elle nécessite d'être clarifiée car aucune justification argumentée n'est apportée à la demande formulée dans l

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 248 - Saint Marcel David et Claudine (consort Saint-Marcel)

ANN026

Demande de maintien de terrain en zone constructible OAP 10 à Chainaz les Frasses. Accord de l'exploitant (Gaec de la Vetraz) pour laisser cette parcelle, ne pas l'exploiter car contraintes nombreuses : épandage. L'exploitant est prêt à laisser une autre parcelle non viabilisée pour un jeune exploitant

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°167 (Email)-----

AVIS COMMISSION : Accord avec la demande

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 298 - Teyssonneyre Yves et Danielle

Objet : demande d'inscription d'un avis négatif sur le projet de classement de deux parcelles nous appartenant à Chainaz-les-Frasses et de modification de zonage. Propriétaire de notre maison au 83 chemin de la Forge à Chainaz-les-Frasses, nous avons acheté à nos voisins en 2009, dans un but patrimonial, à destination de nos deux filles, les parcelles constructives B 1473 et 1471 lieu-dit L'Orme. Alors que notre propriété est classée en zone Ucp (zone d'habitat individuel à densifier), ces deux parcelles sont prévues en zone A dans votre projet. Or ces deux parcelles, véritables "dents creuses" coincées entre notre maison et celle de notre voisine n'ont jamais eu de vocation de production agricole. Elle n'ont jamais supporté de troupeaux, de quelque manière que ce soit (l'ancienneté des poiriers en espaliers l'atteste). De plus, depuis plus de 30 ans (bien plus, comme peuvent en attester les anciens propriétaires), aucun agriculteur n'a jamais sollicité l'usage de ces parcelles pour du foin ou la location pour un troupeau. Dans l'attente de leur construction par nos deux filles (encore étudiant) ou de la revente de ces terrains afin de leur permettre une construction sur le lieu de leur choix, ces parcelles supportent actuellement outre des arbres d'ornements (la terrasse de notre maison donne directement sur ces deux terrains sans séparation aucune) nos fruitiers (mûres, cassis, framboisiers, pruniers, pommiers, poiriers en espaliers) et un jardin de légumes divers. Nous sollicitons donc leur classement en zone Ucp, comme toutes les autres parcelles du secteur du chemin de la Forge. Le maintien de cette dent creuse en habitat individuel à densifier, desservi par l'électricité, l'eau potable, la fibre arrivant à la fin de cette année évitera un mitage du territoire. Je rappelle que le hameau de l'Orme forme un ensemble cohérent comprenant à l'heure actuelle 13 habitations abritant une quarantaine de Chainaziens.

REPONSE DU MO : R1 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 3 - Gaime Isabelle

ANN003 - Madame Game Isabelle, Domiciliée à Annecy et propriétaire en indivision d'une parcelle située à Chainaz-Les-Frasses. Numéro B1125. Demande à un reclassement de sa zone A en zone constructible. La parcelle est située au centre du village. Entre 2 propriétés, elle dispose d'un accès aux différents réseaux ainsi que à l'électricité. Sa demande est motivée par l'installation potentielle de sa famille sur ce terrain.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à

répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la

consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-decreuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 35 - M.BECHET FRANCK

ALB001

Voir contribution en document joint

REPONSE DU MO : R1 : La demande est déjà satisfaite dans le PLUi HMB arrêté. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 427 - SAINT MARCEL David

CUS 052 demande de reclassement de la parcelle section OA n° 345 commune de Chainaz les Frasses en zone A (zonage As au projet de PLUI. La demande est motivée par un projet d'installation d'un maraîcher sur cette parcelle.

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO**#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 428 - SAINT MARCEL David**

CUS 053 Demande que le bâtiment situé sur la parcelle section A n° 350 commune de Chainaz les Frasses soit identifié pour permettre le changement de destination pour le logement (projet d'aménagement de gîte)

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB encadre strictement les possibilités de changement de destination des bâtiments situés en zones A (agricoles) et N (naturelles), conformément au Code de l'urbanisme (articles R.151-23 et R.151-25) et aux objectifs du PADD, notamment ceux liés à la préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels (orientation 4), à la réduction de l'artificialisation (orientation 3) et à la protection des paysages (orientation 7).

Les objectifs sont doubles : permettre une diversification des activités et des fonctions en zone agricole et naturelle, et préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel, en lui permettant une seconde vie par de nouveaux usages.

Une fois identifié au PLUi, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans ces zones, le changement de destination n'est autorisé que dans des cas très encadrés, notamment pour des bâtiments existants identifiés comme pouvant changer de destination, sans compromettre l'activité agricole ou l'équilibre environnemental. Le règlement du PLUi-HMB prévoit que seules certaines destinations sont admissibles, selon les cas, et sous réserve que le bâtiment soit structurellement adapté, qu'il ne soit pas situé dans une zone à risque ou à fort enjeu écologique, et que l'opération ne génère pas de nuisances ni de consommation foncière supplémentaire.

Cette approche permet de concilier la préservation des fonctions agricoles et écologiques de ces espaces avec la possibilité ponctuelle de revaloriser du bâti existant, notamment dans une logique de réversibilité, de patrimoine rural ou de soutien à l'économie locale (ex : activités agricoles, hébergement touristique raisonné, artisanat lié à la filière locale). Elle évite en revanche les logiques de mitage ou de transformation spéculative du bâti en zones non urbanisées, qui contreviendraient aux objectifs de sobriété et de structuration du territoire portés par le PLUi-HMB.

Enfin, pour ne pas impacter l'activité agricole, le Grand Annecy et les communes ont pris en compte la doctrine fixée par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le sujet.-R2 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO**#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 432 - MM Claude Viffray et Denis Viffray**

CUS039

,
Demandent que leurs parcelles B92 et B 1878 puissent être vendues à un promoteur pour un projet d'aménagement, sans la parcelle B91, car plusieurs promesses de vente ont déjà échoué.

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°383 (Mairie de Cusy)-----

AVIS COMMISSION : Problème de voisinage**#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 452 - Mme Konwinski**

ARG 025

Demande de renseignements sur un échange virtuel de parcelles sur Chainaz les Frasses. : Echange de m² constructibles actuels : parcelles 579 et 1420 qui se sont avérés inconstructibles contre des m² constructibles (partie agricole)

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUI HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 469 - Menaldo Guy

ALB043

- Demande de reclassement de la parcelle 1291 Voir courrier Doc 1 page

- Sur Chainaz les Frasses pb de classement en agricole des parcelles 1422,1424. La parcelle 578 elle aussi en agricole alors qu'elle est construite et l'exploitant de la parcelle a cessé son activité.

Besoin de de clarification et de reclassement des 1422 et 1424 en Uep

REPONSE DU MO : R1 : Demande concernant Alby-sur-Chéran : 57-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 644 - Beauquis Jean-Luc

Bonjour,

Je souhaiterais que la limitation à 20m² de toiture plate non végétalisée pour les annexes (abri voiture notamment) passe à 40m² pour pouvoir accéder à un abri double. Ce type de couverture est d'ailleurs moins impactant visuellement pour lz voisinage qu'une toiture classique deux pans notamment lorsque l'implantation est en limite de propriété .

D'autre part, une toiture plate végétalisée entraîne une structure massive en béton armé avec des acrotères de dimensions conséquentes (40 à 50 cm) renforçant la perception massive de l'ouvrage.

REPONSE DU MO : R1 : La demande concerne une modification de règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. L'analyse doit être poursuivie notamment avec les communes concernées. En cas d'accord, la règle pourra évoluer pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chainaz les Frasses - N° 673 - Gérard ALIBERT

Objet : Enquête publique PLUiHMB grand Annecy OAP n°9 au PLUiH du Pays d'Alby

Bonjour, Nous nous permettons d'utiliser la lettre de Mr Sallansonnet Nicolas, avec son autorisation. Nous n'aurions pas su l'exprimer plus clairement et aussi bien étayé. En période scolaire, aux heures d'entrée et sorties de l'école, il est difficile de traverser la place de l'église. L'augmentation du trafic sur cet étroit passage, derrière l'église serait un risque supplémentaire pour nos enfants, que ce soit aux heures scolaires ou au quotidien. Beaucoup de piétons/randonneurs/ cavaliers et de cyclistes souvent très jeunes. La place de l'église est un lieu de vie et de jeu permanent. Nous nous associons totalement à l'ensemble des arguments évoqués ci-dessous, y compris, sur le rétablissement de l'OAP des Frasses. Meilleures salutations, Mr Alibert Gérard (élu communal) Mm Alibert Marie-Joséphine 80 chemin des Biollets 74540 Chainaz les Frasses Madame, Monsieur, Nous sommes citoyens de la commune de Chainaz les Frasses et constatons que le projet de PLUiHMB du Grand-Annecy comporte, pour notre commune, l'O.A.P. (Orientation d'Aménagement et de Programmation) n°1 dite des Biollets (ex OAP n°9 au PLUiH du Pays d'Alby). En revanche, l'ex O.A.P. n°10 du PLUiH du Pays d'Alby, dite O.A.P. "Les Frasses-La Chapelle" est supprimée et les parcelles qui en constituaient l'assiette sont projetées d'être classées en zone A à vocation agricole. Malgré le principe actuel de ne densifier que les centres-bourgs, conserver cette future O.A.P. n° dite "Les Biollets" pose un problème de sécurité qui ne peut être négligé dans l'élaboration d'un document d'urbanisme. En effet, cette orientation projette la création de 20 logements. Malgré une lente évolution des mœurs, nous pouvons compter sur la présence de 2 véhicules par foyer, et donc un trafic routier augmenté par 40 véhicules supplémentaires sur le Chef-Lieu et en particulier sur le Chemin de la Croix. Ce dernier est une Voie Communale qui se termine en impasse au Sud. L'accès à cette zone périphérique du Chef-Lieu ne peut donc se faire que par les ruelles contournant l'Eglise (ancien Chemin Départemental, voir photos 1 et 2 jointes au présent mail). Ces étranglements, causés, de fait, par la présence de bâtiments patrimoniaux (église, ancienne Cure) et par une propriété privée bâtie, n'offrent pas de solution d'agrandissement et le fait de doubler le nombre de véhicule sur cet axe serait exposer les piétons (nombreux randonneurs qui empruntent les Chemins Ruraux en direction de Saint-Ours), cycles, randonneurs équestres, et enfants à une augmentation du risque d'accidents. La configuration des lieux oblige d'ores et déjà les véhicules agricoles, poids lourds et autres véhicules hors gabarits à emprunter une des ruelles à contre-sens. La commune travaille à mettre en place un nouveau plan de circulation visant à sécuriser la circulation existante mais l'accroissement de trafic ne pourra être géré de manière sécuritaire. De plus, la zone du projet d'O.A.P. n°1 est, certes, située au Chef Lieu géographique de la commune mais éloignée des lieux de vie (commerce multiservices, etc). A contrario, l'ex O.A.P. n°10 du PLUiH du Pays d'Alby est quant à elle supprimée, classant les terrains en zone A au projet de PLUiHMB du Grand Annecy or : ces terres ne présentent pas une valeur agronomique suffisante (faible surface, terre peu adaptée à la culture). La proximité de constructions récentes rend délicate leur exploitation (nuisances olfactives, sonores et visuelles pouvant créer un climat instable entre habitants, néo-ruraux ou non, et agriculteurs). En revanche, leur urbanisation est compatible avec plusieurs points : la commune a réalisé la sécurisation de 1,5 km de la Route Départementale bordant ce secteur (plateaux surélevés, cheminement mode doux différencié de la chaussée, signalisation renforcée) ce secteur est donc connecté aux lieux de vie de la commune (salle des fêtes, pré de foire, commerce multiservices, arrêts de bus intercommunal et de ramassage scolaire) la zone de cette O.A.P. est desservie par 2 axes routiers d'importance décroissante (Route Départementale et Voie Communale dite Route de la Chapelle) qui permettent une desserte sécurisée tant par les véhicules (accès depuis la Voie Communale) que par les modes doux (Emplacement Réservé n°12 pour travaux de sécurisation de la Route de la Chapelle). Les 2 zones, des "Biollets" et des "Frasse - La Chapelle" présentent le même niveau de desserte par les différents réseaux (eaux usées, eau potable, etc). Compte-tenu de ces différents arguments, nous demandons, Madame, Monsieur, à minima la suppression du projet d'O.A.P. n°1 - Les Biollets et éventuellement le maintien de l'ex O.A.P. n°10 du PLUiH du Pays d'Alby, à savoir l'O.A.P. "Les Frasses - La Chapelle" pour subvenir au besoin de développement du territoire. Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos plus respectueuses salutations, Cordialement Envoyé depuis l'application Mail Orange

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°167 (Email)-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Chapeiry - N° 1330 - Anonyme

Bonjour,
Veuillez trouver ci-joint ma contribution
Salutations

REPONSE DU MO : R1 : Le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

Les besoins du territoire sont en effet multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur la métropole : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Pour répondre à ces enjeux et afin de préserver les espaces agricoles et naturels du territoire, la priorité est donnée au renouvellement urbain pour les développements futurs, qui pourra couvrir une grande partie des besoins fonciers. Des règles de densité sont également fixées pour les projets afin d'optimiser l'utilisation du foncier et d'être le plus sobre possible en matière de consommation d'espace.

En parallèle, pour répondre aux enjeux environnementaux, le PLUi HMB déploie une stratégie de préservation et de développement de la nature sous toutes ses formes grâce à de nombreux outils réglementaires mobilisés sur le territoire (zonage naturelle, Espace Boisé Classé, zones humides, coefficient de pleine terre, corridor écologique, etc.).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles sont des pièces réglementaires du PLUi-HMB qui permettent de préciser les conditions d'aménagement d'un secteur identifié, généralement en extension urbaine ou en renouvellement urbain. Elles sont définies par le code de l'urbanisme, aux articles L.151-6 et L.151-7 et constituent un document opposable aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Cela signifie qu'un projet situé dans un secteur couvert par une OAP sectorielle doit respecter ses orientations, tout en laissant une marge de manœuvre lors de l'instruction du ou des permis de construire. Les OAP constituent un outil pour la mise en œuvre d'un urbanisme négocié.

Les OAP sectorielles précisent ainsi les conditions d'aménagement d'ensemble à respecter : implantation des constructions, typologie et volumétrie du bâti, organisation des accès et stationnements, insertion paysagère, traitement des espaces publics, exigences environnementales ou encore objectifs de mixité sociale. Elles fournissent également, le cas échéant, une programmation indicative, notamment en nombre de logements ou en capacité d'accueil.

Dans le cadre du PLUi-HMB, une OAP sectorielle a été élaborée, dès lors qu'un secteur d'urbanisation future ou de renouvellement a été identifié. Ces OAP permettent d'assurer une urbanisation progressive, adaptée et contextualisée au secteur où elle se situe. Elles constituent un outil pour répondre aux grands enjeux et objectifs du territoire inscrits au PADD : sobriété foncière, préservation des paysages, performance environnementale et cohésion sociale, etc. Elles permettent également de garantir une continuité entre les formes bâties existantes et les projets futurs, en tenant compte des spécificités locales, qu'elles soient morphologiques, paysagères ou fonctionnelles.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter : la réponse formulée par le Maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'Enquête d'émettre un avis circonstancié sur celle-ci. Elle nécessite d'être clarifiée car aucune justification argumentée n'est apportée à la demande formulée dans l

#Lieu : Chapeiry - N° 1331 - Anonyme

Bonjour,

Veuillez prendre connaissance du document joint

Salutations

REPONSE DU MO : R1 : Le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

Les besoins du territoire sont en effet multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur la métropole : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Pour répondre à ces enjeux et afin de préserver les espaces agricoles et naturels du territoire, la priorité est donnée au renouvellement urbain pour les développements futurs, qui pourra couvrir une grande partie des besoins fonciers. Des règles de densité sont également fixées pour les projets afin d'optimiser l'utilisation du foncier et d'être le plus sobre possible en matière de consommation d'espace.

En parallèle, pour répondre aux enjeux environnementaux, le PLUi HMB déploie une stratégie de préservation et de développement de la nature sous toutes ses formes grâce à de nombreux outils réglementaires mobilisés sur le territoire (zonage naturelle, Espace Boisé Classé, zones humides, coefficient de pleine terre, corridor écologique, etc.).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles sont des pièces réglementaires du PLUi-HMB qui permettent de préciser les conditions d'aménagement d'un secteur identifié, généralement en extension urbaine ou en renouvellement urbain. Elles sont définies par le code de l'urbanisme, aux articles L.151-6 et L.151-7 et constituent un document opposable aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Cela signifie qu'un projet situé dans un secteur couvert par une OAP sectorielle doit respecter ses orientations, tout en laissant une marge de manœuvre lors de l'instruction du ou des permis de construire. Les OAP constituent un outil pour la mise en œuvre d'un urbanisme négocié.

Les OAP sectorielles précisent ainsi les conditions d'aménagement d'ensemble à respecter : implantation des constructions, typologie et volumétrie du bâti, organisation des accès et stationnements, insertion paysagère, traitement des espaces publics, exigences environnementales ou encore objectifs de mixité sociale. Elles fournissent également, le cas échéant, une programmation indicative, notamment en nombre de logements ou en capacité d'accueil.

Dans le cadre du PLUi-HMB, une OAP sectorielle a été élaborée, dès lors qu'un secteur d'urbanisation future ou de renouvellement a été identifié. Ces OAP permettent d'assurer une urbanisation progressive, adaptée et contextualisée au secteur où elle se situe. Elles constituent un outil pour répondre aux grands enjeux et objectifs du territoire inscrits au PADD : sobriété foncière, préservation des paysages, performance environnementale et cohésion sociale, etc. Elles permettent également de garantir une continuité entre les formes bâties existantes et les projets futurs, en tenant compte des spécificités locales, qu'elles soient morphologiques, paysagères ou fonctionnelles.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter : la réponse formulée par le Maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'Enquête d'émettre un avis circonstancié sur celle-ci. Elle nécessite d'être clarifiée car aucune justification argumentée n'est apportée à la demande formulée dans l

#Lieu : Chapeiry - N° 1507 - Anonyme

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint une contribution

Salutations

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB est un document d'urbanisme structuré conformément au code de l'urbanisme, selon les articles L151-1 et R.151-1 et suivants. Il comprend notamment le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le règlement écrit et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les annexes, chacun répondant à un rôle précis dans la définition des règles d'aménagement du territoire. Ce cadre législatif et réglementaire impose une organisation technique et parfois dense du dossier, conçu pour répondre aux attentes à la fois des citoyens, des élus, des services instructeurs et des professionnels de l'urbanisme.

Conscient des difficultés que cette technicité peut représenter pour certains usagers, le Grand Annecy prend pleinement acte des remarques formulées sur la lisibilité et la clarté du document. Le Grand Annecy s'engage à améliorer la structuration et la présentation des pièces du PLUi-HMB d'ici à son approbation, afin d'en faciliter l'accès et la compréhension pour l'ensemble des usagers.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Chapeiry - N° 1512 - Anonyme

Bonjour,
Veuillez trouver ci-joint une contribution
Salutations

REPONSE DU MO : R1 : Concernant la demande de zonage en As : 92-R2 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chapeiry - N° 165 - M. et Mme Jean GERMAIN

Objet : demande de révision du PLUi-HMB (parcelle n°676 situé à Chapeiry)

Madame, Monsieur,

Suite à l'enquête publique relative au nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLUi-HMB), je souhaite attirer votre attention sur la situation de ma parcelle cadastrée n°676, d'une superficie de 2400 m², située au lieu-dit "38 impasse des Marais" sur la commune de Chapeiry (74540)

Je constate que cette parcelle a été classée en zone non constructible, alors qu'elle est située à environ 500 mètres du chef-lieu, desservie par une route communale, et intégrée dans un environnement déjà urbanisé et non isolé. La parcelle est enclavée entre plusieurs maisons existantes, clôturée par un muret grillagé, et bénéficie des raccordements aux réseaux de tout-à-l'égout, d'eau potable et d'électricité, indispensables pour la constructibilité. Une impasse existante permet l'accès et les sorties en toute sécurité des véhicules.

Le lotissement dans lequel se situe cette parcelle comprend au total huit propriétaires, soit sept maisons, dont une jumelée. Notre maison, qui se trouve sur ce terrain, comporte également un appartement à l'étage.

Il est important de souligner que cette parcelle est totalement inadaptée à un usage agricole, en raison de sa localisation, de sa taille, et de son environnement bâti. Il est donc peu réaliste d'envisager son exploitation à cette fin.

Par ailleurs, la politique d'urbanisme actuelle, tant à l'échelle nationale que locale, vise à densifier les zones déjà urbanisées afin de limiter l'étalement urbain. Dans ce contexte, il nous semble difficile de comprendre le refus de maintenir cette parcelle en zone constructible, alors qu'elle répond pleinement à ces objectifs de densification et d'optimisation de l'espace existant.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, je sollicite donc une révision du classement de cette parcelle afin qu'elle puisse être reconnue comme constructible, conformément à son environnement immédiat et aux infrastructures déjà en place.

Je reste naturellement à votre disposition pour tout complément d'information ou pour organiser une visite sur site si nécessaire.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Mr et Mme Germain Jean

Contact si besoin : Mme Raedisch Christel au 06.27.04.32.27

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères

visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chapeiry - N° 186 - Filliard John, Filliard Emmanuelle

ALB013

Enfants représentant leurs parents M ; et Mme Filliard Michel propriétaire de la parcelle A840.

Demande d'annulation de l'ER situé sur cette parcelle permettant de rejoindre la départementale depuis l'ensemble situé au-dessus route du Bois de la Cour.

Une enquête publique doit se dérouler du 25/06 au 9/7/2025 concernant l'aménagement du centre village

REPONSE DU MO : R1 : L'aménagement de la ville passe par la réalisation d'un certain nombre d'équipements destinés à répondre aux besoins des habitants et usagers du territoire : routes, écoles, espaces verts, bassins de rétentions et d'autres. La liste est précisée par l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Afin de permettre à la puissance publique d'implanter ces équipements là où ils sont nécessaires, le plan local d'urbanisme (PLU) peut définir des emplacements réservés (ER) qui permettent de « réserver » des terrains pour la réalisation d'aménagements et équipements d'intérêt général. Des emplacements peuvent également être réservés pour répondre aux besoins en logements, notamment avec un objectif de mixité sociale. C'est au nom de cet intérêt général que l'ER peut grever le droit de propriété.

Les emplacements réservés inscrits au projet de PLUi HMB répondent à des projets d'intérêt général portés par le Grand Annecy, les communes ou d'autres partenaires publics. Ils concourent également à la mise en œuvre de la politique de logement au travers des ERL.

Les informations précisant ce à quoi va servir une réserve sont contenues dans la liste des emplacements réservés qui indique l'objet de l'ER et ses caractéristiques (adresse, surface, ...) ainsi que le nom du bénéficiaire. Toutefois, un emplacement réservé n'est pas la traduction d'un projet précis mais bien l'expression d'un besoin d'équipement, d'aménagement ou de logement. Le « dessin » du projet sera précisé en phase opérationnelle et pourrait alors faire l'objet de temps de concertation et d'information auprès de la population.-----

AVIS COMMISSION : Problème de ccordination entre la commune et la Mairie

#Lieu : Chapeiry - N° 1898 - BRUYERE Marie-anne

Madame,Monsieur le commissaire enquêteur,

Veuillez trouver ci-jointe ma contribution portant sur le hameau "Le Plant" sur la commune de CHAPEIRY.

Madame, Monsieur veuillez agréer mes salutations distinguées .

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères

visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Chapeiry - N° 194 - PIANET FRANCK

Voir document joint

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères

visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : A revisiter : la réponse formulée par le Maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'Enquête d'émettre un avis circonstancié sur celle-ci. Elle nécessite d'être clarifiée car aucune justification argumentée n'est apportée à la demande formulée dans l

#Lieu : Chapeiry - N° 254 - M. BLANCHET

ALB023 DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUi HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chapeiry - N° 297 - Anonyme

Chapeiry, le 08 juin 2025

Demande de révision du déclassement du terrain parcelle 1005 section B et levée de l'emplacement réservé sur le local commercial privé.

Suite à la réunion d'information PLUi du 8 Avril 2025 au pôle d'Alby, je me suis rendue en Mairie de Cusy le lundi 2 juin 2025 pour rencontrer un commissaire enquêteur afin d'exposer deux problèmes concernant mon terrain situé parcelle 1005 section B à Chapeiry.

