

**#Lieu: Groisy- N° 324 - Mrs Croset Marcel et Julien**

-Demande d'une zone de stockage pour des grumes (chauffage du GrandAnnecy) et donc l'extension de la zone Nr1 sur les parcelles 1266, 1264, 2157, 1261,1260. La 1261 et la 1257 sont propriété de la commune de Groisy.  
Engagement du maintien de la végétation sur 10-12 m et respect de la rive et ripisylve.  
- Demande de reclassement d'une partie de la parcelle D2989, l'entreprise installée sur la 2988 n'en a plus l'usage : accès par la parcelle voisine

*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 M O**

**#Lieu: Groisy- N° 327 - M. Cordeau Anthony**

GRO031

Demande de reclassement parcelle 1466 de A en Uhs

*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 m<sup>2</sup>, 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: Nâves-Parmelan - N° 331 - Benoit Fillon Robin**

GRO035

Le bâtiment historique de la ferme est en plein cœur de village donc non modifiable, non exploitable d'où les demandes suivantes :

- A reclasser B587 (présence d'un tunnel) de As en A

-A reclasser B 315 ( présence d'un abri à chevaux et nécessité de stockage de fourrage ) de As en A

Proximité de la zone A, difficulté de s'adapter au marché, de modifier les bâtiments, maraichage, ...

Par contre la parcelle B073 peut être reclassée de A en As : trop pentue pour être exploitée

**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.*

*-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 la demande**

**#Lieu: Fillière - N° 150 - M. Levet Joris**

FIL 31 Rappel dépôt sur le Web par M. Metral pour les parcelles 1886 et 1887 aux Ollières. (lotissement passé en agricole)

Je souhaite que la parcelle 1887 soit constructible, les travaux de terrassement ayant commencé sur la 1886

Autorisation de travaux caduque le 9 mai

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 152 - Indivision Burnier**

FIL 33 : ' Nous souhaitons le reclassement de la parcelle 0516 vu que la parcelle 1259 a été reclassée en Uhs

*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 m<sup>2</sup>, 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: Charvonnex - N° 43 - Anonyme**

Objet : Opposition au reclassement des parcelles AD 1494 et AD 1496 à Charvonnex

Je souhaite exprimer mon opposition au reclassement des parcelles AD 1494 et AD 1496 situées sur la commune de Charvonnex, actuellement en zone agricole (A), vers une zone d'habitat individuel (Ucs1) dans le projet de PLUi.

Ce reclassement ne me semble ni justifié, ni cohérent au regard :

- des objectifs affichés de réduction de la consommation foncière,
- de la protection du foncier agricole inscrite dans la loi Climat et Résilience,
- et des réserves très claires formulées par les services de l'État et la chambre d'agriculture.

Je rejoins notamment les services de l'État, dont l'avis précise :

« Dans les PLU récemment approuvés, pour lesquels des classements ont été entérinés conformément aux réserves exprimées soit par la CDPENAF et par l'État, soit par un commissaire enquêteur, il y a lieu de reclasser les tènements concernés en A ou N. Cela concerne particulièrement la commune de Charvonnex dont le PLU a été approuvé le 21/12/2023. Conformément aux réserves émises par la CDPENAF et dans l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté en 2023, il convient de :

- reclasser en A ou N les parcelles AD 1494 et AD 1496 auparavant classées en zone agricole dans le PLU approuvé. »

« La commune de Charvonnex dispose d'un PLU approuvé très récemment, le 21/12/2023, le dernier PLU approuvé individuellement avant l'arrêt du PLUi. Lors de l'arrêt du PLU, à l'occasion du passage de ce dernier devant la CDPENAF, de nombreuses remarques ont été formulées, demandant le reclassement de tènements en zone A ou N. À l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice a aussi demandé le reclassement des parcelles concernées, conformément aux conclusions de la CDPENAF, de l'État et d'autres personnes publiques associées telles que la chambre d'agriculture.[...] Le PLU approuvé a tenu compte des remarques et réserves exprimées et les parcelles en question ont été classées en zone A ou N.

Ce reclassement n'est pas recevable eu égard au contexte décrit ci-avant, qui conduit à remettre en cause un PLU approuvé il y a à peine une année et sans aucune justification dans le PLUi de la nécessité de reclasser ces parcelles. Il est à noter que la révision du SCoT arrêté n'élève pas le rang de Charvonnex dans l'armature urbaine du bassin annécien.

Le rapport de présentation se contente d'indiquer que la nouvelle consommation foncière sur Charvonnex à destination habitat comprend 1,35 ha pour le développement d'une opération mixte commerce/logements le long de la RD1203, dans un contexte déjà fortement urbanisé, et 0,15 ha pour un secteur d'extension limitée de l'habitat permettant d'avoir une urbanisation cohérente sur le secteur.