1 / Tout d'abord, il s'avère que ce terrain, qui était jusqu'à présent constructible, va être déclassé en zone agricole. Ce terrain, composée d'une habitation, d'un jardin potager et d'un local est situé au milieu d'autres habitations et n'est pas entretenu par un agriculteur.

En Pj, l'ancien zonage UC intégral datant de 2018 (PJ1)

Autre PJ, le futur PLUi (PJ2)

A la question sur le déclassement de terrain sur Chapeiry, le maire a répondu qu'à moins de 9 habitations, les terrains étaient déclassés.

Vous constaterez, que notre maison se situe dans une zone dense d'habitations.

Cette décision me place également dans une situation financière difficile. En effet, mon père est décédé en juin 2023, et j'ai dû m'acquitter de droits de succession élevés sur ce terrain, qui était alors constructible. Aujourd'hui, ce déclassement me pèse.

Je vous demande donc de bien vouloir reconsidérer cette décision de déclassement.

2 / Par ailleurs, le local commercial situé sur cette parcelle est loué depuis des années à un artisan plaquiste.

De plus, ce local a une valeur sentimentale particulière pour moi, car il a été construit par mon père de ses mains.

Dans le nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, il est mentionné un emplacement réservé sur ce local commercial. Cette mesure risque de compromettre la location et l'activité de l'artisan en place.

Lors d'un rendez-vous avec Monsieur Gilles ARDIN, maire de Chapeiry, ce dernier a évoqué le fait que le rachat de ce local n'est plus une priorité pour la commune en raison des investissements financiers nécessaires pour la construction d'une nouvelle école.

Il nous a également indiqué que l'emplacement réservé sur ce local ne pouvait pas être levé par ses soins mais que je devais participer à l'enquête publique pour faire valoir mes arguments.

Je vous demande donc de bien vouloir lever cet emplacement réservé.

En vous remerciant par avance pour la prise en compte de mes requêtes, recevez, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

REPONSE DU MO : R1 : Concernant la suppression de l'ER 7_7 : 88-R2 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chapeiry - N° 370 - GREILLER Florent

ALB 032 Demande de reclassement de parcelles agricoles situées sur Chapeiry et St Sylvestre en zone A pour permettre l'évolution de l'exploitation agricole. (parcelles en zone As au projet de PLUi)

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB a été élaboré dans le respect des obligations de concertation prévues par le code de l'urbanisme. Une concertation préalable a été menée jusqu'à l'arrêt du projet, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. Celle-ci a permis à l'ensemble des habitants, associations et acteurs du territoire de s'exprimer librement sur le projet à chaque étape de son élaboration, à travers des réunions publiques, des expositions, un registre de concertation, des temps d'échange en ligne et des rencontres avec les élus. Le détail et le contenu des différentes étapes de la procédure, dont le bilan de la concertation, est consultable en ligne sur le site dédié au PLUi HMB: <https://www.grandannecy-plui.fr/>.

L'enquête publique constitue un second temps formel de participation, organisé selon les modalités fixées par le code de l'environnement. Chaque habitant peut y formuler une observation ou une proposition, soit en ligne, soit en format papier, soit directement auprès des commissaires enquêteurs. Ces contributions sont toutes examinées et des évolutions qui procèdent de l'enquête publique peuvent être apportées au projet de PLUi avant son approbation.-R2 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chapeiry - N° 371 - REDOUX Laurent GAEC les Libellules

ALB 033 Demande de reclassement de parcelles agricoles situées sur Chapeiry et St Sylvestre en zone A pour permettre l'évolution de l'exploitation agricole. (parcelles en zone As au projet de PLUi)

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°370 (Le Pôle (SIPA))-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Chapeiry - N° 473 - M. Dubudc

ALB 047

Demande de renseignements sur la nouvelle classification en As

Parcelle A73 classée en Nh (zone humide) n'apparaît plus

Sur la carte des prescriptions graphiques doute sur le corridor écologique entre le Chef-lieu et les Marais

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB accorde une place centrale à la préservation et à la valorisation de l'agriculture, considérée comme un pilier du projet de territoire. Ce positionnement est directement issu des orientations 4 et 13 du PADD, qui visent à préserver les sols agricoles, à diversifier les modèles de production et à soutenir l'installation, la transmission et le développement des exploitations.

Dans un territoire soumis à une forte pression foncière et urbaine, le Grand Annecy a fait le choix de sanctuariser un maximum de terres agricoles à travers le classement en zone A (agricole) tout en limitant fortement les ouvertures à l'urbanisation. Ce choix s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et Résilience (ZAN).

Au-delà de la protection foncière, le PLUi-HMB reconnaît les besoins et les enjeux d'évolution de l'agriculture contemporaine : diversification des productions, circuits courts, compatibilité avec les enjeux environnementaux, etc. Le règlement de la zone A autorise ainsi les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, dans le respect des équilibres paysagers et environnementaux. --R3 : Les corridors écologiques, éléments essentiels de la Trame verte et bleue, jouent un rôle crucial dans la préservation de la biodiversité et la continuité des habitats naturels.

La préservation et la reconstitution des continuités écologiques font partie des engagements forts du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, en particulier au travers de l'orientation 5, qui vise à protéger et valoriser les trames verte, bleue et noire. Le PADD rappelle que ces continuités, dont font partie les corridors écologiques, sont essentielles pour lutter contre l'érosion de la biodiversité, permettre les déplacements des espèces, et renforcer la résilience du territoire face au changement climatique.

Le règlement du PLUi-HMB intègre cette priorité en limitant la constructibilité dans les secteurs identifiés comme supports de corridors, qu'ils soient situés en zone naturelle, agricole ou même en zone urbaine. Dans ces espaces, les règles d'implantation, les exigences en matière de pleine terre et de Coefficient de Biotope par Surface (CBS), ainsi que les prescriptions relatives à la préservation des milieux naturels, visent à ne pas compromettre le fonctionnement écologique de ces trames. Des inconstructibilités ponctuelles, des reculs spécifiques ou des formes urbaines adaptées peuvent également être imposés, notamment via les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles.-----

AVIS COMMISSION : question non comprise par le G A

#Lieu : Chapeiry - N° 565 - LYONNAZ-PERROUX Gérard

Courrier de réclamation

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB a été élaboré dans le respect des obligations de concertation prévues par le code de l'urbanisme. Une concertation préalable a été menée jusqu'à l'arrêt du projet, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. Celle-ci a permis à l'ensemble des habitants, associations et acteurs du territoire de s'exprimer librement sur le projet à chaque étape de son élaboration, à travers des réunions publiques, des expositions, un registre de concertation, des temps d'échange en ligne et des rencontres avec les élus. Le détail et le contenu des différentes étapes de la procédure, dont le bilan de la concertation, est consultable en ligne sur le site dédié au PLUi HMB: <https://www.grandannecy-plui.fr/>.

L'enquête publique constitue un second temps formel de participation, organisé selon les modalités fixées par le code de l'environnement. Chaque habitant peut y formuler une observation ou une proposition, soit en ligne, soit en format papier, soit directement auprès des commissaires enquêteurs. Ces contributions sont toutes examinées et des évolutions qui procèdent de l'enquête publique peuvent être apportées au projet de PLUi avant son approbation.-R2 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Chapeiry - N° 670 - Serge REDOUX

Objet : Partagé via AnyScanner

Bonjour Suite à notre entretien ce matin à la mairie de Cusy, je vous envoie le plan de ma demande afin que mon fils (Redoux Joris 23 ans, agriculteur au GAEC les libellules) puisse construire sa maison d'habitation. Il faudrait environ 500 m2 de terrain constructible, l'intérêt étant d'être à proximité de la ferme. Le terrain appartient à M. REDOUX Fernand (son grand-père) qui va lui céder. Voici le numéro de parcelle : OA 0123. Bien cordialement Redoux serge Envoyé depuis l'application Mail Orange

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Chapeiry - N° 672 - Serge REDOUX

Objet : Serge REDOUX

Bonjour Je me permets de vous recontacter. Dans mon précédent mail j'ai oublié de vous préciser l'adresse de ma demande concernant le terrain pour mon fils Joris redoux. Il s'agit de la commune de Chapeiry 74540 chemin des blanchets. Je vous prie de m'excuser encore. cordialement, Redoux serge. Envoyé depuis l'application Mail Orange

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°670 (Email)-----

AVIS COMMISSION : A revisiter : la réponse formulée par le Maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'Enquête d'émettre un avis circonstancié sur celle-ci. Elle nécessite d'être clarifiée car aucune justification argumentée n'est apportée à la demande formulée dans l

#Lieu : Chapeiry - N° 963 - Quetzi ORTEGA

Objet : Participation Enquête Publique PLUi-HMB Famille CHAUMONTET à Chapeiry 74450 parcelle n°677

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver en pièce jointe notre participation à l'enquête publique PLUi-HMB.

Merci, Cordialement, Quetzi ORTEGA.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères

visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Chapeiry - N° 995 - Marine MAILLOTTE & Jonathan MARGERIT

Objet : modification PLUI Chapeiry Nord

Bonjour à vous,

nous nous permettons de vous contacter dans le cadre de la consultation concernant l'évolution du PLUI et plus précisément concernant la zone de Chapeiry.

Actuellement propriétaire de notre maison nous souhaiterions agrandir notre logement actuel sur un terrain nous appartenant mais qui est aujourd'hui classé Ap.

Nous avons pris contact en Septembre 2024 avec notre Mairie qui nous avait indiqué la nécessité d'avoir l'accords de l'ensemble de l'ASL de notre lotissement avant de contacter Mme la Présidente du Grand Annecy. L'AG de l'ASL qui a eu lieu récemment nous a délivré une avis 100% favorable. Voilà pourquoi nous nous permettons de soumettre notre demande via le dossier que nous vous joignons à cet email. Vous trouverez aussi en PJ la réponse du Maire-Adjoint de Chapeiry Mr Hierso et procès verbal de la dites AG (point 5.6).

Nous restons à votre disposition au besoin et dans l'attente d'un retour de votre part.

En vous remerciant.

--

Marine MAILLOTTE & Jonathan MARGERIT
jmargerit@gmail.com
+336 27 37 03 17

REPONSE DU MO : R1 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 1050 - Fabrice BON BETEMPS-PETIT

Bonjour,
Je vous transmets ma demande concernant le reclassement des terrains en zone constructible du futur PLUi HMB du Grand Annecy.
Je reste à votre disposition.
Cordialement,
Fabrice BON BETEMPS-PETIT

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB intègre pleinement la nécessité de préserver des fonciers dédiés à l'accueil d'activités économiques, en réponse aux besoins du territoire en matière d'emploi, de services, d'artisanat et d'activités productives. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment à travers son orientation 10, affirme l'objectif de renforcer le tissu économique du Grand Annecy en consolidant les zones d'activités existantes, en assurant une gestion économe du foncier économique et en accompagnant la mutation des secteurs sous-occupés ou à réorganiser.

Dans un contexte contraint par les objectifs de sobriété foncière et de réduction de moitié de la consommation d'espace d'ici 2031 (ZAN), le PLUi-HMB a fait le choix de concentrer l'effort d'urbanisation économique sur les secteurs à enjeu clairement identifiés, en priorité dans les zones d'activités existantes, à requalifier ou à densifier. Le zonage et les orientations d'aménagement précisent les conditions dans lesquelles ces secteurs pourront évoluer, en garantissant leur vocation économique exclusive ou majoritaire.

Le règlement du PLUi-HMB encadre strictement les usages admis dans les zones d'activités économiques (ZAE), afin d'éviter les concurrences d'usage avec le logement ou les fonctions tertiaires, et ainsi préserver durablement les réserves foncières économiques pour des activités productives ou logistiques.

Ainsi, même dans un cadre de maîtrise foncière renforcée, le PLUi-HMB assure le maintien d'une capacité d'accueil suffisante pour le développement économique, tout en valorisant mieux les espaces existants.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Cusy - N° 1179 - Vincent Vergain architecte

Bonjour,
Dans la liste des annexes du PLUi du Grand Annecy figurent au chapitre "annexes informatives" les cartes des aléas des communes qui en disposent. Pour la commune de Cusy (prise ici à titre d'exemple, la réflexion vaut pour d'autres communes), la carte des aléas était annexée jusqu'ici au PLUi du Pays d'Alby. La fiche n°04 "Dispositions relatives à la prise en compte des risques naturels", figurant au règlement, renvoyait aux cartes communales des aléas et précisait un certain nombre de règles de construction (notamment affectation des sols et destinations des constructions autorisées, soumises à conditions et réglementation des projets nouveaux).
Le règlement du PLUi du Grand Annecy ne fait (sauf erreur) aucune mention de ces règles. Seules les cartes communales des aléas sont annexées à titre informatif.
Existe-t-il dans le nouveau PLUi des règles spécifiquement applicables aux zones d'aléas ? Ou bien faut-il seulement se référer au règlement des zones urbaines / agricoles / naturelles concernées?
En vous remerciant d'avance pour la prise en considération de cette demande d'éclaircissement.
Meilleures salutations,
Vincent Vergain architecte.

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB prend en compte l'ensemble des plans de prévention des risques (PPR et aléas) approuvés sur le territoire, conformément aux articles L.151-43 du code de l'urbanisme. Ces documents, élaborés par l'État, s'imposent au PLUi en tant que servitudes d'utilité publique (SUP). Ils interdisent ou réglementent l'usage du sol dans les zones exposées à des risques naturels ou technologiques, afin de garantir la sécurité des personnes et des biens.

Le PADD du PLUi-HMB, dans son orientation 9, affirme la nécessité de limiter l'exposition aux risques et d'adapter l'urbanisation en conséquence. Le règlement du PLUi ne peut ni déroger ni alléger les prescriptions des PPR et des aléas ; il les intègre donc dans les documents opposables en annexes, et dans le zonage lorsque cela est pertinent.

Lorsqu'un projet est situé dans un périmètre couvert par un PPR approuvé ou un aléa, les prescriptions s'appliquent directement à l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en complément des règles du PLUi. En cas de mise à jour ou d'approbation future d'un PPR ou d'un aléa, les nouvelles dispositions s'imposent également de plein droit.

Ainsi, le PLUi-HMB garantit la pleine prise en compte des risques identifiés sur le territoire, en intégrant les PPR et cartes d'aléas en vigueur et en assurant la compatibilité du zonage et du règlement avec ces documents de prévention.

Au besoin, les annexes du PLUi HMB seront mises à jour pour l'approbation pour intégrer les éventuels PPR et aléas manquants ou incomplets.

AVIS COMMISSION : A revisiter : la réponse formulée par le Maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'Enquête d'émettre un avis circonstancié sur celle-ci. Elle nécessite d'être clarifiée car aucune justification argumentée n'est apportée à la demande formulée dans l

#Lieu : Cusy - N° 124 - FOUQUET René

OUI

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N »,

suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 1261 - PERRISSIN FABERT Yves

je souhaite le passage de zone As en zone A des parcelles suivantes

E196, E892, une partie des parcelles E230 et E879, E571, E672, E673, E862.

Ma demande est vitale pour mon projet professionnel voir documents joints:

présentation requête de Yves PERRISSIN

mail du 30 mai 2025 du Mme la maire de Cusy

plan de zone A proposé par Mme la maire de Cusy

mail du 19 juin de la chambre d'agriculture

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Cusy - N° 127 - M. Pierre DUCHENE

CUS002

Je soussigné M. DUCHÊNE Pierre, demeurant au 45 ch. de la forge, 74360 CUSY, demande :

– La confirmation que mes parcelles B2460, 2455, 2457 et 2459 sont bien classées en zone agricole A, sans restriction d'usage autre que liée à ce statut de zone A ;

– le morceau de parcelle B2329, acquise en 2018 en même temps que les parcelles B664, B1973 et B2326, soit classé en

zone Ucp comme les autres parcelles acquises au même moment, celle-ci étant utilisée comme jardin d'agrément dans l'ensemble des 4 parcelles qui constituent mon habitation (clôturée, bornée et fixée depuis 2010).

REPONSE DU MO : R1 : Concernant le premier point :-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 128 - Mme Nathalie REDOUX

CUS003

Demande de renseignements.

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUi HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 129 - Yves Pierre et Denis MATHIEUX pour la SCI les Mathieux

CUS004

Nous déposons la contribution ci-jointe.

REPONSE DU MO : R1 : La carrière de Cusy est toujours en exploitation sur une partie du périmètre autorisé. Néanmoins, cette autorisation arrivera prochainement à échéance, impliquant la remise en état de la totalité du site. L'arrêté, préfectoral n°2021152-0018 en date du 31 mai 2012, autorisant l'exploitation de la carrière de Cusy, prévoit (article 9) une remise en état en redonnant une vocation naturelle en s'attachant à créer un paysage en accord avec son environnement. Le développement d'un projet photovoltaïque au sol n'est donc pas compatible avec ces dispositions, ce qui nécessiterait, à minima, une évolution de l'arrêté préfectoral.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Cusy - N° 130 - M. Pierre TILLET

CUS005

Dans le cadre du nouveau PLUi, je viens pour la présente vous demander par la présente que la parcelle A1472 soit classée en terrain constructible, celle-ci possédant tous les réseaux et étant entourée de parcelles construites.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 131 - Mrs Pierre et Joseph TILLIET

CUS006

Nous sommes propriétaires de la parcelle A1195 à CUSY. Nous demandons le maintien de la parcelle en zone constructible dans le nouveau PLUi.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères

visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 132 - M. Loïc BARBEAUX

CUS007

Demande de renseignements.

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUi HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 133 - M. BON BETEMPS PETIT et M. GELLOZ

CUS008

Deux sociétés artisanales de travaux publics (8 personnes, depuis 2017, chemin de Meurat, Cusy A1568) et maçonnerie (10 personnes depuis 43 ans, Bellegois, Cusy).

REPONSE DU MO : R1 : Au regard de l'état d'avancement de la procédure du PLUi HMB, afin de pouvoir garantir la bonne information préalable des citoyens, les nouvelles règles n'étant pas lisibles dans le dossier d'enquête, la demande sera étudiée et pourra, éventuellement, être intégrée dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi---

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 134 - Mme Arlette BRANCAZ

CUS009

Je suis propriétaire des parcelles B2319, B2148 et B2149 depuis plus de 10 années, par donation et sur lesquelles j'ai payé les frais de succession de terrain constructible, et je paie actuellement la taxe foncière de terrain constructible. Mes parcelles font partie d'un ensemble lotissement qui bénéficie des réseaux nécessaires nécessaires, existants et qui desservent le bâti existant. Je demande le rétablissement en terrain constructible, le nouveau classement étant zone A.

Pourtant, les parcelles ne sont pas du tout adaptées à une utilisation agricole (ni bovins, ni gros matériel) et nous en sommes des propriétaires et exploitants agricoles des parcelles alentour.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères

visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 135 - Mme et M. Laure et Pierre BRICHET

CUS010

Je dépose la contribution ci-jointe (cf. courrier).

REPONSE DU MO : R1 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 138 - M. Pierre BLONDEL

CUS013

Demande de renseignements.

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUI HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 1380 - Mathieux yves-pierre

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Dans le cadre d'un projet de centrale photovoltaïque au sol de 10 MWC sur une ancienne carrière, nous demandons que nos terrains soient reconnus en Zone Npv.
En vous remerciant de bien vouloir prendre en compte nos observations.
Cordialement
Yves-Pierre et Denis Mathieux

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°129 (Marie de Cusy)-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 1381 - DAGAND KARINE

A Cuvat le 23/06/2025

Objet : Demande de contribution concernant le non déclassement de la parcelle cadastrée B2200 à Cusy.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Pour faire suite à notre rendez-vous en Mairie de Cusy le 12 juin 2025,
Je me permets de vous adresser ce courrier dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'un nouveau déclassement de notre parcelle cadastrée B2200 1037m², située Le Fay-Est à Cusy, actuellement classée partiellement constructible en zone UA pour 697m² et Ap pour 340m².

Pour rappel, mon terrain a déjà fait l'objet d'un déclassement en partie en 2018, nous ne nous étions pas opposés à ce déclassement à l'époque car après consultation avec la mairie, il restait suffisamment de surface constructible pour mon futur projet.

Il s'agit d'un terrain familial et viabilisé avec un accès créé depuis de nombreuses années, en continuité urbaine directe avec les habitations existantes construite par les membres de ma famille. Sa situation, au bout d'une impasse ne porte pas atteinte au paysage, ne crée pas de discontinuité urbaine, et n'engendre aucune nuisance pour l'environnement alentour.

Il s'agit d'un terrain ancestral, transmis au fil des générations, auquel ma famille et moi-même sommes profondément attachés car depuis plusieurs années mon père, mes cousins et cousines y ont construit leur foyer.

Aucun terrain n'a été vendu à des personnes extérieures à la famille.

Depuis plusieurs années, j'ai le projet d'y faire construire ma maison pour y établir ma résidence principale, dans l'intention d'y passer le reste de ma vie et de la transmettre à mon fils par la suite.

Cela s'inscrit dans une démarche familiale et personnelle, et non spéculative.

N'ayant pu réaliser mon projet plus tôt, faute de moyens financiers et ayant élevé mon enfant seule, je suis maintenant dans une situation stable, donc enfin en mesure de financer cette construction.

Mon papa a viabilisé à ses frais le terrain.

A partir de février 2025, j'ai commencé à engager des frais (5 130.00€ TTC).

J'ai d'abord pris contact avec un constructeur avec qui j'ai signé un contrat CCMI (voir documents joints) pour une petite maison puis avec notre notaire familiale pour la donation entre mon papa et moi (voir attestation jointe).

Ensuite un géomètre est intervenu pour déposer une division parcellaire (voir facture jointe) et enfin un bureau d'étude de sol (voir facture jointe) pour étudier la nature du terrain et la gestion de mes eaux pluviales avant de déposer le permis de construire.

Pour ces raisons, je sollicite aujourd'hui votre bienveillance afin que notre terrain de famille puisse conserver sa constructibilité actuelle et que mon fils et moi puissions enfin réaliser notre projet familial.

Je vous remercie pour votre diligence et reste entièrement à votre disposition pour échanger à ce sujet.

Karine DAGAND

REPONSE DU MO : R1 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 1392 - Louis

Bonjour,

Notre contribution porte sur les modifications du zonage de l'ancienne carrière de Cusy.

En vous remerciant de bien vouloir prendre en compte nos observations.

Cordialement,

Louis Chassaing

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°129 (Marie de Cusy)-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 141 - MABBOUX Yvonne et Pierre

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur,

Vous trouverez en PJ une demande pour la modification de Zone du futur PLUi-HMB du Grand Annecy, concernant les parcelles N° 1264, 632 et 1402, sur la commune de Cusy.

Je vous demande d'étudier la possibilité de cette demande, et l'intégrer aux prochaines modifications dans le cadre du Plui-HMB du Grand Annecy.
Veuillez agréer Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Yvonne et Pierre MABBOUX

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain

puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc. C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4). Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs. Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant. Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 1446 - Rachel BRANCAZ

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-joint, une demande de suppression de 2 emplacements réservés sur la commune de CUSY.

En vous souhaitant bonne réception et restant à votre disposition.

Je vous prie de croire en l'assurance de mes meilleures salutations .

REPONSE DU MO : R1 : Concernant l'emplacement réservé 10_1 : 88-R2 : Le projet a déjà été réalisé-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 147 - Léo

Monsieur le Commissaire enquêteur,
Suite à notre rencontre d'aujourd'hui en mairie de Fillière à 19h.

Je vous confirme avec insistance ma demande pour une reclassification d'une parcelle N° B 2458 sur la commune de Cusy. Je vous laisse prendre connaissance de nos observations motivant notre demande.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, recevez,
Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.

Léo et Morgane Davat - Habitant et natif du village.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc. C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou

forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Cusy - N° 155 - M. Datat Leo

FIL 36

Demande de reclassement de la parcelle 2458

Projet familial de ma sœur et de moi-même demande sur Web (4 maisons déjà construites !)

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°147 (Web)-----

AVIS COMMISSION :

#Lieu : Cusy - N° 1612 - Louis CHASSAING

Objet : Contribution sur le projet de PLUi HMB du Grand Annecy

Bonjour,

Ce courriel est adressé à Monsieur le Président de la Commission d'Enquête

Vous trouverez ci-joint la participation de Corfu Solaire concernant le dossier d'enquête publique portant sur le PLUi-HMB, et plus particulièrement sur la commune de Cusy.

Merci de prendre en compte nos observations.

Bien cordialement,

Louis Chassaing

Chef de projets photovoltaïques au sol

[cid:da181f5d-e54e-4bc6-8bf9-1bfd9269cd2b]

06.14.45.21.71 | 10 cours de Verdun Rambaud, 69002, Lyon

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°129 (Marie de Cusy)-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 1783 - MERILLON Tony

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je complète par ce courriel ma demande de modification de PLU concernant la parcelle A 964, située chemin de Meurat , Balevaz, à Cusy.

Les parcelles 1568, 789,279,883 et 1589 qui jouxtent celle-ci sont quant à elles en zone UC.

La parcelle 964 est située à moins de 10 mn à pieds du centre de Cusy et de ses commerces.

Le réseau de transport en commun propose un arrêt de bus située à 300m.

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°590 (Web)-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 2173 - Anonyme

- OAP N° 1 (Les Bruchets) :

Le PLUI envisage avec cette OAP l'artificialisation d' 1,41 ha de bonne terre agricole à l' extérieur de la zone urbanisée actuelle de la commune. Cette surface se situe dans un vaste tènement agricole et avec la présence d' une zone humide au milieu de la parcelle. Il s'agit manifestement d'un mitage du territoire qui va non seulement le réduire mais compliquer l'utilisation du reste des terres agricoles environnante. Dans cette proposition, le PLUI HMB semble avoir oublié son objectif prioritaire de préservation de l'activité agricole.

REPONSE DU MO : R1 : La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite " loi Montagne " codifiée aux articles L. 122-1 et suivant du code de l'urbanisme, pose le principe d'urbanisation des espaces montagnards uniquement en continuité des villes et villages existants. Son objectif est d'imposer des règles particulières visant à encadrer l'urbanisation en zone de montagne, afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les paysages caractéristiques des territoires montagnards tout en permettant un développement économique et touristique raisonné.

A ce titre, l'intégration de ces dispositions dans un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est essentielle pour garantir un aménagement du territoire respectueux des spécificités montagnardes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB rappelle cette contrainte réglementaire, certaines communes du Grand Annecy étant soumises aux dispositions de cette loi. Il l'intègre pleinement dans ses orientations, notamment l'orientation 4, qui vise à préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, et l'orientation 7, qui entend protéger les paysages et les formes urbaines traditionnelles. Le document affirme ainsi une volonté claire de maîtriser l'urbanisation en zone de pente, d'éviter le mitage, et d'adapter les formes urbaines aux spécificités locales des territoires de montagne.

Le règlement du PLUi-HMB traduit cette exigence par des dispositions précises selon les zones concernées. Il limite l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs isolés, conditionne les extensions aux situations de continuité avec les hameaux existants, et encadre strictement les possibilités de construction dans les secteurs d'alpage ou de pente forte. Ces prescriptions visent à garantir la conformité des projets avec les principes de la loi Montagne.

Les projets en extension urbaine situés sur des communes concernées par la loi Montagne sont listés précisément dans le rapport de présentation du PLUi HMB, intégrant les surfaces précises.

De plus, par principe, aucune urbanisation n'est possible en discontinuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Le Code de l'Urbanisme ouvre une voie d'exceptions à condition de réaliser une étude spécifique qui est versée au dossier de PLUi et soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Dans le PLUi HMB, seuls 3 secteurs dérogent au principe de continuité de l'urbanisation en zone de Montagne et ont été présentés en CDNPS (Semnoz, Viuz-la-Chiésaz; Aire d'accueil des gens du voyage, Fillière; Les Bruchets, Cusy).

En dehors de ces secteurs, pour atteindre les objectifs fixés par la loi climat et résilience et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et être cohérent avec le PADD, aucun nouveau projet en extension urbaine et aucune urbanisation en discontinuité ne peuvent être autorisés.

Ainsi, conformément aux dispositions de la loi Montagne, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi-HMB a pour objectif de stopper le mitage et la dispersion de l'habitat (orientation 4) dans le but de préserver les paysages, la biodiversité, et l'outil de travail agricole.

Pour atteindre cet objectif, le PLUi-HMB ne classe aucun secteur en discontinuité de l'urbanisation existante en zone constructible, hormis s'il a fait l'objet d'une étude spécifique au titre de l'article L122-7 du code de l'urbanisme (3 secteurs sont concernés).

Il est à noter que la continuité s'apprécie non seulement au regard de la distance par rapport à un secteur urbanisé, mais aussi au regard des ruptures physiques et géographiques qui pourraient exister (route, rivière, forte pente, etc.).-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Cusy - N° 218 - HMB Avocats - SAGE

Objet : DOSSIER 20240221 SAGE COMMUNE DE CUSY

Merci de prendre connaissance des documents joints.

Cordialement.

Le secrétariat.

SELARL HINGREZ - MICHEL - BAYON

Avocats au Barreau d'Annecy

7 rue Gabriel de Mortillet

74000 - ANNECY

Tel 04.50.51.27.42

avocats@hmb-annecy.fr<mailto:avocats@hmb-annecy.fr>

Les informations contenues dans ce message, et toutes les pièces jointes, sont destinées à l'usage exclusif du destinataire indiqué ci-dessus. Si vous n'êtes pas le destinataire, vous êtes informé que toute divulgation, reproduction, distribution ou autre diffusion ou utilisation de cette communication est strictement interdite. Si vous recevez cette communication par erreur, veuillez prendre contact par téléphone ou par email immédiatement avec notre cabinet. Merci de votre coopération.

REPOSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.- R2 : La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite " loi Montagne " codifiée aux articles L. 122-1 et suivant du code de l'urbanisme, pose le principe d'urbanisation des espaces montagnards uniquement en continuité des villes et villages existants. Son objectif est d'imposer des règles particulières visant à encadrer l'urbanisation en zone de montagne, afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les paysages caractéristiques des territoires montagnards tout en permettant un développement économique et touristique raisonné.

A ce titre, l'intégration de ces dispositions dans un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est essentielle pour garantir un aménagement du territoire respectueux des spécificités montagnardes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB rappelle cette contrainte réglementaire, certaines communes du Grand Annecy étant soumises aux dispositions de cette loi. Il l'intègre pleinement dans ses orientations, notamment l'orientation 4, qui vise à préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, et l'orientation 7, qui entend protéger les paysages et les formes urbaines traditionnelles. Le document affirme ainsi une volonté claire de maîtriser l'urbanisation en zone de pente, d'éviter le mitage, et d'adapter les formes urbaines aux spécificités locales des territoires de montagne.

Le règlement du PLUi-HMB traduit cette exigence par des dispositions précises selon les zones concernées. Il limite l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs isolés, conditionne les extensions aux situations de continuité avec les hameaux existants, et encadre strictement les possibilités de construction dans les secteurs d'alpage ou de pente forte. Ces prescriptions visent à garantir la conformité des projets avec les principes de la loi Montagne.

Les projets en extension urbaine situés sur des communes concernées par la loi Montagne sont listés précisément dans le rapport de présentation du PLUi HMB, intégrant les surfaces précises.

De plus, par principe, aucune urbanisation n'est possible en discontinuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Le Code de l'Urbanisme ouvre une voie d'exceptions à condition de réaliser une étude spécifique qui est versée au dossier de PLUi et soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Dans le PLUi HMB, seuls 3 secteurs dérogent au principe de continuité de l'urbanisation en zone de Montagne et ont été présentés en CDNPS (Semnoz, Viuz-la-Chiésaz; Aire d'accueil des gens du voyage, Fillière; Les Bruchets, Cusy).

En dehors de ces secteurs, pour atteindre les objectifs fixés par la loi climat et résilience et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et être cohérent avec le PADD, aucun nouveau projet en extension urbaine et aucune urbanisation en discontinuité ne peuvent être autorisés.

Ainsi, conformément aux dispositions de la loi Montagne, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi-HMB a pour objectif de stopper le mitage et la dispersion de l'habitat (orientation 4) dans le but de préserver les paysages, la biodiversité, et l'outil de travail agricole.

Pour atteindre cet objectif, le PLUi-HMB ne classe aucun secteur en discontinuité de l'urbanisation existante en zone constructible, hormis s'il a fait l'objet d'une étude spécifique au titre de l'article L122-7 du code de l'urbanisme (3 secteurs sont concernés).

Il est à noter que la continuité s'apprécie non seulement au regard de la distance par rapport à un secteur urbanisé, mais aussi au regard des ruptures physiques et géographiques qui pourraient exister (route, rivière, forte pente, etc.).-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 2220 - GAEC des 3 G - M. GROSJEAN L & T

Observation relative au changement de classement de la parcelle E1384 dans le futur PLUi HMB - Route d'Aix-les-Bains à CUSY (74540)

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiés dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-de-crues. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 2255 - Laurent GROSJEAN

Observation du classement des parcelles E7 et E21 - Commune de Cusy

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 266 - MME MARTIN-JASSER EVELYNE

CUS017 VOIR DOC JOINT

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.- R2 : La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite " loi Montagne " codifiée aux articles L. 122-1 et suivant du code de l'urbanisme, pose le principe d'urbanisation des espaces montagnards uniquement en continuité des villes et villages existants. Son objectif est d'imposer des règles particulières visant à encadrer l'urbanisation en zone de montagne, afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les paysages caractéristiques des territoires montagnards tout en permettant un développement économique et touristique raisonné.

A ce titre, l'intégration de ces dispositions dans un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est essentielle pour garantir un aménagement du territoire respectueux des spécificités montagnardes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB rappelle cette contrainte réglementaire, certaines communes du Grand Annecy étant soumises aux dispositions de cette loi. Il l'intègre pleinement dans ses orientations, notamment l'orientation 4, qui vise à préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, et l'orientation 7, qui entend protéger les paysages et les formes urbaines traditionnelles. Le document affirme ainsi une volonté claire de maîtriser l'urbanisation en zone de pente, d'éviter le mitage, et d'adapter les formes urbaines aux spécificités locales des territoires de montagne.

Le règlement du PLUi-HMB traduit cette exigence par des dispositions précises selon les zones concernées. Il limite l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs isolés, conditionne les extensions aux situations de continuité avec les hameaux existants, et encadre strictement les possibilités de construction dans les secteurs d'alpage ou de pente forte. Ces prescriptions visent à garantir la conformité des projets avec les principes de la loi Montagne.

Les projets en extension urbaine situés sur des communes concernées par la loi Montagne sont listés précisément dans le rapport de présentation du PLUi HMB, intégrant les surfaces précises.

De plus, par principe, aucune urbanisation n'est possible en discontinuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Le Code de l'Urbanisme ouvre une voie d'exceptions à condition de réaliser une étude spécifique qui est versée au dossier de PLUi et soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Dans le PLUi HMB, seuls 3 secteurs dérogent au principe de continuité de l'urbanisation en zone de Montagne et ont été présentés en CDNPS (Semnoz, Viuz-la-Chiésaz; Aire d'accueil des gens du voyage, Fillière; Les Bruchets, Cusy).

En dehors de ces secteurs, pour atteindre les objectifs fixés par la loi climat et résilience et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et être cohérent avec le PADD, aucun nouveau projet en extension urbaine et aucune urbanisation en discontinuité ne peuvent être autorisés.

Ainsi, conformément aux dispositions de la loi Montagne, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi-HMB a pour objectif de stopper le mitage et la dispersion de l'habitat (orientation 4) dans le but de préserver les paysages, la biodiversité, et l'outil de travail agricole.

Pour atteindre cet objectif, le PLUi-HMB ne classe aucun secteur en discontinuité de l'urbanisation existante en zone constructible, hormis s'il a fait l'objet d'une étude spécifique au titre de l'article L122-7 du code de l'urbanisme (3 secteurs sont concernés).

Il est à noter que la continuité s'apprécie non seulement au regard de la distance par rapport à un secteur urbanisé, mais aussi au regard des ruptures physiques et géographiques qui pourraient exister (route, rivière, forte pente, etc.).-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 383 - Viffray Claude, et Viffray Denis , Chainaz les Frasses

CUS039

, demandons à ce que les parcelles B92 et B1878 puissent être vendues à un promoteur pour un projet d'aménagement indépendamment de la parcelle B91, (plusieurs projets ont échoué)

REPONSE DU MO : R1 : La demande est déjà satisfaite dans le PLUi HMB arrêté. -R2 : Ces parcelles sont déjà classées en zone Aua, complétée par une OAP. Cette dernière indique par ailleurs que le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La vente d'une partie du secteur est donc possible, sous réserve que le projet soit conforme au règlement du secteur et qu'il soit compatible avec les dispositions de l'OAP n°1 de la commune de Chainaz-les-Frasses.-----

AVIS COMMISSION : Régulé

#Lieu : Cusy - N° 384 - Miege Ludovic,

CUS 040

exploitant agricole

-Demande de reclassement de As en A suivant le schéma joint : en partie 1253 et en partie la 787 ; Ce pour faire évoluer éventuellement mon exploitation. (Lait en AOP Abondance)

- Souhaite des éclaircissements sur les parcelles 783 à 1250 (le Thiollay Est) pour un changement de destination de l'ancien bâtiment d'exploitation

Doc joint extrait cadastre

REPONSE DU MO : R1 : Concernant le classement en zone A : 92-R2 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Avis favorable à la demande

#Lieu : Cusy - N° 389 - Malartre Ludovic

CUS045

Demande de renseignements pour un changement de destination d'un bâtiment existant pour une résidence secondaire. Parcelle D346 est viabilisée et accessible depuis la route des Bogeys par la parcelle D667 qui m'appartient

Je dois m'occuper assez régulièrement de la plantation de 250 noyers de mon père

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUi HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 390 - GRELLIER, JOSEPH

Objet : Demande de modification du zonage de la parcelle E 312 à Cusy dans le cadre du PLUi du Grand Annecy

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la contribution au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Annecy, nous sollicitons la modification du zonage de notre parcelle cadastrée E 312 située sur la commune de Cusy, actuellement classée en zone As, afin qu'elle soit reclassée en zone Uhs, et ce pour les raisons suivantes :

Situation d'origine : Lors de l'état des lieux de 2001, l'ensemble de notre parcelle était classé en zone UC, comme en atteste l'acte notarié de cette même année (pièce jointe). Nous ne comprenons pas les raisons ayant conduit à son reclassement ultérieur en zone As dans le PLUi actuel.

Aménagements réalisés par la commune : Une partie du terrain a été goudronnée par la mairie de Cusy afin d'y installer une aire de dépôt pour les conteneurs à ordures, aujourd'hui déplacés. Cette portion ne correspond donc plus à un usage agricole ou pastoral (zone As).

Utilisation réelle du terrain : Le reste de la parcelle n'est pas utilisé pour le pâturage (usage typique d'une zone As), mais sert de jardin privé entretenu régulièrement par un jardinier professionnel depuis 2006 (factures disponibles en justificatif).

Projet de garage couvert : Une déclaration préalable a été déposée pour remplacer l'ancienne aire goudronnée par un garage couvert. Ce projet répond à un besoin réel : stationner notre véhicule en hiver lorsque la route des Côtes devient impraticable, et protéger notre coffret d'alimentation électrique, fréquemment endommagé par des véhicules extérieurs en stationnement.

Compte tenu de ces éléments factuels et de l'usage effectif de la parcelle, nous vous remercions par avance de bien vouloir étudier favorablement notre demande de reclassement de la parcelle E 312 en zone Uhs.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'informations et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra

communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités

(orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 392 - Mme Viant Christèle

CUS048

Demande de renseignements en complément de l'entrevue avec M. Bechet Guy

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUI HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 403 - RENARD MAXIME

M et Mme RENARD Jean Marc CUSY le 06 juin 2025

M et Mme KALI Maurille

M et Mme RENARD Maxime

M et Mme RENARD Jérémie

M MILLOZ Alain

Mme Kali Monique

à

Madame ou Monsieur le commissaire enquêteur

Référence : zone d'habitation (PRE RION/CHANTE MERLE) CUSY

Après consultation du plan de zonage du PLUI HMB, nous nous sommes aperçus que notre zone d'habitation PRE RION / CHANTE MERLE classée en zone UCaa sur le PLU actuellement en cours a été reclassée en zone A dans le futur PLUI HMB du grand Annecy. Notre zone d'habitation correspond en tout point à la définition de la futur zone UHs (hameaux de faible densité) voir dans le document : rapport de présentation, partie justification des choix retenus paragraphe 2.1.4 b.

Notre zone comporte actuellement 10 logements et un terrain prévu à la vente sous le numéro : DP07409724X0013 du 06 06 2024. Adresse postale des logements existants : (1260-1330-1335-1340-1350-1380-1390-1445-1450-1470) route du château. Nous avons pris contact avec Madame le Maire qui a effectivement constaté un mauvais classement de cette zone. Une délibération du conseil municipal en date du 05 juin 2025 sous le numéro D2025-06-08 a été prise afin de pouvoir remédier à cette erreur de classement de la zone concernée dans le but de la reclasser en zone UHs.

Nous demandons donc par l'intermédiaire de l'enquête publique le reclassement dans le prochain PLUI HMB de la zone concernée par notre demande en zone UHs (hameau de faible densité) et non en zone A (agricole).

Recevez Mesdames Messieurs mes salutations distinguées.

Cordialement,

Renard Maxime

06 72 15 08 11

1340 ROUTE DU CHATEAU

74540 CUSY

armenepecloz@laposte.net

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°417 (Email)-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 417 - Maxime RENARD

Objet : demande mr RENARD MAXIME

M et Mme RENARD Jean Marc

CUSY le 06 juin 2025

M et Mme KALI Maurille

M et Mme RENARD Maxime

M et Mme RENARD Jérémie

M MILLOZ Alain

Mme Kali Monique

à

Madame ou Monsieur le commissaire enquêteur

Référence : zone d'habitation (PRE RION/CHANTE MERLE) CUSY

Après consultation du plan de zonage du PLUI HMB, nous nous sommes aperçus que notre zone d'habitation PRE RION / CHANTE MERLE classée en zone UCaa sur le PLU actuellement en cours a été reclassée en zone A dans le futur PLUI HMB du grand Annecy. Notre zone d'habitation correspond en tout point à la définition de la futur zone UHs (hameaux de faible densité) voir dans le document : rapport de présentation, partie justification des choix retenus paragraphe 2.1.4 b.

Notre zone comporte actuellement 10 logements et un terrain prévu à la vente sous le numéro : DP07409724X0013 du 06 06 2024. Adresse postale des logements existants : (1260-1330-1335-1340-1350-1380-1390-1445-1450-1470) route du château. Nous avons pris contact avec Madame le Maire qui a effectivement constaté un mauvais classement de cette zone. Une délibération du conseil municipal en date du 05 juin 2025 sous le numéro D2025-06-08 a été prise afin de pouvoir remédier à cette erreur de classement de la zone concernée dans le but de la reclasser en zone UHs.

Nous demandons donc par l'intermédiaire de l'enquête publique le reclassement dans le prochain PLUI HMB de la zone concernée par notre demande en zone UHs (hameau de faible densité) et non en zone A (agricole).

Recevez Mesdames Messieurs mes salutations distinguées.

Cordialement,

Renard Maxime

06 72 15 08 11

1340 ROUTE DU CHATEAU

74540 CUSY

armenepecloz@laposte.net

REPONSE DU MO : R1 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 425 - TILLET Joseph

CUS 049 Demande de reclassement des parcelles section OA n°1191 et 1195 commune de Cusy en terrain constructible en raison d'un projet de construction.

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°131 (Mairie de Cusy)-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 426 - THIÉRVOZ Irène

CUS 051 Demande de reclassement de la parcelle section B n° 2443 commune de Cusy en zone constructible (classée As au projet de PLUi)

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant

notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagées, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 429 - BAGLIO Antoine

CUS 054 Demande le reclassement de la parcelle section B n°2466 commune de Cusy en zone constructible. Cette parcelle est occupée par une maison d'habitation et son jardin. Elle n'a aucune vocation agricole. Le reclassement est nécessaire pour permettre l'aménagement d'un carport dans le jardin, indispensable pour l'activité professionnelle de taxi exercée par la conjointe de M Baglio (Mme Millon)

REPONSE DU MO : R1 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 431 - Miege Ludovic,

CUS040

- Demande de reclassement de AS en A suivant le schéma ci-joint en (partie 1253 et en partie 787) pour faire évoluer éventuellement son exploitation (lait en AOP Abondance)

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°384 (Courrier)-----

AVIS COMMISSION : Accord avec la demande

#Lieu : Cusy - N° 433 - GROSJEAN Michel

CUS 057 Demande de reclassement de la parcelle section A n° 1226 commune de Cusy en terrain constructible.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions

isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 434 - THIERVOZ Patrick

CUS 058 Représente une indivision. Demande de reclassement de plusieurs parcelles en zone constructible. Dossier de 17 pages présenté par maître Perez. Demande déjà inscrite sur le registre de Cusy le 23/5/2025.

REPONSE DU MO : R1 : Concernant les demandes de constructibilité (D821, D801, D294, D766) : 56-R2 : La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite " loi Montagne " codifiée aux articles L. 122-1 et suivant du code de l'urbanisme, pose le principe d'urbanisation des espaces montagnards uniquement en continuité des villes et villages existants. Son objectif est d'imposer des règles particulières visant à encadrer l'urbanisation en zone de montagne, afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les paysages caractéristiques des territoires montagnards tout en permettant un développement économique et touristique raisonné. A ce titre, l'intégration de ces dispositions dans un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est essentielle pour garantir un aménagement du territoire respectueux des spécificités montagnardes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB rappelle cette contrainte réglementaire, certaines communes du Grand Annecy étant soumises aux dispositions de cette loi. Il l'intègre pleinement dans ses orientations, notamment l'orientation 4, qui vise à préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, et l'orientation 7, qui entend protéger les paysages et les formes urbaines traditionnelles. Le document affirme ainsi une volonté claire de maîtriser l'urbanisation en zone de pente, d'éviter le mitage, et d'adapter les formes urbaines aux spécificités locales des territoires de montagne.

Le règlement du PLUi-HMB traduit cette exigence par des dispositions précises selon les zones concernées. Il limite l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs isolés, conditionne les extensions aux situations de continuité avec les hameaux existants, et encadre strictement les possibilités de construction dans les secteurs d'alpage ou de pente forte. Ces prescriptions visent à garantir la conformité des projets avec les principes de la loi Montagne.

Les projets en extension urbaine situés sur des communes concernées par la loi Montagne sont listés précisément dans le rapport de présentation du PLUi HMB, intégrant les surfaces précises.

De plus, par principe, aucune urbanisation n'est possible en discontinuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Le Code de l'Urbanisme ouvre une voie d'exceptions à condition de réaliser une étude spécifique qui est versée au dossier de PLUi et soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Dans le PLUi HMB, seuls 3 secteurs dérogent au principe de continuité de l'urbanisation en zone de Montagne et ont été présentés en CDNPS (Semnoz, Viuz-la-Chiésaz; Aire d'accueil des gens du voyage, Fillière; Les Bruchets, Cusy).

En dehors de ces secteurs, pour atteindre les objectifs fixés par la loi climat et résilience et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et être cohérent avec le PADD, aucun nouveau projet en extension urbaine et aucune urbanisation en discontinuité ne peuvent être autorisés.

Ainsi, conformément aux dispositions de la loi Montagne, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi-HMB a pour objectif de stopper le mitage et la dispersion de l'habitat (orientation 4) dans le but de préserver les paysages, la biodiversité, et l'outil de travail agricole.

Pour atteindre cet objectif, le PLUi-HMB ne classe aucun secteur en discontinuité de l'urbanisation existante en zone constructible, hormis s'il a fait l'objet d'une étude spécifique au titre de l'article L122-7 du code de l'urbanisme (3 secteurs sont concernés).

Il est à noter que la continuité s'apprécie non seulement au regard de la distance par rapport à un secteur urbanisé, mais aussi au regard des ruptures physiques et géographiques qui pourraient exister (route, rivière, forte pente, etc.).-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 436 - Abrard-Broisin Carole et Broisin-Martin Sonia

CUS042

,demande de renseignements (web)

Latrines

REPONSE DU MO : R1 : La contribution reçue ne contient pas d'élément de contenu exploitable ou ne permet pas d'identifier précisément le secteur ou le thème concerné. En l'absence d'indication localisable ou d'observation explicite, il n'est pas possible de formuler une réponse circonstanciée. -----

AVIS COMMISSION :

#Lieu : Cusy - N° 439 - M. et Mme Malartre Ludovic

CUS045

Renseignement pour un changement de destination : bâtiment existant pour un logement secondaire. Parcelle D346 est viabilisée et accessible par la parcelle D667 depuis le chemin des Bogeys, parcelle m'appartenant. Je dois m'occuper de la plantation de noyers de mon père (environ 250)

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°389 (Mairie de Cusy)-----

AVIS COMMISSION : Parfaitement incommode pour le demandeur

#Lieu : Cusy - N° 441 - Rey Olivier

CUS047

demande le reclassement des parcelles B 485, B 644, C18 (la plus importante) de As en A pour pouvoir maintenir mon activité de maraichage (chef d'exploitation inscrit à la MSA)

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°391 (Mairie de Cusy)-----

AVIS COMMISSION : Avis favorable de la Commission d'enquête

#Lieu : Cusy - N° 456 - Davat Morgane

Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite au rendez vous avec monsieur le commissaire enquêteur à la mairie de Cusy le 12 juin 2025 à 15h50, je souhaite ajouter un complément d'information à la Contribution n°147 (Web).