En outre, ce reclassement suscite une interrogation sur la bonne prise en compte de la consommation foncière générée. Ces tènements représentent 4,36 hectares de consommation pour l'habitat selon les données de la DDT, contre 1,5 hectare dans le PLUi. Dans le détail, les secteurs évoqués ci-avant sont soit considérés par le PLUi dans l'enveloppe urbaine et donc comme des dents creuses alors qu'ils se situent en bord d'enveloppe urbaine et donc ne sont pas soumis à un seuil de surface selon le décret.

D'après l'analyse de la DDT, Charvonnex est la seule commune dont la consommation potentielle est supérieure à travers le PLUi que d'après son PLU récemment approuvé, passant de 2,72 ha à près de 6,68 ha. Ainsi, la proposition du PLUi pour Charvonnex ne peut que recevoir un avis défavorable sur l'ouverture à l'urbanisation de ces tènements et demande à ce que ceux-ci soient déclassés en A ou N selon la situation. »

Je partage également les inquiétudes exprimées par la chambre d'agriculture, qui cite spécifiquement la commune de Charvonnex et les parcelles AD 1494 et AD 1496, et souligne :

« Incohérence entre les différentes pièces du PLUi – Consommation d'ENAF

Le PLUi annonce une consommation foncière [...] de 240 ha entre 2021 et 2040 [...]. Nos résultats sont largement supérieurs aux consommations d'ENAF écrites dans le PLUi, nous faisant douter de la consommation réelle d'ENAF qui résultera de ce PLUi et donc de la volonté réelle d'infléchir la consommation foncière. »

À titre personnel, je tiens également à souligner que ces deux parcelles représentent une surface totale d'environ 6 000 m<sup>2</sup>, ce qui pourrait permettre la construction d'une petite dizaine de logements. Or, les infrastructures existantes, notamment les voiries dans ce secteur, sont très limitées en largeur et en capacité. Elles ne sont pas adaptées pour accueillir une telle densité de constructions, ce qui risquerait de créer des problèmes de circulation, de sécurité et de qualité de vie pour les habitants actuels.

Ces différents éléments montrent que le reclassement de ces deux parcelles va à l'encontre des orientations réglementaires et stratégiques actuelles en matière d'aménagement durable, de maîtrise de l'urbanisation, et de préservation du foncier agricole.

Je demande donc que les parcelles AD 1494 et AD 1496 soient maintenues en zone agricole (A) ou naturelle (N) dans la version finale du PLUi.

*REPONSE DU MO : -R2 : 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.-R3 : ces parcelles concernent l'OAP1 route de la Pallaz-----*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le M O**

#### **#Lieu: Fillière - N° 46 - DECREMPS Guillaume et Estelle**

4 FIL ( parcelle 545) demandent le reclassement de la partie nord de la parcelle ; surface demandée : 1000 à 1200 m<sup>2</sup> sur les 2800 m<sup>2</sup> de la parcelle 545 en Uhs. Cette parcelle aurait pu être classée en dent creuse

*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 m<sup>2</sup>, 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: Villaz - N° 47 - Perillat Amédée Patricia**

7 FIL demandent le reclassement des parcelles 3084 et 3088 en A, 2415 en Ucb et les 3089 et 3090 idem 3084 A au lieu de AS

*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 : 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 m<sup>2</sup>, 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.-

R3 : 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 M O**

**#Lieu: Fillière - N° 56 - Excoffier Eric**

FIL015

souhaite le reclassement de la parcelle C 835 au moins sur la moitié ouest pour édifier une maison, sa famille étant originaire de Thorens (Excoffier Marius)

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 57 - Grandjacques-Laffin**

FIL016

Parcelles 696, 2819,2821 classées en N alors qu'elles étaient en zone 1AU souhaite le reclassement en Ucp.

Nouvelle demande éventuellement d'une expertise pour cette partie classée en N

#### **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 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*

*Pour ce faire, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière. Ainsi, il priorise le renouvellement urbain pour les développements futurs, qui pourra couvrir une grande partie des besoins fonciers, et prévoit une certaine densité dans les projets. En parallèle, il met en place des règles et outils de préservation et développement de la nature 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.*

*La détermination du classement d'une parcelle ne dépend pas uniquement de ses caractéristiques physiques, 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. 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.

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.

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.