En complément, je précise que nous sommes originaires de ce village. Nous faisons parti des anciennes familles du village (grands parents Davat et Daviet). Nos parents y vivent actuellement et nous avons grandi dans ce village. Nous sommes vraiment attachés à cette agglomération.

Au vue des prix de l'immobilier de nos jours, si nous ne construisons pas sur ce terrain, nous ne pourrons jamais habiter en Haute Savoie. Nous serons contraints d'aller vivre dans des départements lointains plus abordables.

En vous remerciant de prendre en compte cet ajout,

Respectueusement,

Morgane et Léo Davat.

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°147 (Web)-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 472 - Mathieux yves-pierre

Classement en zone UEAL des parcelles 1393-1564-1562 le Tiollay Ouest

Madame, Monsieur le Commissaire Enqueteur

Merci de bien vouloir prendre en compte ma demande de classement en zone UEAL des parcelles 1393-1564-1562 le Tiollay Ouest, sur la commune de Cusy.

Cette modification logique permettrait de répondre au développement des entreprises locales nouvelles ou installées.

Cette économie locale (oubliée) utile, qui permet de limiter les déplacements n'a pas vraiment envie d'être transférée ou installée sur les futures zones de Saint-Félix ou d'Alby sur Chèran

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB intègre pleinement la nécessité de préserver des fonciers dédiés à l'accueil d'activités économiques, en réponse aux besoins du territoire en matière d'emploi, de services, d'artisanat et d'activités productives. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment à travers son orientation 10, affirme l'objectif de renforcer le tissu économique du Grand Annecy en consolidant les zones d'activités existantes, en assurant une gestion économe du foncier économique et en accompagnant la mutation des secteurs sous-occupés ou à réorganiser.

Dans un contexte contraint par les objectifs de sobriété foncière et de réduction de moitié de la consommation d'espace d'ici 2031 (ZAN), le PLUi-HMB a fait le choix de concentrer l'effort d'urbanisation économique sur les secteurs à enjeu clairement identifiés, en priorité dans les zones d'activités existantes, à requalifier ou à densifier. Le zonage et les orientations d'aménagement précisent les conditions dans lesquelles ces secteurs pourront évoluer, en garantissant leur vocation économique exclusive ou majoritaire.

Le règlement du PLUi-HMB encadre strictement les usages admis dans les zones d'activités économiques (ZAE), afin d'éviter les concurrences d'usage avec le logement ou les fonctions tertiaires, et ainsi préserver durablement les réserves foncières économiques pour des activités productives ou logistiques.

Ainsi, même dans un cadre de maîtrise foncière renforcée, le PLUi-HMB assure le maintien d'une capacité d'accueil suffisante pour le développement économique, tout en valorisant mieux les espaces existants.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter : la réponse formulée par le Maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'Enquête d'émettre un avis circonstancié sur celle-ci. Elle nécessite d'être clarifiée car aucune justification argumentée n'est apportée à la demande formulée dans l

#Lieu : Cusy - N° 475 - Pierre Loïc Grosjean

ALB 050

Demande de renseignements sur Cusy E1529

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUi HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 586 - GROSJEAN

Bonjour,

Je demande qu'une partie de la parcelle A 929, actuellement classée en zone agricole passe en zone constructible pour mes enfants.

Je suis moi même l'agriculteur de cette parcelle. Un détachement ne compromet pas mon activité agricole.

Parcelle qui débouche sur la route départementale de Chainaz, face au numéro 400.

Tous les réseaux sont présents le long de la voie, raccordement au réseau des eaux usées.

A moins de 10 minutes à pieds du centre et des écoles. Bonne visibilité. A la suite d'un hameau très urbanisé, en continuité linéaire de la zone constructible.

Cordialement

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc. C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou

forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 587 - FAURE Guillaume

Objet : Demande concernant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la parcelle 2198, commune de Cusy.

Mesdames, Messieurs,

Je me permets de vous adresser cette requête concernant la parcelle 2198, située sur la commune de Cusy en zone UC.

Avec mon père, Monsieur Pierre Quetand, nous avons entamé les démarches avec le notaire et le géomètre dans le cadre d'une division parcellaire (en vue d'une donation d'une portion de son terrain d'habitation) afin de permettre la construction de notre résidence principale.

(Voir Annexe 1 : plan du projet de division parcellaire et Annexe 2 : plan du PLU en vigueur.)

Nous avons également déposé une demande de certificat d'urbanisme opérationnel. Nous avons d'ailleurs reçu un avis favorable concernant les réseaux d'eau (voir annexe 3 - courrier du Grand Annecy).

Ce projet s'inscrit dans une logique de bon sens et de continuité : construire notre maison sur le terrain de mon enfance, à proximité de mes parents pour les accompagner dans leurs vieux jours, et à mon tour, fonder une famille dans cette commune qui m'a vu grandir.

Malheureusement, après consultation du nouveau PLUi-HMB, nous avons constaté que la zone UC, où nous avons le projet de construire notre maison, doit devenir une zone N.

En revanche, la voie d'accès au terrain est existante (chemin + portail), un bateau sur le trottoir a été aménagé par la commune, et une dalle de 7m x 10m a été coulée, c'est donc une zone déjà artificialisée. (Voir Annexe 4 : vue satellite et Annexe 5 : photo de la voie d'accès).

Par cette requête, nous demandons qu'une partie de la parcelle 2198 reste urbanisable, à l'emplacement où la dalle a déjà été coulée et la voie d'accès déjà aménagée.

Au regard des enjeux du PLUi-HMB, et compte tenu des contraintes liées à l'extension des zones constructibles, nous souhaiterions proposer un "échange" de zonage afin de maintenir la superficie totale des zones naturelles / constructibles inchangée. Plus précisément, nous céderions une partie constructible de notre terrain en échange de la "future" zone naturelle dont nous aurions besoin pour la construction de notre maison, tout en utilisant les constructions et aménagements déjà en place sur cette zone, sans artificialiser davantage.

Un plan détaillé (Annexe 6), vous offre une représentation visuelle de notre proposition. Ce document est à considérer comme une ébauche, et nous sommes disposés à le perfectionner ensemble.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre demande et nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

M. Faure Guillaume & Mlle Gaudin Allison

REPONSE DU MO : R1 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 590 - MERILLON Tony

Je renouvelle par ce courriel ma demande de modification du PLU.
Il s'agit de la parcelle A 964 , située chemin de Meurat, Balevaz, à Cusy.
Cette parcelle actuellement cadastrée au PLU As, est composée d'une surface gravillonnée.
La parcelle précédente cadastrée A 1568 est quant à elle en Zone UC.
La parcelle située juste au dessus est aussi en Zone UC. Cette modification permettrait un alignement des zones UC.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété

foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure,

y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : A revisiter : la réponse formulée par le Maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'Enquête d'émettre un avis circonstancié sur celle-ci. Elle nécessite d'être clarifiée car aucune justification argumentée n'est apportée à la demande formulée dans l

#Lieu : Cusy - N° 682 - William Martin

section A
Numero 963
lieudit BALEVAZ
surface 00 ha 12 a 10 ca

J'aimerais changer la parcelle de AP, agricole, en terrain constructible, pour construire une maison.
Veuillez me tenir au courant, des démarches éventuelles à faire.
Bien aimablement

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain

puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc. C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4). Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs. Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant. Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Cusy - N° 700 - Chapuis Jean- Francois

Plui grand Annecy

Commune de CUSY et CHAINAZ LES FRASSES

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Cusy - N° 746 - Olivier GARIN (Carrières de Cusy)

Objet : Contribution CARRIERES DE CUSY - Enquête publique PLui Grand Annecy

Bonjour,

J'interviens pour le compte de l'entité CARRIERES DE CUSY, qui exploite une carrière sur la commune de CUSY.

Au sein des documents graphiques du dossier du PLui, notamment sur le plan de zonage graphique de la commune de Cusy, nous constatons une erreur : le zonage de la carrière actuellement autorisée par arrêté préfectoral du 3 mars 2017, modifiée par l'arrêté préfectoral du 19 octobre 2018 n'a pas été reportés sur le document. On ne voit qu'une zone N, alors qu'il devrait y avoir un zonage spécifique au périmètre de la carrière autorisée (zonage Nca), comme le document graphique de zonage du PLU actuel.

Veuillez trouver ci-joint les références cadastrales des terrains de l'autorisation de la carrière issues de l'arrêté modificatif précité du 19 octobre 2018, que vous retrouverez également en pièce jointe.

[cid:e29e765f-4fb1-4b7b-8e24-55d088e2b92d]

[cid:437cd107-7b57-482c-be55-7518b818e47e]

Veuillez également trouver ci-après une cartographie issue de ces références cadastrales pour le zonage de carrière autorisée à inclure dans le zonage graphique du Plui sur la commune de Cusy. (Périmètre bleu + périmètre rose)

[cid:2d6baf8d-6123-4e4d-8b9e-8008dd6da59e]

Merci d'avance de la prise en compte de ces éléments.
Cordialement.

[cid:698f5b06-7fbf-4233-8bd0-9f6946a9d53f]

Olivier GARIN

GEOLOGUE-Foncier / Responsable HSE RA/PLTF

Mobile : 06.78.50.86.42

Carrières Blanc / CBASE/Carrières de Cusy

420 Route du Champ Biolay - 01580 Izernore / 26 avenue de l'Europe - 62250 Leulinghen-bernes/ Route des Rapillets - Cusy (74)

Standard : 03.21.99.67.15 - Fax : 03.21.99.23.47

www.lesgranulatsdugroupecb.com<<http://www.lesgranulatsdugroupecb.com/>>

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB prend en compte l'enjeu de la gestion durable des ressources minérales, dont les carrières font partie. Ce sujet est abordé dans une perspective d'équilibre entre la nécessaire mobilisation de matériaux pour les besoins du territoire (construction, infrastructures, entretien) et la préservation des milieux naturels, des paysages et de la qualité de vie des habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Grand Annecy évoque ces enjeux dans le cadre de l'orientation 8, qui vise à « assurer un développement répondant aux enjeux des transitions énergétique et écologique », notamment en valorisant les ressources locales, en maîtrisant les impacts environnementaux et en encadrant les implantations d'activités potentiellement génératrices de nuisances. Pour répondre à cet objectif, le PLUi-HMB décline le SRC par

un repérage d'une trame "carrières" sur le plan de zonage. Cet outil n'a pas vocation à autoriser une carrière, mais à identifier des secteurs où un tel projet pourrait être accueilli, sous réserve de la réalisation de toutes les études et procédures préalables requises, nécessaires à la mise en oeuvre d'une carrière. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Cusy - N° 763 - Barbaux, Philippe

Objet : Contribution à la consultation publique du PLUI du Grand Annecy – Demande de réexamen du zonage d'une parcelle à Cusy

Madame, Monsieur,

Nous vous écrivons pour renouveler et compléter une demande de reclassement de zonage concernant plusieurs parcelles agricoles situées à Cusy (section E – parcelles 1212, 1500, 304 et 1498).

Lors de la première phase d'élaboration du PLUI, nous avons transmis une demande en ce sens. Malheureusement, nous constatons aujourd'hui que le zonage n'a pas évolué dans le projet arrêté, et cette phase de consultation constitue notre ultime opportunité d'exprimer notre situation et de défendre notre projet familial.

Nous n'avons pas de visée spéculative ni de projet immobilier ambitieux. Notre souhait est simple, familial et profondément ancré dans le territoire : permettre à nos 4 enfants, âgés entre 30 et 36 ans, de construire leur maison dans des conditions respectueuses de l'environnement et du cadre rural. Habitant déjà dans la région ou ayant des activités qui le permettent, ils espèrent offrir à leurs familles les mêmes chances qu'ils ont eu à nos 5 petits enfants âgés entre 0 et 4 ans. Nous sommes convaincus que ce changement de zonage serait bénéfique pour la communauté et s'alignerait avec les objectifs de développement à long terme.

Voici les parcelles que nous avons identifiées, toutes situées en section E. (l'objectif n'est pas de reclasser l'intégralité de ces terrains, mais uniquement une surface suffisante pour permettre la réalisation du projet)

- * Parcelle 1212 : Elle est directement attenante à l'ancienne ferme familiale, aujourd'hui rénovée et transformée en habitation par les nouveaux propriétaires. Deux autres maisons récentes sont également voisines immédiates de cette parcelle. Nous avons préservé un accès direct à la route et les réseaux sont accessibles.
- * Parcelle 1500 (anciennement 1211) : attenante à la ferme et à la route, elle bénéficie des mêmes atouts en matière de viabilisation (proximité immédiate des réseaux) dans une logique d'extension harmonieuse du bâti existant.
- * Parcelle 1498 (anciennement 298) : également à proximité immédiate des maisons existantes, attenante aux 2 fermes et disposant d'un droit de passage. Elle bénéficie également des mêmes atouts en matière de viabilisation.
- * Parcelle 304 : jouxtant les deux fermes et maisons existantes, avec un accès direct à la voirie, bénéficiant des atouts en matière de viabilisation, elle est également bien placée pour envisager une intégration harmonieuse de constructions. C'est à notre avis la parcelle idéale pour ce projet.

Nous sommes parfaitement conscients des enjeux environnementaux ainsi que de préservation des terres agricoles, mais nous soulignons que :

* Le cadre paysager ne serait en rien dénaturé: notre projet s'inscrit dans le respect de l'identité du lieu et dans la continuité naturelle de son environnement. Les parcelles concernées sont directement bordées par des constructions existantes : deux fermes, dont l'une a été transformée en habitation, ainsi que deux maisons récentes, le tout proche d'un périmètre déjà urbanisé. Nous avons à cœur de collaborer avec des entreprises locales pour réaliser des constructions à très haute

performance énergétique (THPE/HPE), tout en veillant rigoureusement à leur intégration paysagère et environnementale.

* Les réseaux nécessaires (eau potable, assainissement collectif, électricité) sont à proximité immédiate et chacune des parcelles donne sur la route.

* Nous ne sollicitons pas le reclassement de l'ensemble des parcelles, mais uniquement celui d'une seule, ou d'une partie de celle-ci, représentant une surface suffisante pour permettre à nos quatre enfants de construire chacun leur maison.

Ce projet ne remet aucunement en cause l'équilibre de la zone ni la vocation agricole du secteur. Bien au contraire, il s'inscrit dans une volonté forte de maintien des jeunes familles sur le territoire qui participeront activement à la vie de la communauté. Dans un contexte de tension immobilière, où les prix deviennent inaccessibles pour les jeunes issus de la région, ce reclassement représente pour nos enfants la seule réelle opportunité de construire leur maison. À travers ce projet, nous souhaitons également offrir à nos petits-enfants un cadre de vie sain, proche de la nature, au sein d'un lieu chargé de souvenirs et de valeurs familiales, propice à leur épanouissement.

Nous en appelons donc à votre compréhension, et à une lecture humaine et équilibrée de ce projet. Nous espérons sincèrement que notre contribution pourra être entendue dans cette dernière phase d'élaboration du PLUI. Avec nos remerciements les plus sincères pour l'attention que vous porterez à notre demande.

Philippe & Gilles Barbaux

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Gruffy - N° 1530 - Guers Francois

Madame, Monsieur,

Ma demande concerne le reclassement de 2 parcelles 408 et 581 sur la commune de Gruffy au lieu-dit La Praille. Suite à ma rencontre avec le Commissaire Enquêteur le 18 juin en Mairie de Cusy, celui-ci m'a demandé de formaliser les points dont nous avons parlé. Ces éléments reprennent aussi en partie 2 courriers que j'avais adressés le 22/12/2023 et le 12/2/2025 en lien avec l'avancement du PLUI HMB.

Au vu du projet proposé à enquête publique, je vous confirme solliciter le reclassement des parcelles 408 et 581 (As) qui forment une "dent creuse" dans une zone d'habitat individuel (Ucp). Ces 2 parcelles sont maintenant entourées par 6 maisons sur 3 côtés. Je vous joins pour cela un plan annoté basé sur un extrait de zonage du PLUI actuel (Pays d'Alby) qui montre bien la situation ainsi que 2 photos illustratives de l'environnement bâti.

Je vous demande de bien considérer ma demande pour les raisons suivantes :

- sur la parcelle 581 est construit depuis plus de 50 ans un petit chalet selon un PC en date du 17/2/1971 qui a été habité durant de nombreuses années et qui possède donc tous les réseaux associés (voirie, eau, électricité, assainissement); nous l'utilisons ponctuellement.
- en 2021-2022 le SILA a réalisé de gros travaux pour amener l'assainissement collectif jusqu'à cette partie du village (Le Clus Ouest - La Praille), pour soutenir la volonté annoncée dans le PLUI 2018 de développer ce quartier. En 2023 nous avons bien entendu raccordé le chalet à l'assainissement collectif comme toutes les maisons concernées
- 2 nouvelles maisons se sont construites fin 2024 sur les parcelles limitrophes côté nord, et notre chalet empêche l'accès par le haut du terrain, donc l'utilisation agricole de 408 et de 581 est maintenant impossible.
- la route d'accès à plan pour voitures démarre en haut de l'impasse de La Praille et elle débouche sur une grande cour de retournement. Elle bénéficie d'un droit de passage de 6 mètres de large dûment enregistré sur la parcelle 775, cf une copie jointe du bornage. Tout aménagement utile pourra donc être réalisé en complément si besoin.

Compte tenu de ces éléments, je vous remercie pour toute l'attention que vous porterez à ma demande qui s'inscrit à mon sens très largement dans la philosophie du PLUI HMB : utiliser de façon raisonnée des espaces sans potentiel agricole dans un quartier en développement, et ceci à proximité directe du village, enfin bénéficier des réseaux existants.

Je reste à votre disposition pour toute question complémentaire

Bien cordialement

Francois Guers

REPONSE DU MO : R1 : Au regard de l'état d'avancement de la procédure du PLUi HMB, afin de pouvoir garantir la bonne information préalable des citoyens, les nouvelles règles n'étant pas lisibles dans le dossier d'enquête, la demande sera étudiée et pourra, éventuellement, être intégrée dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi---

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Gruffy - N° 2259 - LEY-RICHARD Monique

En pièce jointe, veuillez trouver ma contribution

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Gruffy - N° 259 - M. CADDoux CHARLES

ALB028 VOIR DOC JOINT

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUi HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Gruffy - N° 330 - Tom SAGE-SEGARD

Objet : Proposition de modification zonage Gruffy

Bonjour,

Suite aux travaux de tout-à-l'égout datant de 2024 une conduite d'eau usée passe sur notre terrain constructible sur la commune de Gruffy au Buisson dessus. Nous souhaitons depuis quelques temps construire une annexe type cabane de jardin (moins de 40 mètres carrés) sur ce terrain constructible mais nous venons d'apprendre l'impossibilité de mener à bien ce projet étant donné la servitude d'utilité publique (3 m de large) au-dessus de la conduite d'eau usée. Au vu de la forme du terrain et des arbres sur celui-ci nous avons l'impossibilité de décaler le projet. Légalement nous aurions la possibilité de faire dévoyer la conduite d'eau usée afin de pouvoir construire sur notre terrain privé.

Une autre possibilité serait d'étendre la zone urbanisable de 6 ou 7 m au sud de notre terrain afin de mener à bien ce projet sans dévoiement de la conduite de tout à l'égout ce qui représenterait un coût important pour la collectivité.

Merci pour votre considération.

Cordialement

Tom Sage-Segard

Etps SAGE-SEGARD

160 montée de la scierie

74540 Gruffy

+33782576640

REPOSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Gruffy - N° 378 - Gwenola BRAND

Vous trouverez ci-joint un courrier d'observation au commissaire enquêteur et les annexes 1 à 6.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Gruffy - N° 385 - Daviet Lionel

CUS041

-Inquiétude pour la parcelle 557 qui était non constructible avant les travaux du ruisseau. Elle est constructible sur le nouveau PLU

-Je souhaite disposer de la parcelle 1862 A pour vendre (la vente du terrain couvrirait les frais de notre mère plus tard si maison de retraite) Cette parcelle est dans l'OAP 2 : peut-elle être vendue séparément ?

REPONSE DU MO : R1 : Concernant la servitude sur la parcelle A557 : 92-R2 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Avis favorable à la demande

#Lieu : Gruffy - N° 386 - Abrard-Broisin Carole, Broisin-Martin Sonia,

CUS42

Demande de renseignements sur reclassement, oubli graphique, ...

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUi HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Gruffy - N° 435 - Daviet Lionel

CUS041

,
-Inquiétude pour la parcelle A557 qui était constructible avant les travaux sur le ruisseau. : Aujourd'hui de nouveau constructible

- Je souhaite disposer de la parcelle A1862 pour vendre (la vente du terrain couvrirait les frais de notre mère si elle va en maison de retraite. Cette parcelle incluse dans l'OAP n°2 de Gruffy. Peut-elle être vendue séparément ? : déjà viabilisée

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°385 (Mairie de Cusy)-----

AVIS COMMISSION : Parfaitement incommode pour le demandeur

#Lieu : Gruffy - N° 436 - CADDoux Charles

Bonjour,

ci joint, fichiers

- Lettre explicative demande de modification zonage terrain Gruffy,
- extrait cadastre avec terrain concerné,
- extrait délibération PLU Gruffy ante PLUI GRAND ANNECY

Cordialement,
CCaddoux

REPONSE DU MO : R1 : Au regard de l'état d'avancement de la procédure du PLUi HMB, afin de pouvoir garantir la bonne information préalable des citoyens, les nouvelles règles n'étant pas lisibles dans le dossier d'enquête, la demande sera étudiée et pourra, éventuellement, être intégrée dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi---

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Gruffy - N° 577 - DOMENGE

Vous trouverez en PJ ma demande .

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB a été élaboré dans le respect des obligations de concertation prévues par le code de l'urbanisme. Une concertation préalable a été menée jusqu'à l'arrêt du projet, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. Celle-ci a permis à l'ensemble des habitants, associations et acteurs du territoire de s'exprimer librement sur le projet à chaque étape de son élaboration, à travers des réunions publiques, des expositions, un registre de concertation, des temps d'échange en ligne et des rencontres avec les élus. Le détail et le contenu des différentes étapes de la procédure, dont le bilan de la concertation, est consultable en ligne sur le site dédié au PLUi HMB: <https://www.grandannecy-plui.fr/>.

L'enquête publique constitue un second temps formel de participation, organisé selon les modalités fixées par le code de l'environnement. Chaque habitant peut y formuler une observation ou une proposition, soit en ligne, soit en format papier, soit directement auprès des commissaires enquêteurs. Ces contributions sont toutes examinées et des évolutions qui procèdent de l'enquête publique peuvent être apportées au projet de PLUi avant son approbation.-R2 : La demande est déjà satisfaite dans le PLUi HMB arrêté. -----

AVIS COMMISSION : A revisiter : la réponse formulée par le Maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'Enquête d'émettre un avis circonstancié sur celle-ci. Elle nécessite d'être clarifiée car aucune justification argumentée n'est apportée à la demande formulée dans l

#Lieu : Gruffy - N° 96 - Thérèse CROCHON

SEY003

Mme CROCHON Thérèse, 690 route du Vernet, GRUFFY

Je suis propriétaire des parcelles ZE15, F646, F968 et F970 commune de Gruffy suite au partage de 2003. Ces terrains sont classés actuellement en constructible. Ils font partie du terrain de la maison de famille (jardin).

J'ai le projet d'y construire une petite habitation pour ma fille qui est actuellement en location.

J'ai payé des droits de succession et racheté les parts de mes frères et sœurs sur la base d'un terrain constructible. Je précise, que vue la configuration des terrains, il n'est pas accessible entièrement avec du matériel agricole.

C'est un terrain de famille qui était retenu pour y habiter, mais faute de moyens, ça n'a pas pu être réalisé à présent.

Je demande donc le maintien du classement en zone constructible de ces terrains attenants au hameau le Vernet. Ma fille est très attachée à ce terrain et ce projet.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères

visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Héry sur Alby - N° 102 - Anonyme

Bonjour,

Voici une remarque concernant Héry sur Alby :

A la lecture du PLUi, je note une erreur de tracé dans le règlement graphique : le contour de la zone Ucp est plus petit que le périmètre de l'OAP 2. Une partie de l'OAP est en zone As.

Dans le fichier des OAP sectorielles, le secteur dédié à l'habitat vient jusqu'en limite sud. Or, si la partie sud de l'OAP se trouve en zone As, elle ne pourra pas accueillir de logements. il convient donc de mettre ces éléments en cohérence.

Il y a peut être d'autres cas identiques dans les autres communes. Je n'ai pas vérifié.

REPONSE DU MO : R1 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Héry sur Alby - N° 1419 - BRUNIER ALAIN

Bonjour,

Je souhaite demander la possibilité de changer la destination des trois bâtiments suivants : la ferme et le pigeonnier situés sur la parcelle 253, ainsi que la ferme située sur la parcelle 305, à Héry-sur-Alby. Ce sont d'anciens bâtiments agricoles enregistrés comme patrimoine à conserver sous les numéros 15, 03 et 04.

Ces trois bâtiments sont classés comme agricoles, mais ils ne peuvent plus être utilisés tels quels, car ils ne répondent plus aux normes ni aux besoins de l'agriculture actuelle. C'est pour cette raison que nous aimerions pouvoir changer la destination de ces bâtiments afin de créer des logements, tout en rénovant et conservant ce patrimoine qui se dégrade, car il n'est plus utilisable dans sa fonction première.

De plus, cela permettrait de créer plusieurs logements dans la commune sans utiliser de terres agricoles.

Cordialement,
MONSIEUR BRUNIER

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB encadre strictement les possibilités de changement de destination des bâtiments situés en zones A (agricoles) et N (naturelles), conformément au Code de l'urbanisme (articles R.151-23 et R.151-25) et aux objectifs du PADD, notamment ceux liés à la préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels (orientation 4), à la réduction de l'artificialisation (orientation 3) et à la protection des paysages (orientation 7).

Les objectifs sont doubles : permettre une diversification des activités et des fonctions en zone agricole et naturelle, et préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel, en lui permettant une seconde vie par de nouveaux usages.

Une fois identifié au PLUi, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans ces zones, le changement de destination n'est autorisé que dans des cas très encadrés, notamment pour des bâtiments existants identifiés comme pouvant changer de destination, sans compromettre l'activité agricole ou l'équilibre environnemental. Le règlement du PLUi-HMB prévoit que seules certaines destinations sont admissibles, selon les cas, et sous réserve que le bâtiment soit structurellement adapté, qu'il ne soit pas situé dans une zone à risque ou à fort enjeu écologique, et que l'opération ne génère pas de nuisances ni de consommation foncière supplémentaire.

Cette approche permet de concilier la préservation des fonctions agricoles et écologiques de ces espaces avec la possibilité ponctuelle de revaloriser du bâti existant, notamment dans une logique de réversibilité, de patrimoine rural ou de soutien à l'économie locale (ex : activités agricoles, hébergement touristique raisonné, artisanat lié à la filière locale). Elle évite en revanche les logiques de mitage ou de transformation spéculative du bâti en zones non urbanisées, qui contreviendraient aux objectifs de sobriété et de structuration du territoire portés par le PLUi-HMB.

Enfin, pour ne pas impacter l'activité agricole, le Grand Annecy et les communes ont pris en compte la doctrine fixée par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le sujet.-R2 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Héry sur Alby - N° 1519 - PERRISSIN FABERT Yves

je souhaite le passage de zone As en zone A des parcelles suivantes:

B409 B619 et C560 situées sur la commune d'Héry sur Alby.

cette demande est vitale pour mon projet professionnel (voir documents joints)

présentation requête d'Yves PERRISSIN (document1)

mail du 19 juin de la chambre d'agriculture (document 2)

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Héry sur Alby - N° 1527 - SAINT-MARCEL David

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Membres de la Commission d'Enquête,

Veillez prendre connaissance du présent courrier ci-joint.

Salutations

REPONSE DU MO : R1 : Concernant la demande d'identification des bâtiments agricoles : 92-R2 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Héry sur Alby - N° 1551 - Anonyme

PLUi-HMB du GRAND ANNECY

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Héry sur Alby - N° 1554 - Anonyme

annule et remplace demande n°1551. Vous remerciant.

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°1551 (Web)-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Héry sur Alby - N° 158 - COCHET Nathalie

Je vais déposer ma contribution sur le registre dématérialisé demandant le reclassement de l'aparcelle m'appartenant numéro D 811 située au lieu dit "Pierraille" commune de Héry sur Alby

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra

communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités

(orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Héry sur Alby - N° 1640 - Cochet, Nathalie

Objet : Demande de maintien en zone constructible U de la parcelle cadastrée Préfixe 000 Section 0D Numéro 0811, La Pierraille 74 540 HERY-SUR-ALBY
Dans le « PLUI - HABITAT MOBILITE BIOCLIMATIQUE DU GRAND ANNECY ».

Monsieur le Président,

Madame, Messieurs les Membres de la Commission d'Enquête,

Sur les conseils du commissaire enquêteur Monsieur Philippe NIVELLE rencontré le 27.05.2025 à l'hôtel de ville de Seynod, je vous adresse par la présente une demande argumentée pour le maintien en zone urbanisable de la parcelle cadastrée section D811 située au 533 route des Granges, lieu-dit « La Pierraille » sur la commune d'Héry-sur-Alby.

Je suis propriétaire de ladite parcelle d'une surface de 1 300 m².

Cette parcelle est actuellement classée en zone Ucaa du règlement graphique 5.2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, approuvé le 29/03/2018.

Dans le cadre du projet du PLUI-HMB arrêté le 19 décembre 2024, ce terrain apparaît déclassé en zone agricole (A).

Je viens donc, par la présente solliciter votre bienveillance pour le réexamen du classement dans le futur PLUi-HMB du Grand Annecy pour cette parcelle afin de rester sur le zonage précédent.

Cette demande est motivée par plusieurs raisons, exposées ci-dessous :

1. L'absence de bâtiment d'élevage à proximité :

Il n'y a plus aucune exploitation agricole en activité dans le hameau.

Le bâtiment d'élevage installé autrefois sur la parcelle D806 n'est plus en exploité depuis plus de 32 ans, consécutivement au départ en retraite de l'agriculteur en 1993.

2. Cette parcelle est entourée de constructions et constitue une semi-dent creuse.

Cette parcelle se situe en continuité directe du bâti existant et s'inscrit dans une logique d'enveloppe urbaine cohérente avec le hameau.

Comme vous pouvez bien le distinguer sur l'extrait cadastral ci-dessous, cette parcelle est bordée pour 83% soit par des constructions, soit par un chemin rural.

Elle est ainsi entourée :

- à l'est, par une maison individuelle sur la parcelle D 766,
- Au sud, par une maison individuelle récente sur la parcelle D 808, (Remarque : la construction de la parcelle 808 n'apparaît pas sur le PLUI-HMB du Grand Annecy.)
- au nord, par le chemin rural dit des bois devant.

3. Cette parcelle bénéficie d'un accès direct à la voie publique par un chemin déjà enrobé.

Ce chemin d'accès, répertorié D813 est commun aux 4 parcelles.

Il fait l'objet d'une servitude de passage réelle et perpétuelle entre les propriétaires des 4 terrains desservies, par acte notarié du 09/03/1996.

Il mesure 6 mètres de largeur et est déjà recouvert de gravier concassé et de béton enrobé.

L'empiètement sur l'espace naturel d'une construction sur la parcelle D811 serait ainsi réduit.

Pour information, j'ai participé financièrement à hauteur d'un tiers.

4. Cette parcelle D811 est déjà viabilisée, desservie par les réseaux secs et humides.

Cette parcelle est le résidu des parcelles dévolues à un lotissement.

De ce fait, outre la voie d'accès existante et déjà calibrée pour l'accueil d'une nouvelle urbanisation, ce terrain s'avère viabilisé, desservi par les réseaux secs et humides : électricité, téléphone, eau potable, eaux pluviales.

En effet, dans un souci d'optimisation, tous ces réseaux nécessaires à une construction (électricité, téléphone, eau potable) ont donc été amenés sur mon terrain en même temps que la viabilisation de la parcelle D808.

Quant aux tuyaux permettant l'évacuation des eaux pluviales de ma parcelle D811, ils ont été mis en place lors de la construction de la maison individuelle sur la parcelle D766.

Tous ces réseaux sont déjà enterrés sous le chemin mentionné ci-dessus.

Des regards 60/60, avec couvercle béton, visibles sur la photo, ont également été placés sur ma parcelle D811.

5. Le poteau incendie HY36 est situé juste aux abords du lotissement

6. Son absence de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

L'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme stipule que « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Cette parcelle ne présente pas, compte tenu de sa surface, la nature de son sol (justifiant le nom du lieudit « La Pierraille ») et de sa situation entre des constructions existantes, un quelconque intérêt pour une exploitation agricole. Ce terrain ne dispose d'aucune qualité agronomique, ni d'aucun potentiel biologique spécifique et ne saurait d'ailleurs, en raison de la proximité avec des habitations de tiers, recevoir aucun bâtiment agricole.

Le classement en zone agricole de ce terrain n'apparaît donc justifié par aucune considération liée à la préservation d'une activité agricole.

7. Sa très faible surface :

Le terrain à ce jour est trop petit pour une activité agricole - 1300m².

8. Dépôt d'une déclaration préalable de division DP0741422500020 :

Antériorité : Une précédente demande de certificat d'urbanisme DP7414215X0016 concernant cette parcelle avait été déposée et acceptée le 28/09/2015.

Cependant, en raison de contraintes personnelles, et d'événements familiaux graves (double décès), aucune suite n'a été donnée au projet.

Pour information, en amont de cette déclaration préalable, une étude géologique de faisabilité d'assainissement individuel a été effectuée par le cabinet d'études hydrogéologiques Arco Environnement 25 rue de la Curdy 74 150 RUMILLY, qui a conclu qu'un assainissement autonome est tout à fait possible. (PJ n°4).

Actualité : J'ai déposé pour cette parcelle D811 le 26/05/2025 une demande de déclaration préalable de division DP0741422500020 par l'intermédiaire de M. Lecomte Géomètre-Expert 49 bis rue de Verdun 74 150 RUMILLY. (PJ n°2 et n°3).

J'ai reçu ce jour un arrêté n°2025-73 de non-opposition à la déclaration préalable délivré par le maire au nom de la commune de Héry-sur-Alby. (PJ n°1)

Cette décision stipule que, conformément à l'article R 424-17 du Code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois

ans à compter de sa notification aux bénéficiaires.

> Cette décision reste donc valable jusqu'au 26/05/2028.

Enfin, je tiens à vous préciser que cette demande de reclassement n'intervient pas dans un but spéculatif, mais par un souhait d'un ancrage local durable, en lien direct avec ma famille.

En effet, cette parcelle est riveraine de l'habitation de mes parents (parcelle D806), de mon frère cadet (parcelle D807), de mon frère aîné (parcelle D760) et de ma nièce (parcelle D766).

Ces éléments (accessibilité, environnement construit, raccordement aux réseaux et dépôt et non opposition de la déclaration préalable de division DP0741422500020) permettent me semble-t-il, de vous solliciter afin que ma parcelle conserve son potentiel urbanisable et que vous proposez son reclassement en zone constructible dans le futur PLUi-HMB du Grand Annecy.

En espérant que cette requête retienne votre attention et votre bienveillance,

Restant à votre disposition pour toute information supplémentaire,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, Madame, Messieurs les membres de la Commission d'Enquête, à l'assurance de ma respectueuse considération.

Mme COCHET Nathalie

Pièces jointes :

0. Courrier signé avec photos

1. Arrêté n°2025-73 de non-opposition à la DP0741422500020

2. Déclaration Préalable DP0741422500020

3. Déclaration Préalable Plan de division sur fond de plan topographique

4. Rapport d'étude de l'assainissement autonome établi par Arco Environnement

5. Examen préalable de la conception d'une installation d'assainissement non collectif

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°158 (Mairie déléguée de Seynod)-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Héry sur Alby - N° 185 - Lansard Sandrine

ALB012

Demande de rétablissement du zonage en zone Uc , annulation du classement en Ueg et de l'emplacement de l'ER n°22, conformément aux échanges avec M. le Maire pour conserver mes droits à construire sur ce terrain d'une contenance de 3413 m²

REPONSE DU MO : R1 : Au regard de l'état d'avancement de la procédure du PLUi HMB, afin de pouvoir garantir la bonne information préalable des citoyens, les nouvelles règles n'étant pas lisibles dans le dossier d'enquête, la demande sera étudiée et pourra, éventuellement, être intégrée dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi---

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Héry sur Alby - N° 191 - Brun Pascal,

ALB18

Demande de reclassement de la parcelle A1313 de As en Ucp .

Demande justifiée en terme de continuité d'urbanisation.

Parcelle qui ne fait actuellement l'objet d'aucun contrat de fermage

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain

puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc. C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4). Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs. Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant. Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy. -

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Héry sur Alby - N° 206 - DUFOURNET Dominique et Enzo

POI027

Dde de reclassement. Parcelle 1268 classée en As.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles,

naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-de-crues. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Héry sur Alby - N° 2068 - Laurent Del Gatto

Objet : Contribution PLUI HMB

Bonjour,
Veuillez trouver en PJ ma contribution dans le cadre de l'enquête publique du PLUI HMB du Grand Annecy
Cordialement,
Laurent Del Gatto.
06.59.35.02.07

REPONSE DU MO : R1 : Concernant le classement des parcelles agricoles en A : 92-R2 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUI HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Héry sur Alby - N° 2080 - MAIRIE HERY-SUR-ALBY

Délibération D2025_19 du conseil municipal : Enquête publique observations

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponses dans l'Annexe 2-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Héry sur Alby - N° 2201 - Christophe TIPREZ

Je sollicite le classement de la parcelle D709 Section A en zone UCaa (constructible secteur d'extension permettant densification raisonnée).
Parcelle construite, mais détachement envisagé de 650m², entre 2 maisons, à céder à mon fils de 27 ans pour se loger (il est actuellement chez nous). Il travaille au smic français, sur Annecy.

Parcelle qui serait en lotissement existant de 7 maisons (entre 2 maisons existantes et sans aucune extension du lotissement), A 1km à pied du centre village.
Renforcement des réseaux d'eau potable par le Grand Annecy en 06/2025.
Assainissement probable en 2031selon le SILA

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°460 (Le Pôle (SIPA))-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Héry sur Alby - N° 267 - M. BECHET GUY

CUS018 VOIR DOC JOINT

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».
Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à

l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiés dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagées, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Héry sur Alby - N° 391 - Rey Olivier ,

CUS047

, demande le reclassement de As en A des parcelles B 485, B644 et C18, pour pouvoir maintenir mon activité maraîchage. Je suis chef d'exploitation inscrit à la MSA

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec demande

#Lieu : Héry sur Alby - N° 416 - Gilberte CURTET

Objet : Réclamation concernant le PLUI HMB

Bonjour,

Vous trouverez en pièces jointes nos observations concernant le PLUI HMB.

Vous remerciant par avance pour cette prise en compte.

Cordialement,

Gilberte CURTET

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°89 (Le Pôle (SIPA))-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Héry sur Alby - N° 434 - MAIRIE HERY-SUR-ALBY

Délibération D2025_18 du conseil municipal du 5 juin 2025 : observations.

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponses dans l'Annexe 2-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans le Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Héry sur Alby - N° 460 - Tiprez Christophe

ALB033

Demande de reclassement en Ucp de la parcelle D 709 incluse dans un lotissement, à 1 km du village par le Chemin de Marteraz (Mon fils au Smic souhaiterait construire) Le réseau d'eau potable a été renforcé en juin 2025

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à

l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiés dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagées, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O

#Lieu : Héry sur Alby - N° 504 - VIBERT PATRICE

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous adresser la présente dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de HERY sur ALBY.

Propriétaire d'un terrain actuellement classé actuellement en zone agricole (parcelle n° A1562), je sollicite par la présente leur reclassement en zone constructible.

Cette demande est motivée par plusieurs éléments concrets et objectifs qui justifient pleinement un changement de zonage :

Localisation de la parcelle :

Le terrain concerné est issu d'une division établie en 2007.

J'étais jusqu'alors propriétaire de cette parcelle et de l'habitation attenante.

Ma famille et moi même avons quitté la région et vendu l'habitation avec un terrain de 3000 m², laissant la parcelle A1562 en jachère. Cette parcelle représentait un verger (pommiers).

Le terrain a été partiellement exploité par un agriculteur du village, et les pommiers arrachés.

Raccordement aux réseaux publics :

Le réseau d'assainissement collectif (tout-à-l'égout) est à proximité sur la départementale, ce qui permet une viabilisation rapide et conforme aux règles sanitaires et environnementales.

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont également accessibles à proximité immédiate.

Cohérence avec le développement urbain de la commune :

Nous souhaitons nous établir de nouveau sur la commune, cause retraite et pour nous rapprocher de nos enfants, sur le bassin Annécien.

Comme vous pouvez le constater, cette parcelle fait partie du hameau des Gaimés et ne divise, ni n'empiète sur un domaine agricole à retenir.

Impact environnemental limité :

Cette parcelle représente une faible valeur agronomique et a été épisodiquement reprise en paturage d'appoint par un agriculteur local. Elle ne présente pas d'enjeu écologique particulier ni de risque identifié au titre des risques naturels ou technologiques.

Aménagement raisonné :

Je suis disposé à respecter toutes les prescriptions d'aménagement qui seraient imposées par la commune (implantation, densité, traitement paysager, stationnement, etc.) pour garantir une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant.

En conséquence, je sollicite votre bienveillance pour que ma demande soit étudiée favorablement et que ce terrain puisse être reclassé en zone constructible dans le cadre de cette révision du PLU.

Je vous remercie par avance de l'attention portée à cette demande et reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Héry sur Alby - N° 89 - CURTET GILBERTE

ALB007 CONCERNE LES PARCELLES 1469 ET 1471 SUR HERY SUR ALBY ET DEMANDE UN RECLASSEMENT DE CELLES-CI EN ZONE UCP SUITE A L'OCTROI D'UN CERTIFICAT D'URBANISME LE 16 MAI 2025

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères

visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Héry sur Alby - N° 95 - MME CURTET GILBERTE

ALB007 Suite à l'obtention d'un CU en date du 16-05-2025, demande le reclassement des parcelles 1469 et 1471 situées sur Hery sur Alby en zone Ucp

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°89 (Le Pôle (SIPA))-----

AVIS COMMISSION : Dont acte

#Lieu : Mûres - N° 1027 - LAMBERT Céline

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLUi-HMB du Grand Annecy, je souhaite soumettre une demande d'évolution de zonage concernant deux parcelles situées sur la commune de Mûres, au lieu-dit Champinget-Sud :

- Section B – Parcelles n°358 et n°221

Ces deux parcelles sont actuellement classées en zone agricole APROX, bien qu'elles soient situées en dent creuse, directement bordées par un lotissement classé UC AA. À ce jour, aucune activité d'élevage n'est exercée à proximité immédiate des parcelles concernées par la présente demande. En effet, le bâtiment agricole à l'origine du classement en zone APROX n'abrite plus d'animaux ; l'éleveur utilise désormais un nouveau bâtiment situé à plus de 500 mètres des parcelles n°358 et 221.

Nous proposons :

- de détacher une partie de la parcelle 358,
- de la fusionner avec la parcelle 221,
- et de reclasser cette nouvelle unité en zone UC AA, dans la continuité du tissu urbain existant,
- tout en conservant le reste de la parcelle 358 en zone agricole.

Ce projet a pour objectif la construction de notre résidence principale, dans un cadre cohérent avec le développement local, sans empiéter sur les espaces agricoles utiles ni générer d'extension diffuse.

Vous trouverez en pièce jointe un document illustrant :

- le plan cadastral actuel,
- et notre proposition de découpage et de reclassement.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information ou pour une rencontre sur place si cela peut être utile à l'étude de notre demande.

Avec mes salutations respectueuses,

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Mûres - N° 114 - Jean Claude FARNIER

ALB015

Demande de renseignements.

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUI HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Mûres - N° 187 - Mme Filliard Emanuelle

ALB014

parcelle A359, à Mures

Sur sa parcelle li reste les murs d'un bâtiment sur la base du quel elle souhaite construire un garage.

N'apparaît pas sur la proposition de zonage du Grand Annecy

REPONSE DU MO : R1 : Le cadastre utilisé en fond de plan est celui diffusé par la DGFIP (services des impôts gestionnaires du cadastre Français) le 1er Janvier 2024. L'absence de bâtiments peut être dû à une erreur sur le cadastre. Nous vous invitons à prendre contact auprès de votre Mairie afin d'engager les démarches nécessaires à la régularisation du cadastre auprès des services de la DGFIP.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Mûres - N° 373 - INDIVISION FARNIER

Madame, Messieurs les Commissaires Enquêteurs,

Cette contribution concerne la demande de reclassement en zone Uhs d'une partie de la parcelle A n°879 du hameau de Chessy sur la commune de Mûres.

Vous trouverez en pièce jointe le dossier justifiant notre demande.

En vous remerciant pour l'attention portée à notre requête.

Bien cordialement.

L'indivision FARNIER

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères

visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : A revisiter : la réponse formulée par le Maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'Enquête d'émettre un avis circonstancié sur celle-ci. Elle nécessite d'être clarifiée car aucune justification argumentée n'est apportée à la demande formulée dans l

#Lieu : Mûres - N° 470 - Bouverat George

ALB044

s, parcelle 354 sur Mûres

Demande de reclassement de l'extrémité de la parcelle qui a été classée en A (Triangle) Promesse de vente

REPONSE DU MO : R1 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Mûres - N° 599 - VINCENT Martine

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous solliciter en tant que propriétaire du terrain situé sur la commune de Mûres (74540), Lieu-dit La Tailla, Parcelle n° 353.

Ce terrain de famille était réputé partiellement constructible (voir acte notarié du 20/02/2004 joint) et a été déclassé en terrain non constructible lors d'un précédent PLUI.

Or lors de la succession, les frais ont été calculés en tenant compte de cette partie constructible. Je subis donc un préjudice financier et un préjudice moral car ce terrain, qui appartient à ma famille depuis plusieurs générations, devait bénéficier à mes enfants jeunes pour leurs futurs logements. Cela leur permettrait d'avoir accès à la propriété, ce qui est très difficile dans le département.

De plus, ce terrain est entouré d'habitations (voir plans joints). Il se situe à l'intérieur du hameau et représente donc une "dent creuse".

Cette parcelle est proche des réseaux (eau, électricité, égouts) et est facilement raccordable.

Pour ces différentes raisons, je vous demande de bien vouloir réintégrer cette parcelle en zone constructible conformément à l'acte notarié de 2004.

Je vous remercie d'accorder toute votre attention à ma demande et reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Très cordialement

Martine VINCENT

REPOSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : A revisiter : la réponse formulée par le Maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'Enquête d'émettre un avis circonstancié sur celle-ci. Elle nécessite d'être clarifiée car aucune justification argumentée n'est apportée à la demande formulée dans l

#Lieu : Mûres - N° 80 - CDMF Avocats / BOUCHERIHA

Objet : FP25127 - BOUCHERIHA / COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANNECY

[cid:image001.png@01DBCE24.58BBF8A0]

7 PLACE FIRMIN GAUTIER

(EUROPOLE) - B.P 476

38000 GRENOBLE CEDEX

TEL: 04.76.48.89.89

FAX: 04.76.48.89.99

cdmf@cdmf-avocats.com<mailto:cdmf@cdmf-avocats.com>

www.interjuris.fr/cdmf<http://www.interjuris.fr/cdmf>

[cid:image002.png@01DBCE24.58BBF8A0]<http://www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com/newsletter/>

Retrouvez toute l'actualité juridique en droit public, droit de l'urbanisme

et droit immobilier sur notre blog :

www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com<http://www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com/>

REPONSE DU MO : R1 : Concernant les demandes de classement de parcelles en zone U : 57-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Mûres - N° 81 - CDMF Avocats - / BOUCHERIHA

Objet : FP25127 - BOUCHERIHA / COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANNECY

[cid:image001.png@01DBCE24.B0E713C0]

7 PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - B.P 476
38000 GRENOBLE CEDEX
TEL: 04.76.48.89.89
FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com<mailto:cdmf@cdmf-avocats.com>
www.interjuris.fr/cdmf<http://www.interjuris.fr/cdmf>

[cid:image002.png@01DBCE24.B0E713C0]<http://www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com/newsletter/>

Retrouvez toute l'actualité juridique en droit public, droit de l'urbanisme
et droit immobilier sur notre blog :

www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com<http://www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com/>

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°80 (Email)-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Mûres - N° 94 - MME GARCIN

ARG003 CONCERNE LES PARCELLES 600 ET 601 SUR LE COMMUNES DE MURES. DEMANDE LE RECLASSEMENT EN ZONE UHS DE SES PARCELLES PASSE EN ZONE AS SANS JUSTIFICATION

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 110 - PERNOUD Nicole

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous solliciter en vue du changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle n° 0488, commune de Saint Félix, hameau de Chamossat en bordure de zone A). Ce bâtiment est actuellement à usage de garage, il est situé dans une zone entièrement urbanisée, en bordure de la route communale, relié au réseau d'eau usé et à proximité immédiate des réseaux d'électricité et d'eau potable, nous souhaiterions donc pouvoir, à l'avenir, l'aménager en logement.