Dans ce contexte, une demande de maintien d'une parcelle en zone constructible, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le classement 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 : 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.-R3 : Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB consacre une attention particulière à la préservation des zones humides, reconnues pour leur rôle essentiel dans le cycle de l'eau, la biodiversité et l'adaptation au changement climatique. L'orientation 6 identifie ces milieux comme des espaces à protéger prioritairement, non seulement pour leur valeur écologique propre, mais aussi pour les services écosystémiques qu'ils rendent en matière de régulation des eaux pluviales, de lutte contre les inondations, de stockage de carbone ou encore de soutien à la biodiversité. Le PADD rappelle également que ces zones doivent être protégées dans leur intégrité, ce qui inclut non seulement la zone humide en tant que telle, mais aussi son espace de bon fonctionnement hydrologique.*

*Le règlement du PLUi-HMB traduit cet objectif de manière claire. Il interdit toute opération d'aménagement ou de construction entraînant une altération du fonctionnement hydrologique d'une zone humide identifiée, y compris dans son espace de bon fonctionnement. Le règlement impose, dans ces secteurs, une stricte inconstructibilité ou des prescriptions renforcées visant à éviter toute artificialisation, y compris indirecte, susceptible d'altérer l'alimentation en eau, la qualité des sols ou le régime hydraulique du milieu. Lorsque des constructions ou aménagements sont envisagés à proximité d'une zone humide, ils doivent obligatoirement faire la démonstration de leur compatibilité avec le maintien des fonctionnalités écologiques du site, conformément à la séquence « éviter, réduire, compenser » et des fonctionnalités de soutien de la ressource en eau. Le zonage du PLUi-HMB, adossé à des études environnementales, a permis d'identifier ces secteurs sensibles et d'y affecter des règles d'urbanisme adaptées à leur préservation.*

*La protection des zones humides et de leurs espaces de bon fonctionnement constitue à la fois un engagement politique du projet d'aménagement et une exigence réglementaire opposable, en cohérence avec les obligations légales.*

*Le PLUi-HMB prend en compte les zones humides ainsi que leurs espaces de bon fonctionnement, conformément à la réglementation en vigueur et aux enjeux de préservation des milieux aquatiques. Le PADD, notamment dans ses orientations 4 et 5, réaffirme l'importance de préserver les écosystèmes humides, essentiels au maintien de la biodiversité, à la qualité de l'eau et à la régulation naturelle des crues et des assecs.*

*Les zones humides identifiées font l'objet d'une attention particulière dans le règlement du PLUi-HMB. Elles peuvent être classées en zone naturelle (N), faire l'objet de mesures de protection spécifiques dans le règlement écrit, ou encore être prises en compte dans les prescriptions des OAP environnementales. L'urbanisation y est fortement encadrée, voire interdite selon les cas, afin de préserver la fonctionnalité écologique des milieux et d'éviter toute altération de leur équilibre hydrologique.*

*En complément, les projets situés dans ou à proximité d'une zone humide avérée doivent respecter, indépendamment du PLUi, les dispositions de la loi sur l'eau et peuvent être soumis à déclaration ou autorisation au titre de la police de l'eau. Cette exigence réglementaire s'impose à tout pétitionnaire.-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le M O**

**#Lieu: Fillière - N° 77 - Guillaume DECREMPS**

Objet : Demande de déclassement en zone UHs - parcelle b545- Thorens Glières

Bonjour,

J'ai rencontré ce jour le commissaire enquêteur sur la commune de Fillière et ai inscrit une requête sur le registre.

Après échange, j'ai cru comprendre que nous pouvions déposer une requête par mail également.

Ma sœur et moi disposons d'un terrain sis à Mont Piton parcelle B545 classée en zone A.

Cette parcelle appartenait à notre grand père.

Deux permis de construire y furent déposés dans les années 90.

Ils sont caducs désormais.

Nous souhaiterions selon échange avec le commissaire enquêteur (ce jour) et le maire de Filliere (4/4/2025) demander un déclassement de 1100/1200m2 en zone UHs afin d'ériger deux maisons dessus.

Pour information cette parcelle a une surface de plus de 2800 m2.

La zone à déclasser se situerait au nord afin de faciliter l'exploitation (par l'agriculteur) de la zone sud.

Nous vous remercions pour l'étude de notre demande et vous prions d'agréer nos sincères salutations.

Cordialement

Guillaume Décremps

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 94 - Alexandre DUFFOURNET**

Demande le reclassement des parcelles:

N°:2029

Feuille : 7

Section : 0B

N° INSEE commune : 74282

N° INSEE commune absorbée : 022

Contenance : 1044

N° parcelle : 2025

Feuille : 7

Section : 0B

N° INSEE commune : 74282

N° INSEE commune absorbée : 022

Contenance : 170

Sur la partie sud en UHS dans la mesure où ce hameau était auparavant en UC comme les hameaux voisins. Un tel reclassement engloberait les parcelles voisines de la 1381 à la 2029.