Vous trouverez ci-joint l'extrait "Géoportail" de la parcelle sur le quel se situe le bâtiment ainsi que l'extrait du zonage établi pour le PLUI.

Je vous remercie par avance de votre compréhension

Sincères salutations

Nicole PERNOUD

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB encadre strictement les possibilités de changement de destination des bâtiments situés en zones A (agricoles) et N (naturelles), conformément au Code de l'urbanisme (articles R.151-23 et R.151-25) et aux objectifs du PADD, notamment ceux liés à la préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels (orientation 4), à la réduction de l'artificialisation (orientation 3) et à la protection des paysages (orientation 7).

Les objectifs sont doubles : permettre une diversification des activités et des fonctions en zone agricole et naturelle, et préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel, en lui permettant une seconde vie par de nouveaux usages.

Une fois identifié au PLUi, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans ces zones, le changement de destination n'est autorisé que dans des cas très encadrés, notamment pour des bâtiments existants identifiés comme pouvant changer de destination, sans compromettre l'activité agricole ou l'équilibre environnemental. Le règlement du PLUi-HMB prévoit que seules certaines destinations sont admissibles, selon les cas, et sous réserve que le bâtiment soit structurellement adapté, qu'il ne soit pas situé dans une zone à risque ou à fort enjeu écologique, et que l'opération ne génère pas de nuisances ni de consommation foncière supplémentaire.

Cette approche permet de concilier la préservation des fonctions agricoles et écologiques de ces espaces avec la possibilité ponctuelle de revaloriser du bâti existant, notamment dans une logique de réversibilité, de patrimoine rural ou de soutien à l'économie locale (ex : activités agricoles, hébergement touristique raisonné, artisanat lié à la filière locale). Elle évite en revanche les logiques de mitage ou de transformation spéculative du bâti en zones non urbanisées, qui contreviendraient aux objectifs de sobriété et de structuration du territoire portés par le PLUi-HMB.

Enfin, pour ne pas impacter l'activité agricole, le Grand Annecy et les communes ont pris en compte la doctrine fixée par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le sujet.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter : la réponse formulée par le Maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'Enquête d'émettre un avis circonstancié sur celle-ci. Elle nécessite d'être clarifiée car aucune justification argumentée n'est apportée à la demande formulée dans l

#Lieu : Saint-Félix - N° 111 - André COUTURIER

ALB013

Demande de renseignements.

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUI HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 1403 - Marie-Louise Châtel

Bonjour,
Veuillez trouver ci-joint une demande concernant les parcelles section B n°636 + 637 + 638.
Meilleures salutations,
Mme Marie-Louise Châtel

REPONSE DU MO : R1 : Concernant le classement des parcelles agricoles en A : 92-R2 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 1405 - Marie-Louise Châtel

Bonjour,
Veuillez trouver ci-joint une demande concernant la parcelle section B n°624.
Meilleures salutations,
Mme Marie-Louise Châtel

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Saint-Félix - N° 1407 - Maxime Châtel

Bonjour,
Veuillez trouver ci-joint une demande concernant les parcelles section B n°1106 + 1107 + 113.
Meilleures salutations,
M. Maxime Châtel

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 1408 - Roger Châtel

Bonjour,
Veuillez trouver ci-joint une demande concernant la parcelle section C n°706.
Meilleures salutations,
M. Roger Châtel

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 1420 - Marie-Louise Châtel

Bonjour,
Veuillez trouver ci-joint une demande concernant les parcelles n°B-1280 + 1283.
Meilleures salutations,
Marie-Louise Châtel

REPONSE DU MO : R1 : Au regard de l'état d'avancement de la procédure du PLUi HMB, afin de pouvoir garantir la bonne information préalable des citoyens, les nouvelles règles n'étant pas lisibles dans le dossier d'enquête, la demande sera étudiée et pourra, éventuellement, être intégrée dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi---

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 1504 - MAILLET Denis

Nous détenons, avec ma sœur et mes frères une parcelle de terrain sur la commune de Saint Félix n° 1609 champ de l'herse issue d'une propriété familiale comprenant aussi le n° 1612. Notre père a procédé à un échange de terrain avec le propriétaire de la 1831 pour créer une sortie n°1613 aux 2 parcelles 1609 et 1612. Nous n'avons jamais pu vendre ou construire sur notre parcelle puisqu'elle a rapidement été classée dans une OAP. Dans le cadre du projet de PLUi HMB, nous souhaitons voir transposer en zone habitable notre parcelle qui bénéficie déjà d'une sortie sur la route du Brouillet. De plus cette parcelle se trouve dans une zone avec plusieurs constructions à proximité et son maintien constructible me semble logique. Nous comprenons et acceptons les conditions de constructions avec de hautes normes environnementales qui nous semblent évidentes aujourd'hui.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères

visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 1604 - M et Mme Claude ESCALIE

Je souhaite, par la présente, formuler plusieurs observations concernant l'OAP 1 de la commune de Saint-Félix, et plus particulièrement les parcelles cadastrées section C n° 2123, 2124 et 819, représentant une surface totale de 3 115 m².

Ce secteur se situe aujourd'hui dans une zone d'extension urbaine à dominante pavillonnaire.

1. Sur les haies figurant comme « à conserver »

Le document graphique de l'OAP 1 fait apparaître des haies existantes devant être conservées. Or, sur les parcelles concernées, ces haies sont exclusivement constituées de thuyas (haie monospécifique), d'une largeur d'environ 6 m et d'une hauteur de plus de 13 m.

Elles sont :

- Vieillissantes et peu adaptées à une conservation pérenne.
- Dépourvues d'intérêt écologique (peu favorables à la biodiversité).
- Déconnectées des essences locales.

Proposition de modification :

Remplacer la mention « haies existantes à conserver » par :

« Haies à requalifier, avec remplacement par des haies diversifiées composées d'essences locales adaptées, contribuant à la trame verte et à l'intégration paysagère du secteur. »

2. Sur la mixité sociale et la répartition du logement aidé

L'objectif de 25 % de logements sociaux prévu dans l'OAP 1 doit être appliqué à l'échelle globale du périmètre. En cas de réalisation par tranches, cette proportion doit être ajustée en fonction de la surface foncière concernée par chaque opération.

Par ailleurs, pour les parcelles C 2123, 2124 et 819, situées dans un tissu pavillonnaire peu dense, l'application stricte de ce taux serait inadaptée et risquerait de produire une rupture d'échelle.

Propositions :

- Préciser que le taux de 25 % s'applique à l'ensemble du périmètre et sera réparti proportionnellement selon la surface des opérations successives ;
- Limiter le taux à 20 % sur les parcelles C 2123, 2124 et 819, sous réserve du respect de l'objectif global à l'échelle de l'OAP.

3. Sur les stationnements en logement groupé ou collectif horizontal.

L'OAP impose que 50 % des stationnements soient réalisés en sous-sol, avec poches aériennes en complément. Cette disposition est inadaptée aux typologies légères (logements groupés, collectif horizontal), qui correspondent à la morphologie actuelle du secteur.

Proposition d'assouplissement :

« L'objectif de 50 % de stationnements en sous-sol ne s'applique pas aux programmes de logements groupés ou de collectif horizontal de faible hauteur. Le stationnement pourra y être réalisé en aérien, de manière intégrée et paysagée. »

4. Sur les formes urbaines et la gradation des hauteurs

Aucune articulation n'est prévue dans l'OAP 1 entre les zones proches de la route nationale (pouvant justifier du R+2 – 12 m) et les secteurs en retrait à dominante

pavillonnaire. Cela risque d'engendrer des ruptures urbaines.

Proposition :

« Une gradation des hauteurs devra être assurée :

– R+2 autorisé à proximité de la route nationale ;

– Limitation à R+1 et gabarits compatibles avec l'existant sur les parcelles C 2123, 2124 et 819.

Une transition morphologique devra être prévue entre ces deux entités. »

Je remercie la commission d'enquête pour la prise en compte de ces observations, formulées dans un souci de cohérence urbaine, de faisabilité opérationnelle et de respect du cadre de vie existant.

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 1698 - berlioz christelle

Objet : Contribution : demande de suppression emplacement réservé N°24 Saint-Felix

Bonjour, Avec accord de Mr le Maire, Alain Bauquis, je vous présente une demande de modification concernant le PLUI. En effet lors de la vente du terrain B24 74540 Saint-Félix, la commune n'a pas activé l'emplacement réservé numéro 24 dénommé chemin piétons du Vuages-Sud. En ce sens, je vous sollicite afin d'annuler cet emplacement n°24. En effet, Mr le Maire et les adjoints sont venus sur place et ils se sont rendus compte que ce tracé n'est pas réalisable. De plus il existe un chemin piéton sécurisé route de Rumilly. En complément de ma demande, ci dessous le courrier de la mairie qui explique les motifs d'annulation de cet emplacement. Madame bonjour,

Suite à l'entretien téléphonique que vous avez eu avec Dominique Dubonnet le mardi 17 juin, je vous confirme que la commune de Saint Félix a déposé 5 demandes d'ajustements

concernant le plan de zonage du PLUI HMB en élaboration au Grand Annecy, dont la suppression de l'emplacement réservé n°24 au lieu dit Malesset-Hutins.

Déposition faite le jeudi 22 mai à 13 h à la Maison pour la Planète à Meythet auprès des commissaires enquêteurs, dans le cadre de l'enquête publique.

Les motifs avancés sont : ER irréalisable compte tenu de la distance à parcourir pour rejoindre le site de l'école et du dénivelé observé sur le terrain.

Cette distance est plus courte et mieux aménagée en passant par la route de Rumilly RD 53.

Vous serez en copie du courrier que le Maire adressera au Grand Annecy pour dépôt dans le cadre de l'enquête publique.

Cordialement

Mélanie LAPERROUSAZ

Directrice Générale des Services

Merci d'adresser vos demandes à : mairie@saint-felix74.com

Mairie de Saint-Félix

21 Place de l'Eglise

74540 ST FELIX

TEL. 04 50 60 68 42

dgs@saint-felix74.com

Dans le cadre du recrutement, vos données personnelles font l'objet d'un traitement conforme au RGDP et sont supprimées passé un délai de 6 mois.

Conformément au RGDP, vous possédez un droit d'accès, de rectification et d'opposition à vos données personnelles. Contactez : dpo@saint-felix74.com.

Dans l'attente de recevoir votre avis, qui je l'espère sera favorable, je vous prie d'agréer, mes respectueuses salutations. Mme Berlioz Christelle 99 impasse des Vuages
74540 Saint-Félix Tel : 0698187050

REPONSE DU MO : R1 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Saint-Félix - N° 1701 - MAILLET

Bonjour,
Nous détenons avec ma sœur (Annick) et mes deux frères (Denis et Pierre), deux parcelles N°1609 et N°1612 (section C) appelées "Champ de l'herse" sur la commune de SAINT-FELIX (74540).
Nos parents ont fait le nécessaire pour que la parcelle N°1613 soit en indivision avec la famille RAMUZ. Cette parcelle N°1613 devenait une servitude dans le cadre de futures constructions sur les 4 parcelles de la famille MAILLET (1609+1613) et la famille RAMUZ (1610+1611).
Le projet de construction n'a pas pu se réaliser puisque la zone a été classée dans une OPA.
Dans le cadre du projet de PLUI-HMB, nous souhaitons que les deux parcelles N°1606 et N°1612 soient classées en zone à bâtir.
En effet, ces parcelles ont déjà une servitude qui sort sur la route du Brouillet; ces parcelles sont aussi très proches de maisons habitées existantes.
Dans le futur schéma, Il nous paraît cohérent et judicieux de placer ces 2 parcelles en zone habitables.
Nous vous demandons de prendre en considération notre requête (qui vaut pour mes frères et ma sœur) et nous vous en remercions par avance.
Pascal MAILLET

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°1504 (Web)-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 1726 - Consorts PERRON

Objet : Contribution PLUIHMB ANNECY

Bonjour,Veuillez trouver ci-joint notre contribution pour l'enquête publique du PLUIHMB du Grand Annecy pour l'OAP 5 sur la commune de Saint Félix.Cordialement,Consorts PERRON

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères

visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 1800 - PAGET Jean-Paul

Monsieur le commissaire enquêteur,

La parcelle 1758 Section C "Champ de l'herse" zone constructible aujourd'hui

Je souhaite vous faire part de mon inquiétude quant à son changement de destination en "terrain agricole"

Ce terrain est enclavé sur trois côtés par des habitations, ce qui le rend difficilement exploitable par l'agriculteur avec le matériel agricole de nos jours.

Toutes les viabilités sont à proximité de la parcelle

Son emplacement serait idéal pour densifier cette zone creuse proche du village

Ce terrain provient d'une succession qui a été faite au prix du terrain constructible de l'époque.

Il serait souhaitable dans le cadre du PLUI de ne pas modifier la destination de cette parcelle

Merci de prendre en compte cette contribution

PAGET Jean-Paul

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères

visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 184 - Bouvier Denis , Reynaert Delphine

ALB011

N° de parcelle : 1440 ; souhaite faire construire sur la partie nord de la parcelle. Sur le plan de zonage est indiqué le mur anti-bruit de l'autoroute. A quelle distance mon terrain est-il constructible ? Le terrain se trouve en zone agglomérée, et est viabilisé.

Mesure de la distance à partir du milieu de l'autoroute : 50 m ou 100 m ?

REPONSE DU MO : R1 : La contribution pose des questions sur les possibilités de réalisation d'un projet particulier sur une parcelle.

L'enquête publique n'a pas pour objet de pré-instruire les projets. Il convient de se rapprocher du service urbanisme de sa commune pour toute demande de renseignement sur la faisabilité d'un projet au regard des règles du Plan Local d'Urbanisme.

Il est également possible de déposer une demande de certificat d'urbanisme dit "opérationnel", dont le cerfa est téléchargeable gratuitement sur le site service.public.fr.

La demande de certificat d'urbanisme est à déposer en mairie, et sera instruite par les services instructeurs sous deux mois.

Ces contributions ne concernent donc pas directement la révision du PLU.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 192 - M. Coudurier André

ALB019

est venu pour un complément d'information sur le bâti de la parcelle 536 sur Saint Felix

Passé en Mairie (Bâti entouré d'un trait vert)

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUI HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 2169 - Anonyme

- OAP N° 6 (Orsan) :

Cette OAP propose l'artificialisation de 5,5 ha de terre cultivable. Il s'agit d'une grande parcelle plate de bonne terre facile à travailler et adaptée à l'utilisation pour des productions nourricières qu'il faut développer prioritairement sur le territoire du Grand Annecy selon les objectifs affichés en préliminaire du PLUI HMB. De plus, cette parcelle se situe à la limite d'une zone humide à protéger et il n'est donc pas très opportun de positionner des habitations à cet endroit.

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°60 (Web)-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Saint-Félix - N° 2177 - MAILLET Denis

En complément de ma contribution du 25 juin, je tiens à préciser que notre terrain pour l'indivision MAILLET se trouve à la section C lots 1609 et 1613.

Sans l'opération d'échange de terrains faite par notre père Roland avec la propriétaire de la parcelle 1831 nos 2 lots seraient enclavés y compris pour un agriculteur.

Nous avons donc l'avantage d'avoir une sortie toute prête parcelle 1613. Par ailleurs ces 2 lots ont déjà fait l'objet d'une donation par notre père sur la base d'un prix au m2 constructible et non agricole, avec des droits de successions payés en conséquence et je ne pense pas qu'il y aura une rétrocession fiscale si ces terrains devenaient agricole.

Par ailleurs nous n'avons jamais vendu une seule parcelle de notre indivision sur la commune de St Félix pour réaliser une opération financière .Notre père aurait pu réalisé une opération et ne l'a pas faite pour que ces enfants puissent utiliser ces terrains.

C'est pour toutes ces raisons que nous demandons que nos 2 parcelles demeurent constructibles

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°1504 (Web)-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 2258 - Anonyme

bonjour,
vouloir établir un PLU c'est bien, le concevoir intelligemment c'est mieux.
exemple:
comment peut-on déclasser un terrain constructible en terrain agricole, proche d'habitation et qui n'a jamais et ne pourra jamais servir pour l'agriculture ou en zone inondable quand celui ci est situé a une altitude nettement supérieure au lit de la rivière et tout le village en aval.
cet exemple pour montrer qu'il faudrait qu'il y ait des personnes compétentes qui se déplacent et connaissent le territoire, on vit dans un territoire de montagne et vallonné à l'inverse sur un plan on habite tous dans la plaine.

Veuillez regarder et analyser du PLU sur SAINT-FELIX en espérant que vous trouviez ses dents creuses, incohérences et aberrations.
merci

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB prend en compte l'ensemble des plans de prévention des risques (PPR et aléas) approuvés sur le territoire, conformément aux articles L.151-43 du code de l'urbanisme. Ces documents, élaborés par l'État, s'imposent au PLUi en tant que servitudes d'utilité publique (SUP). Ils interdisent ou réglementent l'usage du sol dans les zones exposées à des risques naturels ou technologiques, afin de garantir la sécurité des personnes et des biens.

Le PADD du PLUi-HMB, dans son orientation 9, affirme la nécessité de limiter l'exposition aux risques et d'adapter l'urbanisation en conséquence. Le règlement du PLUi ne peut ni déroger ni alléger les prescriptions des PPR et des aléas ; il les intègre donc dans les documents opposables en annexes, et dans le zonage lorsque cela est pertinent.

Lorsqu'un projet est situé dans un périmètre couvert par un PPR approuvé ou un aléa, les prescriptions s'appliquent directement à l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en complément des règles du PLUi. En cas de mise à jour ou d'approbation future d'un PPR ou d'un aléa, les nouvelles dispositions s'imposent également de plein droit.

Ainsi, le PLUi-HMB garantit la pleine prise en compte des risques identifiés sur le territoire, en intégrant les PPR et cartes d'aléas en vigueur et en assurant la compatibilité du zonage et du règlement avec ces documents de prévention.

Au besoin, les annexes du PLUi HMB seront mises à jour pour l'approbation pour intégrer les éventuels PPR et aléas manquants ou incomplets.

-R2 : La contribution reçue ne contient pas d'élément de contenu exploitable ou ne permet pas d'identifier précisément le secteur ou le thème concerné. En l'absence d'indication localisable ou d'observation explicite, il n'est pas possible de formuler une réponse circonstanciée. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 2262 - Anonyme

La révision et la confection du PLU est il fait de façon neutre sans intérêts personnels.
j'aimerais que le commissaire enquêteur analyse notre commune de la meilleure façon pour l'intérêt des ses habitants.
Je pense que la tâche va être compliquée et longue pour cette personne
merci

REPONSE DU MO : R1 : La contribution reçue ne contient pas d'élément de contenu exploitable ou ne permet pas d'identifier précisément le secteur ou le thème concerné. En l'absence d'indication localisable ou d'observation explicite, il n'est pas possible de formuler une réponse circonstanciée. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 424 - Anonyme

Bonjour

Comme beaucoup d'habitants d'Annecy, je m'oppose au projet d'aire d'accueil des gens du voyage prévu dans la PLUi. Je pense qu'un site situé sur la commune de Saint Félix serait plus judicieux puisque la loi impose un tel équipement. L'aménagement serait moins couteux et moins nuisant. Voir le site que je propose sur le fichier joint; il y a eu des caravanes il y a quelques années. Ça résoudrait également les problèmes de Rumilly (site non adapté, les caravanes s'installent souvent à Marigny Saint Marcel) Plusieurs élus avaient identifiés ce site.

REPONSE DU MO : R1 : La loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. » L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Pour respecter ces obligations et répondre aux besoins des gens du voyage, le projet est maintenu. -R2 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. »

L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Saint-Félix - N° 555 - Caron Damien

Contribution à la concertation publique sur le PLUi – OAP 6 de la zone d'Orsan

Je souhaite attirer l'attention des élus et des services en charge de l'élaboration du PLUi sur un point important concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 (OAP 6) située dans la zone d'Orsan à Saint-Félix.

Cette zone, appelée à se développer, se situe à moins de 2 kilomètres de la gare d'Albens (La Biolle), un nœud de transport stratégique pour la mobilité quotidienne vers Annecy, Aix-les-Bains, Chambéry et au-delà. Or, l'OAP 6 ne prévoit à ce jour aucun aménagement permettant une connexion directe et sécurisée vers cette gare, que ce soit par des cheminements piétons, des pistes cyclables ou des itinéraires partagés.

Je comprends les enjeux de coordination interdépartementale, Saint-Félix étant en Haute-Savoie et la gare d'Albens située en Savoie. Toutefois, cette frontière administrative ne doit pas constituer un frein à une vision cohérente de la mobilité à l'échelle du bassin de vie. Une liaison douce vers la gare représenterait un levier majeur pour promouvoir des déplacements durables, réduire la dépendance à la voiture individuelle et améliorer l'attractivité résidentielle de la zone d'Orsan.

Je recommande donc vivement que le PLUi intègre, dès cette phase de planification, une étude et une orientation claire en faveur de la création d'une liaison douce entre l'OAP 6 et la gare d'Albens, en lien avec les collectivités voisines concernées.

Il s'agit d'une opportunité concrète de mettre en œuvre les objectifs de transition écologique et de sobriété foncière que le PLUi entend porter.

REPONSE DU MO : R1 : Au regard de l'état d'avancement de la procédure du PLUi HMB, afin de pouvoir garantir la bonne information préalable des citoyens, les nouvelles règles n'étant pas lisibles dans le dossier d'enquête, la demande sera étudiée et pourra, éventuellement, être intégrée dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi---

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Saint-Félix - N° 60 - Lamanthe Ghislaine

OAP 6 : artificialisation de 5,5Ha de bonne terre agricole - constat de visu - pour l'extension de la zone d'Orsan, qui de plus jouxte une zone humide. Un beau gâchis !

Il est indispensable de réserver les terres, surtout les bonnes, à la nourriture des habitants des communes et du Grand Annecy.

Plutôt que d'étendre les surfaces d'activités économiques, ici et ailleurs, sur des zones agricoles il est possible de densifier les zones d'activités économiques existantes, en particulier en modifiant des zones déjà artificialisées, dont une partie des parkings existants.

De plus quelles garanties a-t-on pour la zone humide?

REPONSE DU MO : R1 : Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Saint-Félix - N° 640 - TILLIET Annie

Madame, Monsieur,

Mes frères et moi sommes propriétaires des parcelles B.526 et B.1399 sur la Commune de St-Félix, route de Lignièrès.

Sur le plan de zonage (dont extrait ci-joint), une partie de la parcelle B.1399 est classée en zone naturelle, donc non constructible, ce qui ne nous semble pas justifié pour un terrain situé entre l'autoroute et la maison.

Par conséquent, nous sollicitons de votre bienveillance le classement de la totalité de la parcelle B.1399 en zone constructible.

Nous vous précisons que cette requête avait déjà été adressée à la Communauté de Communes du Pays d'Alby en 2016 et au Grand Annecy en 2020 et 2023.

Vous remerciant par avance de bien vouloir donner une suite favorable à notre demande,

Cordialement

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 66 - Anonyme

Bonjour

Nous sommes des habitants de Saint Félix et de Chainz les Frasses.

Nous sommes choqués par le classement en zone UX (activités économiques) de terrains qui se situent à l'entrée de Saint Félix en arrivant d'Albens.

Cela va défigurer l'entrée de la commune et surement impacter les zones naturelles proches. Pourquoi ne pas proposer du maraichage. Il y a des anciennes serres au sud de ces terrains.

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°60-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Félix - N° 92 - COUDURIER ANDRE

ALB010 DEMANDE LE CHANGEMENT DE DESTINATION DU HANGAR SITUE SUR LA PARCELLE N°536 SITUEE A ST FELIX AFIN DE POUVOIR LE REHABILITER.

IL DEMANDE EGALEMENT LA POSSIBILITE DE CONSTRUIRE UN GARAGE ACCOLE A CE HANGAR REHABILITE

REPONSE DU MO : R1 : La demande est déjà satisfaite dans le PLUi HMB arrêté. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 1077 - LOIC MARTINEZ

Objet : Demande de requalification de terrains susceptibles de passer constructible en terrain agricole avec un tracé de corridor écologique.

Dans la commune de Saint-Sylvestre, secteur en Uhs de Lachat, la parcelle n°697 / OC 0697 & une partie de la parcelle 854 / OC 0854 sont susceptibles de passer de agricole à constructible, ce qui représente une surface de 2 000m².

Dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUIHMB, nous demandons que ces parcelles restent agricoles avec un tracé de corridor écologique car cela nous paraît juste. Ou, seconde option, au minimum, que les parcelles restent agricoles. Pour défendre ce projet, nous nous sommes montés en collectif, tous convaincus et alignés sur cet objectif.

Elles ne représentent en aucun cas une "dent creuse" comme vous pouvez les considérer mais plutôt une continuité écologique bien naturelle et évidente au regard de la démonstration présentée ici en PJ documentée et signée par les membres du collectif. Nous devons respecter le vivant qui cohabite avec nous et éviter de combler des "trous" dans des plans de zonage, la faune sauvage a besoin d'espaces de liaison pour garantir sa liberté, sa sérénité. Sa place dans la chaîne du vivant est à respecter.

Ce dossier a été réalisé après avoir consulté des associations environnementales, FNE (France Nature Environnement) & Cyclamen 74.

Merci.

REPONSE DU MO : R1 : La constructibilité d'un terrain dépend des règles fixées par le règlement écrit du PLUi-HMB, qui sont opposables à tous. Ces règles sont déterminées selon le zonage applicable, précisé sur le plan de zonage, et traduit le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui vise à concilier production de logements, qualité des formes urbaines et préservation du cadre de vie.

Dans chaque zone, le règlement encadre les conditions de constructibilité : emprise au sol, hauteurs, retraits par rapport aux limites séparatives et exigences en matière de végétalisation (CBS, pleine terre). Ces règles permettent de garantir une insertion respectueuse des nouvelles constructions, notamment en assurant des distances suffisantes, des transitions progressives avec les tissus existants et une maîtrise des nuisances potentielles. En secteur résidentiel, ces règles visent à préserver la qualité du voisinage tout en permettant un développement mesuré et encadré du bâti.

Les droits à construire à proximité d'une propriété ne sont pas laissés à l'appréciation individuelle, mais relèvent d'un encadrement fondé sur les objectifs du PADD traduits en dispositions dans le règlement.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 112 - Monique PROCUREUR née PONCET

ALB013

Demande de renseignements.

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUI HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 113 - Marie Thérèse BONTRON

ALB014

Demande de renseignements.

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUi HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 125 - FOUQUET René

OUI

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain

puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc. C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4). Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs. Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant. Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 1313 - Anonyme

Bonjour,
Veuillez prendre connaissance du document joint
Salutations

REPONSE DU MO : R1 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 1314 - Anonyme

Bonjour,
Veuillez prendre connaissance du document joint
Salutations

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°1313 (Web)-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 1319 - Anonyme

Bonjour,
Veuillez prendre connaissance du document joint
Salutations

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 1348 - Moise bastien

Bonjour,

Pour les parcelles des fermes il faudrait les classer en 'A' et non 'As' pour leur permettre la possibilité d'agrandissement ou de transformation à la ferme.

Sur la parcelle 817, adjacent a une habitation le bâtiment est classé pour l'installation d'une activité artisanal mais pas d'habitation alors que les autres bien du même type sur la commune sont classés pour activité artisanal ou habitation. Est il possible d'avoir le même classement pour ce bâtiment.

Merci

REPONSE DU MO : R1 : Concernant le classement des parcelles agricoles en A : 92-R2 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 189 - Nicolas MICHEL

Je ne comprends pas pourquoi tout les terrains de la commune sont classés As. Je demande que tous les terrains autour de mon exploitation agricole soient classés en zone A.

Je vous remercie.

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 190 - Nicolas MICHEL

Propriétaire de la parcelle n° B 707 située au hameau Le PISSIEUX commune de Saint- Sylvestre ,je souhaiterais que cette parcelle soit classée en zone constructible .Contigue à une zone urbanisée ,elle bénéficie de tous les réseaux nécessaires.

Je vous remercie de prendre ma demande en considération.

Nicolas MICHEL

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur

l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 203 - CHARVIER GERALD

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans la continuité de notre entrevue du 04/06/2025 tenue dans les locaux du Grand Annecy, nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce jointe, un dossier illustrant la faisabilité pour la production de 2 logements sur la commune de Saint-Sylvestre.

Le projet s'inscrit dans les orientations du futur PLUi-HMB du Pays d'Alby lequel envisage la production de 27 logements jusqu'en 2024 (soit, 1,8 logement/an) sur la commune de Saint- sylvestre.

Cette dernière a alerté le Grand Annecy sur le fait qu'elle ne disposait pas suffisamment de foncier afin d'atteindre cet objectif sur son territoire.

A juste titre, la parcelle cadastrée n°342 a été identifiée pour la réalisation de 2 logements sur le hameau de Marcellette laquelle viendrait compenser la carence en réserve foncière actuellement disponible sur la commune et ouverte à la construction.

La faisabilité du projet est conditionnée :

- par la possibilité d'étendre l'enveloppe urbaine de marcellette en incluant une bande de constructibilité sur la parcelle n°342
- par la présence des réseaux concessionnaires proches dont leurs avis favorables sont joints au dossier
- par une implantation urbaine cohérente. En effet, la parcelle n°342 est une semi dent-creuse entre une ancienne fructière devenue une habitation et une ancienne épicerie-garage actuellement inoccupée.
- par l'appréciation de la commune laquelle a émis un avis favorable par délibération jointe au présent dossier

Vous remerciant pour le temps consacré à notre demande

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu,

composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tenements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les

ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-de-crues. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 204 - CHARVIER GERALD

Complément au dossier de la contribution précédente.

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°203 (Web)-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 2118 - BROYER Jean-François

Veuillez trouver en pj notre contribution

Vous en souhaitant bonne réception

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021

d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et

par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 2146 - Ghislaine MORARD

Objet : Complément requête du numéro 42 Mairie Poisy

Monsieur de Prsident de la Commission d'Enquete,
Monsieur le Commissaire Enqueteur,

Suite ma repute du 18 juin 2025 la Mairie de Poisy o j'ai dpos sur le registre, enregistre sous le numro 42, cet effet, je me permets de complter ma demande avec les faits suivants :

Il y a environ 40 ans nous avons laiss intaller une conduite de gaz, ct aval, fond de parcelle.

Aujourd'hui, il serait ncessaire pour mes enfants de pouvoir s'installer proximit de leur travail.

Il serait bon aprs rflexion, de voir voluer ce territoire avec une zone constructible sur toute la longueur longeant la dpartementale, une maison isole habite tant dj installe depuis des dcennies 150 mtres de mon terrain et environ 150 mtres du hameau de Muret.

Nous serions mme disposs prendre nos frais l'aménagement des rseaux divers sur la voirie concernant ventuellement nos futures habitations.

Dans l'attente d'un regard comprhensif et constructif pour l'avenir, je vous prie Monsieur le Prsident, Monsieur le Commissaire Enqueteur, de recevoir mes respectueuses salutations.

Ghislaine MORARD

Ghislaine MORARD
06.11.76.10.74

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°537 (Mairie de Poisy)-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 369 - FLLIARD Claude

ALB 031 Demande de reclassement des parcelles section A n° 1052, 1054, 842 en zone constructible Terrains classés en zone 1AU au PLU.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères

visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 37 - M.BESOMBES

Demande de changement de destination

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°38 (Courrier)-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 38 - M.BESOMBES

ALB003 Demande de changement de destination

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-R2 : Le cadastre utilisé en fond de plan est celui diffusé par la DGFIP (services des impôts gestionnaires du cadastre Français) le 1er Janvier 2024. L'absence de bâtiments peut être dû à une erreur sur le cadastre. Nous vous invitons à prendre contact auprès de votre Mairie afin d'engager les démarches nécessaires à la régularisation du cadastre auprès des services de la DGFIP.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 464 - M.Germain JLuc

ALB037

Demande la clarification des accès possibles aux parcelles 169 et 1336. Pas de retour de la SAFER à ce jour. Problème également d'assainissement en cas de fortes pluies, pas d'assainissement collectif

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUi HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 490 - M. et Mme Serrano

SEY032

Demande de renseignements sur la parcelle C765 Saint-Sylvestre

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUi HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 505 - Anonyme

Je dépose une contribution dans le cadre du projet de PLUI dans le but d'obtenir un changement de zonage de mes parcelles n°824 et n°854 " Au-dessus de la chat" située sur la commune de Saint-Sylvestre.

L'assainissement ayant été réalisé en 2021, le fait que mes parcelles se trouve à proximité d'une zone de hameaux Uhs (la parcelle 854 est même en partie dans la zone Uhs) et l'accessibilité existante aux parcelles, je pense qu'elles remplissent les critères d'éligibilité à la construction.

je demande donc une analyse de ma situation.

Merci d'avance

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : A revisiter : la réponse formulée par le Maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'Enquête d'émettre un avis circonstancié sur celle-ci. Elle nécessite d'être clarifiée car aucune justification argumentée n'est apportée à la demande formulée dans l

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 506 - PROCUREUR MONIQUE

je dépose ma contribution dans le cadre du projet de PLUi pour demander une modification de zonage de ma parcelle n°780 " Vignes du Crêt" sur la commune de Saint-Sylvestre.

En 2022, après consultation de la mairie, il nous a été communiqué que cette parcelle a été classée constructible sous le Marnu en 1992. Au moment du POS, elle a été coupée en deux: une partie constructible et l'autre est devenue non constructible. Puis en 2013, lors de l'approbation du PLU, elle est devenue en totalité non constructible.

L'assainissement a été réalisé en 2021. Une demande de document attestant de ce fait a été faite auprès du SILA en 2022, sans succès.

Ma parcelle se trouve au centre d'une zone de hameaux Uhs, entourée d'habitations et possède une accessibilité (route à proximité).

Tous ces éléments justifient ma demande de modification de zonage de ma parcelle en terrain constructible.

Je vous remercie d'analyser ma situation.

REPOSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 78 - Olivier GRILLET

ALB004

Je soussigné Olivier GRILLET, agriculteur à Saint Sylvestre, 215 allée de Chez Landre, Hameau Songy, demande la modification du classement des parcelles C2, C11, C12, C13, C14, C15, B788, B790 de As en A pour permettre le développement de l'exploitation agricole que je dirige et en assurer sa pérennité.

Je demande également la modification du classement des parcelles cultivées suivantes : B783, B784, B785, B891, B892, B1215, B290, B291 de N en A pour assurer la durabilité d'exploitation agricole de ces dites parcelles.

Olivier GRILLET, gérant de l'EARL la Ferme de Songy

REPONSE DU MO : R1 :

En écho au cadre législatif en place et aux enjeux sur le sujet, le PLUi poursuit la trajectoire de sobriété foncière de l'agglomération. Ainsi, il maîtrise sa consommation d'espace et limite son impact sur les terres agricoles et naturelles. Pour ce faire, il priorise le renouvellement urbain et limite le nombre d'extensions urbaines sur le territoire. Il permet d'optimiser au mieux le foncier, et réduit les besoins de consommation d'espace. Il parvient ainsi à augmenter le nombre d'hectares de zone agricole et naturelle sur le territoire. En parallèle, les ouvertures à l'urbanisation sont davantage encadrées puisqu'elles doivent répondre au respect d'un certain nombre de critères tels que la sensibilité environnementale du site, l'impact agricole.

Le PLUi-HMB accorde une place centrale à la préservation et à la valorisation de l'agriculture, considérée comme un pilier du projet de territoire. Ce positionnement est directement issu des orientations 4 et 13 du PADD, qui visent à préserver les sols agricoles, à diversifier les modèles de production et à soutenir l'installation, la transmission et le développement des exploitations.

Dans un territoire soumis à une forte pression foncière et urbaine, le Grand Annecy a fait le choix de sanctuariser un maximum de terres agricoles à travers le classement en zone A (agricole) tout en limitant fortement les ouvertures à l'urbanisation. Ce choix s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et Résilience (ZAN).

Au-delà de la protection foncière, le PLUi-HMB reconnaît les besoins et les enjeux d'évolution de l'agriculture contemporaine : diversification des productions, circuits courts, compatibilité avec les enjeux environnementaux, etc.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) identifie 4 zones principales, chacune soumise par des règles spécifiques d'occupation et d'utilisation des sols : Les zones urbaines (zone U), les zones à urbaniser (AU), Les zones agricole (A) et les zones naturelles (N).

La zone As est une sous-catégorie de la Zone A, destinée à protéger des terres agricoles présentant un intérêt particulier, notamment pour des raisons paysagères ou environnementales. Selon le règlement applicable, la zone As :

Accueille principalement des exploitations agricoles et forestières, ainsi que des équipements d'intérêt collectif ou des services publics, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation agricole de la zone

Interdit les nouvelles constructions, sauf exceptions strictement encadrées, telles que les locaux techniques nécessaires aux administrations publiques

Dans cette zone toute nouvelle construction est interdite, à l'exception de celles nécessaires à des fins publiques ou techniques.

Le règlement écrit du PLUi HMB identifie dans les zones agricoles, des zones As agricole à protéger pour des raisons écologiques, paysagères et pour les pâtures nécessaires au Pâturage des laitières. Seules les extensions des constructions sont autorisées dans ces zones. Le PADD à travers ces orientations 3,4 et 5 réaffirme la volonté du territoire de préserver les terres agricoles, d'en assurer une gestion durable, et de valoriser les paysages associés.

Certains secteurs sur lesquels aucun enjeu environnemental ou paysager n'est identifié pourront être classés A.

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 90 - CAILLAR JEAN-LUC

ALB008 DEMANDE LE RECLASSEMENT DE SA PARCELLE C473 SUR ST SYLVESTRE EN ZONE CONSTRUCTIBLE

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Dont acte

#Lieu : Saint-Sylvestre - N° 909 - Anonyme

Bonjour,
Veuillez prendre connaissance du courrier joint.
Salutations

REPONSE DU MO : R1 : La demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 1 - PETIT Jean Claude

Monsieur, Madame le président du GRAND ANNECY

Faisant suite à votre courrier du 20 juin 2023, je réitère ma demande de classement en zone U d'une partie de la parcelle numéro 0044 a Viuz La Chiesaz. Cette parcelle m'a été donnée en héritage par mes parents et était constructible. J'aimerais en donner une partie en héritage à mon fils pour qu'il puisse y construire sa maison principale pour retrouver ses racines.

Aussi j'espère que vous accéderez a ma demande de modifier une partie de la parcelle ci dessus en zone U.

Merci de votre compréhension, je vous prie d'agréer, Monsieur/Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Monsieur PETIT Jean Claude

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à

l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 109 - M. MASSON

ALB011

Demande de renseignements.

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUI HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 1198 - Guy et Luce TALLARON

Parcelle UC 1374 et 1974 lieu dit Monticon total 2200 m2. Ces 2 parcelles comportent une maison, un garage + 2 jardins potagers + des arbres fruitiers. Lors de la vente de cet ensemble par nous ou nos enfants, je souhaiterais savoir s'il existe un moyen pour que cet ensemble ne soit pas détruit et transformé en lotissement et qu'il garde son aspect naturel. Je suis convaincu que l'avenir de notre société et de notre économie nous conduiront vers plus d'autonomie et d'autarcie à l'échelle locale. Merci de prendre en compte ma question.

Guy TALLARON.

REPONSE DU MO : R1 : La constructibilité d'un terrain dépend des règles fixées par le règlement écrit du PLUi-HMB, qui sont opposables à tous. Ces règles sont déterminées selon le zonage applicable, précisé sur le plan de zonage, et traduit le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui vise à concilier production de logements, qualité des formes urbaines et préservation du cadre de vie.

Dans chaque zone, le règlement encadre les conditions de constructibilité : emprise au sol, hauteurs, retraits par rapport aux limites séparatives et exigences en matière de végétalisation (CBS, pleine terre). Ces règles permettent de garantir une insertion respectueuse des nouvelles constructions, notamment en assurant des distances suffisantes, des transitions progressives avec les tissus existants et une maîtrise des nuisances potentielles. En secteur résidentiel, ces règles visent à préserver la qualité du voisinage tout en permettant un développement mesuré et encadré du bâti.

Les droits à construire à proximité d'une propriété ne sont pas laissés à l'appréciation individuelle, mais relèvent d'un encadrement fondé sur les objectifs du PADD traduits en dispositions dans le règlement.-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 1706 - Denis Morel

Objet : Enquête PLUI Commune de Viuz la Chiésaz

Denis Morel
769 route de Lacrevez
74540 Viuz la Chiésaz

Monsieur,

Je suis propriétaire de deux parcelles (section OA Viuz la Chiésaz) 336 (470m2) et 337 (407 m2) contiguës à mon domicile elles sont classées en zone A . Elles proviennent des héritages successifs de la ferme familiale : père, grand-père...

Un de mes enfants, actuellement à Marseille, souhaiterait créer une extension à notre maison (parcelle 335) et un autre enfant, actuellement domicilié à Annecy voudrait construire pour assurer à sa famille qui s'agrandit, un domicile plus adapté, (parcelle 337 + 331+ 332+ 333 + 334 -> 1018m2 - les parcelles 331, 332, 333, 334 classées UCaa) . Je ne possède aucune autre parcelle pouvant accueillir les projets de mes enfants. Je souhaiterais donc, que vous étudiez le reclassement des parcelles 336 et 337 en zone UCaa.

Veuillez agréer Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Denis Morel

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 1728 - ALPYSIA

Nous sommes propriétaires de la parcelle C1937 ai lieu dit "la grand maison" à Viuz la chiesaz.

Ce terrain se trouve, dans le futur PLUI, dans une zone pour les équipements publics alors que nous avons obtenu un Permis de construire le 5 Octobre 2001.

L'ouverture de chantier a été réalisé le 4 Avril 2002 mais nous avons du stopper les travaux suite à un contentieux.

Ce terrain a été déclassé en non constructible par la suite. Après de multiples contacts avec les différentes municipalités qui se sont succédées, nous avons été récemment informé que ce terrain reviendrait constructible avec le nouveau PLUI.

Après examen du zonage sur la commune, nous sommes surpris de voir son affectation en Ueq.

Par conséquent nous demandons une révision de l'affectation de cette parcelle en Ucp.

Nous espérons vivement que vous tiendrez compte de notre demande et restons à votre entière disposition pour échanger à ce sujet.

Joëlle PETIT-ROULET - Présidente d'Alpysia

REPONSE DU MO : R1 : La demande est déjà satisfaite dans le PLUi HMB arrêté. -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 1944 - PETIT Monique

Madame, Monsieur le président du grand Annecy,

Je demande le classement en zone U de la parcelle "Au crêt Perdu" n° C991 d'une superficie de 5150 m2

Cette parcelle C991 a obtenu un certificat d'urbanisme POSITIF

Dossier 74 310 93 G0004 le 03/02/1993 et renouvelé positif le 16/08/1994 avec le CU n° 74 310 94 G0017

Le certificat urbanisme 74 310 93 G004 divisait la parcelle C991 en 3 lots A-B-C de 1250 m2 chacun pour la construction de 3 maisons et un surplus de terrain de 1400 m2

attenant au lot C La dernière demande de certificat d'urbanisme a obtenu un certificat NEGATIF Dossier n° 074 310 03 G0017 le 01/12/2003 car le terrain est devenu situé en zone NC du plan d'urbanisme Je rappel que la parcelle C991 se situe dans l'alignement de la maison de mon frere Petit Jean Claude et en face de celles de mon frère Petit Gérard et de mes nièces

De plus ces 3 lots sont dans la continuité du village de Mures

J'espère que vous accéderez à ma demande de revenir au classement en zone U de la parcelle n° C991

Merci de votre compréhension, et dans l'attente d'une réponse positive, je vous prie d'agréer mes sincères salutations. Monique Petit

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.- R2 : La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite " loi Montagne " codifiée aux articles L. 122-1 et suivant du code de l'urbanisme, pose le principe d'urbanisation des espaces montagnards uniquement en continuité des villes et villages existants. Son objectif est d'imposer des règles particulières visant à encadrer l'urbanisation en zone de montagne, afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les paysages caractéristiques des territoires montagnards tout en permettant un développement économique et touristique raisonné.

A ce titre, l'intégration de ces dispositions dans un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est essentielle pour garantir un aménagement du territoire respectueux des spécificités montagnardes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB rappelle cette contrainte réglementaire, certaines communes du Grand Annecy étant soumises aux dispositions de cette loi. Il l'intègre pleinement dans ses orientations, notamment l'orientation 4, qui vise à préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, et l'orientation 7, qui entend protéger les paysages et les formes urbaines traditionnelles. Le document affirme ainsi une volonté claire de maîtriser l'urbanisation en zone de pente, d'éviter le mitage, et d'adapter les formes urbaines aux spécificités locales des territoires de montagne.

Le règlement du PLUi-HMB traduit cette exigence par des dispositions précises selon les zones concernées. Il limite l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs isolés, conditionne les extensions aux situations de continuité avec les hameaux existants, et encadre strictement les possibilités de construction dans les secteurs d'alpage ou de pente forte. Ces prescriptions visent à garantir la conformité des projets avec les principes de la loi Montagne.

Les projets en extension urbaine situés sur des communes concernées par la loi Montagne sont listés précisément dans le rapport de présentation du PLUi HMB, intégrant les surfaces précises.

De plus, par principe, aucune urbanisation n'est possible en discontinuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Le Code de l'Urbanisme ouvre une voie d'exceptions à condition de réaliser une étude spécifique qui est versée au dossier de PLUi et soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Dans le PLUi HMB, seuls 3 secteurs dérogent au principe de continuité de l'urbanisation en zone de Montagne et ont été présentés en CDNPS (Semnoz, Viuz-la-Chiésaz; Aire d'accueil des gens du voyage, Fillière; Les Bruchets, Cusy).

En dehors de ces secteurs, pour atteindre les objectifs fixés par la loi climat et résilience et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et être cohérent avec le PADD, aucun nouveau projet en extension urbaine et aucune urbanisation en discontinuité ne peuvent être autorisés.

Ainsi, conformément aux dispositions de la loi Montagne, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi-HMB a pour objectif de stopper le mitage et la dispersion de l'habitat (orientation 4) dans le but de préserver les paysages, la biodiversité, et l'outil de travail agricole.

Pour atteindre cet objectif, le PLUi-HMB ne classe aucun secteur en discontinuité de l'urbanisation existante en zone constructible, hormis s'il a fait l'objet d'une étude spécifique au titre de l'article L122-7 du code de l'urbanisme (3 secteurs sont concernés).

Il est à noter que la continuité s'apprécie non seulement au regard de la distance par rapport à un secteur urbanisé, mais aussi au regard des ruptures physiques et géographiques qui pourraient exister (route, rivière, forte pente, etc.).-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 2119 - MASSON Bernard

CONTRIBUTION

VIUZ-LA CHIESAZ Bernard MASSON demande reclassement en zone Uhs

contribution du 27 juin 2025 Pôle d'Alby-sur-Chéran

Monsieur le commissaire enquêteur demande les références de la parcelle objet de la contribution après avoir noté nos noms, Bernard MASSON, propriétaire de locaux et Alain NOËL, ANConseils en urbanisme et aménagement, conseil de Bernard MASSON.

(A 251 et A 1065 sur le plan du règlement graphique, nouveaux numéros actuels au cadastre A 1712 et A 1716)

Monsieur MASSON débute l'exposé de la situation et du contexte, mais Monsieur le commissaire enquêteur ne souhaite pas en connaître plus sur l'historique des échanges avec Monsieur le Maire et demande l'objet de la contribution et sa justification et de l'inscrire au registre.

Transcris ci-après :

Bernard MASSON, Alain NOËL ANConseils

propriétaire des parcelles A 1712 et A 1716, classées en N demande le reclassement de N en Uhs.

Argument : Classées constructibles dans les anciens PLU, puis déclassées alors que des permis de construire avaient été instruit.

Dialogue de sourd avec le Maire.