Cordialement ,

Alexandre DUFFOURNET

*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 proximité (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 m<sup>2</sup>, 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: Charvonnex - N° 333 - Mme Nadine Morand pour Indivision Morand**

GRO037

Courrier déposé pour demander reclassement des parcelles AD 942, 944, 945 sur Charvonnex

Accord GrandAnnecy pour le raccordement eau potable en 2017 et accord services de Seyssel pour le raccordement électrique ( logement résidentiel)

*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 m<sup>2</sup>, 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: Villaz - N° 451 - Richiero Patrick, Richiero-Deletraz Martine**

ARG024

Reclassement de la parcelle 488 B sur Mitoyenne à l'ancienne exploitation agricole  
Déposé sur site

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°174 Grand Annecy-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le M O**

**#Lieu: Villaz - N° 457 - Metral Fanny**

ARG030

Renseignement pour une réhabilitation. le bâtiment n'est pas désigné comme tel, référence de la procédure fournie OA3106

*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 M O**

**#Lieu: Fillière - N° 54 - Orliac Marie Claire**

FIL012

Demande de renseignements sur le classement des parcelles du Bognon et les limites de la zone humide. Demande le maintien de la zone constructible Des projets familiaux ont déjà été soumis. Envisage une contre-expertise ;

*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 proximité (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-scie. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, 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.-*

*R2 : 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 : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 58 - Fumaz Stéphane**

demande de renseignements sur une grange familiale pour un changement de destination et possibilité d'assainissement

*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 : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 43 - Robert Philippe, Carbone Joséphine**

fil001Refus de classement de la parcelle 983 en zone à urbaniser

Problème de stationnement (pas d'accès possible) , de bruit

conflit avec la Municipalité

*REPONSE DU MO : R1 : La commune souhaite le maintien du zonage Uhs pour permettre la réalisation de stationnements en lieu et place de ceux situés de l'autre côté de la RD 1203 qui présentent une extrême dangerosité-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le M O**

**#Lieu: Groisy- N° 323 - Gamet Jean-vincent**

GRO027 ,

Souhaiterais le découpage d'une bande de 20 m sur la parcelle F2532 et un reclassement en Ucp

*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 m<sup>2</sup>, 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**

**#Lieu: Groisy- N° 325 - Nicollin Thierry**

GRO029

Demande de reclassement de parcelle 2651 (une partie déjà en Uab ) et de la parcelle 944 en suivant les limites qui avaient été définies en 2007. Projet abandonné) doc joint extrait plu précédent

Sur ces 2 parcelles présence du réseau d'assainissement et proximité du bâti

*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 m<sup>2</sup>, 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**

**#Lieu: Villaz - N° 456 - Baddoui Ludivine**

ARG029

Demande de reclassement de la parcelle B3875 sur Villaz, parcelle au bord de la route, la viabilisation n'est pas loin, faisait partie avant de la zone AU.

Les parcelles voisines ont été confiées à Bouygues d'où un sentiment d'injustice.

**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 m<sup>2</sup>, 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 M O**

**#Lieu: Fillière - N° 492 - Chappaz Henri, Odette et Béatrice**

SEY034

Dépôt sur site pour 3 parcelles Saint martin Bellevue 245Ap,67,48

*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 m<sup>2</sup>, 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 M O**

**#Lieu: Fillière - N° 148 - Mme Lehghil Michel née Décombes**

FIL 28

Après de nombreuses demandes, je viens renouveler ma contribution sur le site dématérialisé pour les 2 parcelles sur Saint Martin Bellevue 245 AH 10 et 11. (projet familial urgent)

*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-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 m O**

**#Lieu: Fillière - N° 45 - Lowman Laurence et Lowman Samantha**

FIL003

M. Lowman William et Mlle Lowman Samantha demande le reclassement de la partie nord de la parcelle 804 dans le prolongement de la limite de la parcelle 772 ou 183, donc une diminution de la surface de l'OAP n°4 Le Chaumet

*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 ann*

#### **AVIS COMMISSION : Deésaccord avec le M O**

**#Lieu: Fillière - N° 51 - Duffournet Aimé et Emilie**

9 FILdemandent le reclassement de la partie sud de la parcelle 2028 en UHs dans la mesure où ce hameau était auparavant en comme les hameaux voisins en UC. Un tel reclassement pourrait englober les parcelles voisines de la 1381 à la 2029

Dans la partie sud de la parcelle fosse sceptique du père qui habite en face.