La proximité du bâti existant montre la possibilité de répondre favorablement à cette demande.

En documents joints notre contribution proprement dite et les neuf pièces jointes.

Nous remercions, Madame, Messieurs les membres de la commission d'enquête de leur regard attentionné et leur demandons d'agréer cette demande.

B. MASSON

Contribution et 9 pièces jointes

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°459 (Le Pôle (SIPA))-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 2120 - MASSON Bernard

CONTRIBUTION

VIUZ-LA CHIESAZ Bernard MASSON demande reclassement en zone Uhs

contribution du 27 juin 2025 Pôle d'Alby-sur-Chéran

Monsieur le commissaire enquêteur demande les références de la parcelle objet de la contribution après avoir noté nos noms, Bernard MASSON, propriétaire de locaux et Alain NOËL, ANConseils en urbanisme et aménagement, conseil de Bernard MASSON.

(A 251 et A 1065 sur le plan du règlement graphique, nouveaux numéros actuels au cadastre A 1712 et A 1716)

Monsieur MASSON débute l'exposé de la situation et du contexte, mais Monsieur le commissaire enquêteur ne souhaite pas en connaître plus sur l'historique des échanges avec Monsieur le Maire et demande l'objet de la contribution et sa justification et de l'inscrire au registre.

Transcrit ci-après :

Bernard MASSON, Alain NOËL ANConseils

propriétaire des parcelles A 1712 et A 1716, classées en N demande le reclassement de N en Uhs.

Argument : Classées constructibles dans les anciens PLU, puis déclassées alors que des permis de construire avaient été instruit.

Dialogue de sourd avec le Maire.

La proximité du bâti existant montre la possibilité de répondre favorablement à cette demande.

En documents joints notre contribution proprement dite et les neuf pièces jointes.

Nous remercions, Madame, Messieurs les membres de la commission d'enquête de leur regard attentionné et leur demandons d'agréer cette demande.

B. MASSON

Contribution et 9 pièces jointes

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°459 (Le Pôle (SIPA))-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 2149 - Alain NOEL pour Bernard MASSON

Objet : CONTRIBUTION VIUZ LA CHIESAZ reclassement en Uhs vu le 27 juin 2025 au Pôle Alby-sur-Chéran

Madame, Messieurs,

En suite à une difficulté informatique, nous sommes contraints de renouveler notre envoi

Bernard MASSON contribution concernant VIUZ permanence de ce jour 27 juin 2025

Avec nos remerciements pour votre compréhension.

Pour Bernard MASSON

Alain NOËL

--

* Alain N O Ë L *

*SAS ANConseils *

Foncier Urbanisme Aménagement

149 route du Villard 74410 SAINT-JORIOZ

GRAND ANNECY 06 59 12 58 00

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°459 (Le Pôle (SIPA))-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 236 - Martine ANGELLOZ-NICOUD et Marie-Claire BERTRAND

POI031 Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

REPOSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.- R2 : La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite " loi Montagne " codifiée aux articles L. 122-1 et suivant du code de l'urbanisme, pose le principe d'urbanisation des espaces montagnards uniquement en continuité des villes et villages existants. Son objectif est d'imposer des règles particulières visant à encadrer l'urbanisation en zone de montagne, afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les paysages caractéristiques des territoires montagnards tout en permettant un développement économique et touristique raisonné.

A ce titre, l'intégration de ces dispositions dans un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est essentielle pour garantir un aménagement du territoire respectueux des spécificités montagnardes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB rappelle cette contrainte réglementaire, certaines communes du Grand Annecy étant soumises aux dispositions de cette loi. Il l'intègre pleinement dans ses orientations, notamment l'orientation 4, qui vise à préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, et l'orientation 7, qui entend protéger les paysages et les formes urbaines traditionnelles. Le document affirme ainsi une volonté claire de maîtriser l'urbanisation en zone de pente, d'éviter le mitage, et d'adapter les formes urbaines aux spécificités locales des territoires de montagne.

Le règlement du PLUi-HMB traduit cette exigence par des dispositions précises selon les zones concernées. Il limite l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs isolés, conditionne les extensions aux situations de continuité avec les hameaux existants, et encadre strictement les possibilités de construction dans les secteurs d'alpage ou de pente forte. Ces prescriptions visent à garantir la conformité des projets avec les principes de la loi Montagne.

Les projets en extension urbaine situés sur des communes concernées par la loi Montagne sont listés précisément dans le rapport de présentation du PLUi HMB, intégrant les surfaces précises.

De plus, par principe, aucune urbanisation n'est possible en discontinuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Le Code de l'Urbanisme ouvre une voie d'exceptions à condition de réaliser une étude spécifique qui est versée au dossier de PLUi et soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Dans le PLUi HMB, seuls 3 secteurs dérogent au principe de continuité de l'urbanisation en zone de Montagne et ont été présentés en CDNPS (Semnoz, Viuz-la-Chiésaz; Aire d'accueil des gens du voyage, Fillière; Les Bruchets, Cusy).

En dehors de ces secteurs, pour atteindre les objectifs fixés par la loi climat et résilience et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et être cohérent avec le PADD, aucun nouveau projet en extension urbaine et aucune urbanisation en discontinuité ne peuvent être autorisés.

Ainsi, conformément aux dispositions de la loi Montagne, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi-HMB a pour objectif de stopper le mitage et la dispersion de l'habitat (orientation 4) dans le but de préserver les paysages, la biodiversité, et l'outil de travail agricole.

Pour atteindre cet objectif, le PLUi-HMB ne classe aucun secteur en discontinuité de l'urbanisation existante en zone constructible, hormis s'il a fait l'objet d'une étude spécifique au titre de l'article L122-7 du code de l'urbanisme (3 secteurs sont concernés).

Il est à noter que la continuité s'apprécie non seulement au regard de la distance par rapport à un secteur urbanisé, mais aussi au regard des ruptures physiques et géographiques qui pourraient exister (route, rivière, forte pente, etc.).-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 256 - M. DAGOSTIN

ALB025 VOIR DOCS JONT

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 261 - MME CHATILLOR

ALB030 VOIR DOC JOINT

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4). Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique sur les hameaux

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 390 - Gonthier J François :

CUS 046

Hector Gonthier, son petit-fils après le lycée agricole est salarié dans l'entreprise de maraîchage Les Vergloz à Seynod. Il souhaite s'installer à son compte. Vous trouverez dans les documents joints l'explicitation de ses démarches et la demande de reclassement de A en A des parcelles C1973,368,171,153,156 et C1752
Doc joint 5 pages: Lettre de motivation, diagnostic du PAT par le Conseiller Circuits courts et la Conseiller technique Eau de la Chambre d'Agriculture

REPONSE DU MO : R1 : La contribution retient l'attention du Grand Annecy. Une analyse plus fine doit cependant être engagée, en lien avec les communes concernées. La demande pourra donc être étudiée et, éventuellement, être intégrée pour l'approbation ou dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi HMB.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le demande

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 450 - D'AGOSTIN Denis et Catherine

Habitants Viuz-La-Chiesaz et propriétaires de la parcelle C1483, nous avons vu, dans le projet du PLUi HMB du Grand Annecy que notre terrain initialement classé en zone constructible était tronquée pour classée une partie en secteur agricole As.

Nous sommes surpris de ce changement puisque le tènement déclassé est entouré de terrains construits sur trois de ses côtés :

- à l'ouest, la parcelle C1364
- au nord, notre parcelle C1483
- à l'est, la parcelle C2081 sur laquelle une maison a été construite qui n'apparaît pas sur le plan du PLUi

D'autre part, la partie de notre parcelle mise en terrain agricole est en pente et d'une surface réduite d'à peine 800 m². Elle ne fait l'objet d'aucun bail agricole. Quant à la partie de la parcelle C2081 attenante et reclassée aussi en zone agricole As, elle n'a pas non plus d'intérêt agricole puisqu'il s'agit d'un talus remblayé d'une hauteur d'environ 3 mètres.

Ce déclassement se traduit par la création d'une « dent creuse » au titre de l'article L 121-8 et 151-4 du code de l'Urbanisme

Enfin, nous vous précisons que le tribunal administratif de Grenoble a, par décision ci jointe n°2000119 du 27 février 2023, condamné la commune de MESIGNY à classer en zone constructible une parcelle avec le même environnement de tènements construits.

Pour ces raisons, nous demandons à ce que cette partie de notre terrain soit rendue à sa constructibilité.

Comptant sur votre compréhension, veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos respectueuses salutations.

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°256 (Le Pôle (SIPA))-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 453 - Lavy jean-luc

Gruffy, le 13 Juin 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Propriétaire des parcelles : 2057 section C3 lieu-dit « LES GRANDS CHAMPS »
et 1771-1769 section C lieu-dit « l'EPENOUE »

sur la commune de VIUZ LA CHIESAZ,

je souhaiterais, à l'occasion de l'élaboration du PLUI que ces terrains classés en zone A soient classés en zone UTC afin que mes enfants puissent réaliser un projet de construction.

Ces parcelles se trouvent proches de lotissements et du Chef-Lieu, elles sont raccordables au réseau d'assainissement.

Compte tenu de l'emplacement de ces terrains, de la servitude et la proximité des réseaux, l'engagement de la collectivité ne sera pas sollicité.

Je vous remercie par avance et espère de votre part la prise en considération de ma demande.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.

Monsieur LAVY Jean-Luc

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 459 - Masson Bernard, Alain Noël (AN conseils)

ALB032

Parcelles 1712 et 1716 sur Demandes de reclassement de N en Uhs ; classées constructibles dans les anciens PLU, puis déclassées alors que des permis de construire avaient été instruits, dialogue de sourd avec le Maire. La proximité du bâti existant montre la possibilité de répondre favorablement à cette demande.

REPOSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : A revisiter: la réponse du M O ne permet pas d'émettre un avis circonstancié

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 461 - Montmasson Gisèle

ALB034

Demande de reclassement pour une maison intergénérationnelle, habitat partagé dans un but de cohésion sociale Parcelle 196

Prête à accepter la collaboration avec la commune, le CCAS

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

*Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques
Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme
Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable*

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc. C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tenements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-de-crues. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O : Un projet intéressant Reflexion à approfondir

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 465 - Mermillod-Baron Tucharme Catherine et JClaude

ALB038,

,

A 594 Demande de reclassement de la partie nord de la parcelle classée en A ; Reclassement en habitable. Les contingences familiales (mon état de santé) me fait souhaiter la proximité un de mes enfants. Nous devons adapter notre maison actuelle à notre état de santé

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.- R2 : La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite " loi Montagne " codifiée aux articles L. 122-1 et suivant du code de l'urbanisme, pose le principe d'urbanisation des espaces montagnards uniquement en continuité des villes et villages existants. Son objectif est d'imposer des règles particulières visant à encadrer l'urbanisation en zone de montagne, afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les paysages caractéristiques des territoires montagnards tout en permettant un développement économique et touristique raisonné.

A ce titre, l'intégration de ces dispositions dans un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est essentielle pour garantir un aménagement du territoire respectueux des spécificités montagnardes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB rappelle cette contrainte réglementaire, certaines communes du Grand Annecy étant soumises aux dispositions de cette loi. Il l'intègre pleinement dans ses orientations, notamment l'orientation 4, qui vise à préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, et l'orientation 7, qui entend protéger les paysages et les formes urbaines traditionnelles. Le document affirme ainsi une volonté claire de maîtriser l'urbanisation en zone de pente, d'éviter le mitage, et d'adapter les formes urbaines aux spécificités locales des territoires de montagne.

Le règlement du PLUi-HMB traduit cette exigence par des dispositions précises selon les zones concernées. Il limite l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs isolés, conditionne les extensions aux situations de continuité avec les hameaux existants, et encadre strictement les possibilités de construction dans les secteurs d'alpage ou de pente forte. Ces prescriptions visent à garantir la conformité des projets avec les principes de la loi Montagne.

Les projets en extension urbaine situés sur des communes concernées par la loi Montagne sont listés précisément dans le rapport de présentation du PLUi HMB, intégrant les surfaces précises.

De plus, par principe, aucune urbanisation n'est possible en discontinuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Le Code de l'Urbanisme ouvre une voie d'exceptions à condition de réaliser une étude spécifique qui est versée au dossier de PLUi et soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Dans le PLUi HMB, seuls 3 secteurs dérogent au principe de continuité de l'urbanisation en zone de Montagne et ont été présentés en CDNPS (Semnoz, Viuz-la-Chiésaz; Aire d'accueil des gens du voyage, Fillière; Les Bruchets, Cusy).

En dehors de ces secteurs, pour atteindre les objectifs fixés par la loi climat et résilience et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et être cohérent avec le PADD, aucun nouveau projet en extension urbaine et aucune urbanisation en discontinuité ne peuvent être autorisés.

Ainsi, conformément aux dispositions de la loi Montagne, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi-HMB a pour objectif de stopper le mitage et la dispersion de l'habitat (orientation 4) dans le but de préserver les paysages, la biodiversité, et l'outil de travail agricole.

Pour atteindre cet objectif, le PLUi-HMB ne classe aucun secteur en discontinuité de l'urbanisation existante en zone constructible, hormis s'il a fait l'objet d'une étude spécifique au titre de l'article L122-7 du code de l'urbanisme (3 secteurs sont concernés).

Il est à noter que la continuité s'apprécie non seulement au regard de la distance par rapport à un secteur urbanisé, mais aussi au regard des ruptures physiques et géographiques qui pourraient exister (route, rivière, forte pente, etc.).-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 494 - ANGELLOZ NICLOUD

POI037 CN10 sur Viuz la Chiesaz. Pas de demande particulière si ce n'est des commentaires sur le PLUi

REPONSE DU MO : R1 : La contribution enregistrée ne comporte pas d'observation appelant une réponse spécifique de la part du Grand Annecy ou ne concerne pas le PLUi HMB. Elle est néanmoins versée au dossier de l'enquête publique et sera portée à la connaissance des élus dans le cadre de la procédure d'approbation du PLUi-HMB.-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 504 - ANGELLOZ-NICLOUD Martine et BERTRAND Marie Claire

Propriétaires en indivision de la parcelle section C N°10 lieu dit les Teppes sur la commune de Viuz la Chiesaz, je constate que cette parcelle est toujours en zone agricole. Est ce que dans un avenir proche passera-t-elle en zone à construire ?

Vous préservez les zones agricoles pour les exploitants.

Par contre, quand ils ont l'opportunité de vendre leur terrain pour construire, il n'y a pas de sauvegarde.

Le terrain agricole est reconnue comme une valeur pour l'agriculture.

Pourquoi le prix du m² est-il aussi bas.

Les propriétaires n'ayant pas de terrain à construire, il y a une grosse différence financière à la revente.

Poisy le 05 06 2025 pour rencontrer le commissaire enquêteur, nous avons perdu espoir au bout de 45 mn. personne est sortie de l'entretien. Beaucoup de monde en attente et peu de chaises pour nous accueillir.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tenements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes

urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 587 - VINCENT D.

Modification de zonage A vers As pour une zone constructible. Présence tout a l'égout et autres équipements en proximité de la D1201.

REPONSE DU MO : R1 : Concernant les parcelles A1684 et 1685 : 56-R2 : La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite " loi Montagne " codifiée aux articles L. 122-1 et suivant du code de l'urbanisme, pose le principe d'urbanisation des espaces montagnards uniquement en continuité des villes et villages existants. Son objectif est d'imposer des règles particulières visant à encadrer l'urbanisation en zone de montagne, afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les paysages caractéristiques des territoires montagnards tout en permettant un développement économique et touristique raisonné.

A ce titre, l'intégration de ces dispositions dans un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est essentielle pour garantir un aménagement du territoire respectueux des spécificités montagnardes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB rappelle cette contrainte réglementaire, certaines communes du Grand Annecy étant soumises aux dispositions de cette loi. Il l'intègre pleinement dans ses orientations, notamment l'orientation 4, qui vise à préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, et l'orientation 7, qui entend protéger les paysages et les formes urbaines traditionnelles. Le document affirme ainsi une volonté claire de maîtriser l'urbanisation en zone de pente, d'éviter le mitage, et d'adapter les formes urbaines aux spécificités locales des territoires de montagne.

Le règlement du PLUi-HMB traduit cette exigence par des dispositions précises selon les zones concernées. Il limite l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs isolés, conditionne les extensions aux situations de continuité avec les hameaux existants, et encadre strictement les possibilités de construction dans les secteurs d'alpage ou de pente forte. Ces prescriptions visent à garantir la conformité des projets avec les principes de la loi Montagne.

Les projets en extension urbaine situés sur des communes concernées par la loi Montagne sont listés précisément dans le rapport de présentation du PLUi HMB, intégrant les surfaces précises.

De plus, par principe, aucune urbanisation n'est possible en discontinuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Le Code de l'Urbanisme ouvre une voie d'exceptions à condition de réaliser une étude spécifique qui est versée au dossier de PLUi et soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Dans le PLUi HMB, seuls 3 secteurs dérogent au principe de continuité de l'urbanisation en zone de Montagne et ont été présentés en CDNPS (Semnoz, Viuz-la-Chiésaz; Aire d'accueil des gens du voyage, Fillière; Les Bruchets, Cusy).

En dehors de ces secteurs, pour atteindre les objectifs fixés par la loi climat et résilience et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et être cohérent avec le PADD, aucun nouveau projet en extension urbaine et aucune urbanisation en discontinuité ne peuvent être autorisés.

Ainsi, conformément aux dispositions de la loi Montagne, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi-HMB a pour objectif de stopper le mitage et la dispersion de l'habitat (orientation 4) dans le but de préserver les paysages, la biodiversité, et l'outil de travail agricole.

Pour atteindre cet objectif, le PLUi-HMB ne classe aucun secteur en discontinuité de l'urbanisation existante en zone constructible, hormis s'il a fait l'objet d'une étude spécifique au titre de l'article L122-7 du code de l'urbanisme (3 secteurs sont concernés).

Il est à noter que la continuité s'apprécie non seulement au regard de la distance par rapport à un secteur urbanisé, mais aussi au regard des ruptures physiques et géographiques qui pourraient exister (route, rivière, forte pente, etc.).-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 657 - CAILLAT THIERRY

Demande de reclassement de parcelle agricole en zone constructible.

Madame, Monsieur le commissaire enquêteur, suite a notre rencontre ce jour en mairie d'Argonay, je me permets de formaliser ma demande sur le registre dématérialisé du PLUi-HMB du Grand Annecy.

Je suis propriétaire des parcelles cadastrée 1279 et 1280 sur la commune de VIUZ-LA-CHIESAZ au lieu-dit "La Chanson", actuellement classée en zone agricole AS.

Je souhaite solliciter son reclassement en zone constructible pour les raisons suivantes:

-Les parcelle représente une dent creuse et sont contiguës a une zone urbanisée avec un accès facile à la voirie et aux différents réseaux (eau potable, pluviales, électricité).

-Ce reclassement permettrait de répondre a un besoin local en logement notamment pour mes enfants qui a ce jour ne peuvent pas se loger dans le bassin annécien et ainsi leur éviter de devoir quitter leur département natal.

Pour finir, je vous précise que ces parcelles appartenaient déjà à mes arrières grands-parents qui avaient leur ferme sur la parcelle 1419 contiguë.

Je vous remercie de l'attention portée à ma requête et reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Cordialemnt

REPOSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et

outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.- R2 : La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite " loi Montagne " codifiée aux articles L. 122-1 et suivant du code de l'urbanisme, pose le principe d'urbanisation des espaces montagnards uniquement en continuité des villes et villages existants. Son objectif est d'imposer des règles particulières visant à encadrer l'urbanisation en zone de montagne, afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les paysages caractéristiques des territoires montagnards tout en permettant un développement économique et touristique raisonné.

A ce titre, l'intégration de ces dispositions dans un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est essentielle pour garantir un aménagement du territoire respectueux des spécificités montagnardes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB rappelle cette contrainte réglementaire, certaines communes du Grand Annecy étant soumises aux dispositions de cette loi. Il l'intègre pleinement dans ses orientations, notamment l'orientation 4, qui vise à préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, et l'orientation 7, qui entend protéger les paysages et les formes urbaines traditionnelles. Le document affirme ainsi une volonté claire de maîtriser l'urbanisation en zone de pente, d'éviter le mitage, et d'adapter les formes urbaines aux spécificités locales des territoires de montagne.

Le règlement du PLUi-HMB traduit cette exigence par des dispositions précises selon les zones concernées. Il limite l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs isolés, conditionne les extensions aux situations de continuité avec les hameaux existants, et encadre strictement les possibilités de construction dans les secteurs d'alpage ou de pente forte. Ces prescriptions visent à garantir la conformité des projets avec les principes de la loi Montagne.

Les projets en extension urbaine situés sur des communes concernées par la loi Montagne sont listés précisément dans le rapport de présentation du PLUi HMB, intégrant les surfaces précises.

De plus, par principe, aucune urbanisation n'est possible en discontinuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Le Code de l'Urbanisme ouvre une voie d'exceptions à condition de réaliser une étude spécifique qui est versée au dossier de PLUi et soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Dans le PLUi HMB, seuls 3 secteurs dérogent au principe de continuité de l'urbanisation en zone de Montagne et ont été présentés en CDNPS (Semnoz, Viuz-la-Chiésaz; Aire d'accueil des gens du voyage, Fillière; Les Bruchets, Cusy).

En dehors de ces secteurs, pour atteindre les objectifs fixés par la loi climat et résilience et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et être cohérent avec le PADD, aucun nouveau projet en extension urbaine et aucune urbanisation en discontinuité ne peuvent être autorisés.

Ainsi, conformément aux dispositions de la loi Montagne, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi-HMB a pour objectif de stopper le mitage et la dispersion de l'habitat (orientation 4) dans le but de préserver les paysages, la biodiversité, et l'outil de travail agricole.

Pour atteindre cet objectif, le PLUi-HMB ne classe aucun secteur en discontinuité de l'urbanisation existante en zone constructible, hormis s'il a fait l'objet d'une étude spécifique au titre de l'article L122-7 du code de l'urbanisme (3 secteurs sont concernés).

Il est à noter que la continuité s'apprécie non seulement au regard de la distance par rapport à un secteur urbanisé, mais aussi au regard des ruptures physiques et géographiques qui pourraient exister (route, rivière, forte pente, etc.).-----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 87 - MORET-DAVOINE

ALB005 Conteste le classement en risque d'aleas fort de sa parcelle C260 située sur Viuz La Chiesaz

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB prend en compte l'ensemble des plans de prévention des risques (PPR et aléas) approuvés sur le territoire, conformément aux articles L.151-43 du code de l'urbanisme. Ces documents, élaborés par l'État, s'imposent au PLUi en tant que servitudes d'utilité publique (SUP). Ils interdisent ou réglementent l'usage du sol dans les zones exposées à des risques naturels ou technologiques, afin de garantir la sécurité des personnes et des biens.

Le PADD du PLUi-HMB, dans son orientation 9, affirme la nécessité de limiter l'exposition aux risques et d'adapter l'urbanisation en conséquence. Le règlement du PLUi ne peut ni déroger ni alléger les prescriptions des PPR et des aléas ; il les intègre donc dans les documents opposables en annexes, et dans le zonage lorsque cela est pertinent.

Lorsqu'un projet est situé dans un périmètre couvert par un PPR approuvé ou un aléa, les prescriptions s'appliquent directement à l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en complément des règles du PLUi. En cas de mise à jour ou d'approbation future d'un PPR ou d'un aléa, les nouvelles dispositions s'imposent également de plein droit.

Ainsi, le PLUi-HMB garantit la pleine prise en compte des risques identifiés sur le territoire, en intégrant les PPR et cartes d'aléas en vigueur et en assurant la compatibilité du zonage et du règlement avec ces documents de prévention.

Au besoin, les annexes du PLUi HMB seront mises à jour pour l'approbation pour intégrer les éventuels PPR et aléas manquants ou incomplets.

AVIS COMMISSION : Dont acte

#Lieu : Viuz-la-Chiésaz- N° 88 - MASSON ROBERT

ALB006 Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

CONTESTE LA CLASSEMENT EN ZONE NATURELLE D'UNE PARTIE DE SA PARCELLE A1718 SITUEE SUR VIUZ LA CHIESAZ

REPONSE DU MO : R1 : La demande est déjà satisfaite dans le PLUi HMB arrêté. -R2 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des

commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

AVIS COMMISSION : A revisiter : la réponse formulée par le Maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'Enquête d'émettre un avis circonstancié sur celle-ci. Elle nécessite d'être clarifiée car aucune justification argumentée n'est apportée à la demande formulée dans l