*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 m<sup>2</sup>, 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 Possibilité de partager la parcelle en 2**

**#Lieu: Fillière - N° 151 - M. Bizcarrondo Sylvain**

FIL 32

Parcelle 2912

Demande de reclassement de la partie sud de la parcelle, non exploitable au niveau agricole, car présence d'une haie et d'arbres de haute-tige et mon jardin Le terrain est viabilisé avec 2 compteurs et un assainissement prêt pour une maison.

*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 m<sup>2</sup>, 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**

**#Lieu: Fillière - N° 188 - MM Rieupouilh (division Métral)**

ALB015

demande le reclassement de 2 parcelles à 1089 et 060 à Aviernoz

*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 m<sup>2</sup>, 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**

**#Lieu: Fillière - N° 322 - Desbiolles Pascal**

GRO025

-Demande que la contrainte patrimoniale soit entièrement supprimée sur le bâti situé pour une part sur H3023 et H3025 ( partie modernisée) et d'autre part sur la H3022

Besoin de faire traverser son troupeau de la parcelle H2324 à la parcelle H2310 (Pose d'un busage et d'une barrière sur le nant)  
Demande de pouvoir faire passer la parcelle H2164 de As en A : maraîchage

*REPOSE DU MO : R1 : L'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée au patrimoine répond à la volonté du Grand Annecy de construire un projet d'urbanisme attentif à la mémoire des lieux, à la qualité des constructions anciennes et aux ambiances héritées qui façonnent l'identité du territoire. Ce choix s'inscrit dans un double constat, formulé dès le diagnostic territorial : d'une part, un patrimoine riche et diversifié mais souvent non protégé au titre des documents d'inventaire classiques, et d'autre part, une tendance à l'homogénéisation dans certaines extensions ou reconstructions, entraînant un effacement progressif des repères historiques et paysagers.*

*Face à cela, le PLUi-HMB a choisi de dépasser le cadre des seuls périmètres protégés (monuments historiques, sites inscrits ou classés) pour élaborer une approche plus large fondée sur la reconnaissance d'un patrimoine ordinaire, diffus, mais structurant à l'échelle du quotidien : fermes anciennes, maisons de maître, bâtiments publics, petits ouvrages en pierre, éléments de clôture, bâtiments industriels ou religieux du XXe siècle... Tous ces objets, parfois banals en apparence, participent pleinement à l'ambiance des lieux et constituent l'identité patrimoniale du territoire annécien. L'OAP Patrimoine a été conçue dans cette optique, en appui de l'orientation 7 du PADD, qui vise à préserver et à valoriser les éléments patrimoniaux. Elle se compose ainsi de fiches thématiques classées par typologies de patrimoine (bâti agricole, patrimoine religieux, architecture du XXe siècle, patrimoine industriel, petits éléments, patrimoine des espaces publics...) et non par commune, afin de favoriser une lecture transversale. Chaque fiche comprend des éléments de définition et de repérage et des prescriptions d'intervention : préservation des volumes, réemploi des matériaux, intégration des annexes ou extensions, traitement des abords, compatibilité des usages...*

*L'OAP patrimoine est opposable dans un rapport de compatibilité : tout projet réalisé sur un élément repéré doit respecter ses orientations, tout en laissant toutefois une marge de manœuvre lors de l'instruction du ou des permis de construire. Elle constitue un outil pour la mise en œuvre d'un urbanisme négocié et permet un cadre applicable sur l'ensemble du territoire.*

*L'objectif n'est pas de sanctuariser ni de figer les éléments repérés dans l'OAP, mais d'encourager leur réhabilitation respectueuse, leur transformation compatible avec leur logique constructive, et leur mise en valeur dans le cadre de projets neufs. L'OAP patrimoine s'adresse autant aux porteurs de projets qu'aux communes, dans une logique d'accompagnement et de montée en qualité. Elle s'articule étroitement avec les OAP Paysage et le règlement, notamment sur les questions de matériaux, de gabarits, de transitions bâties ou de traitement des limites. Ainsi, pour répondre aux objectifs de préservation, s'il s'agit d'une demande de suppression ou d'évolution, elle ne peut pas être prise en compte. -R2 :*

*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 réaffirment 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 : Désaccord avec le M O**

**#Lieu: Charvonnex - N° 326 - M. Rattier Pascal**

GRO030 ,  
Demande de reclassement partiel des parcelles 891, 533, 598 , en totalité de la 894 et 897 ; le partage notarial a eu lieu en octobre 95 et j'ai attendu d'être à la retraite pour construire ; demande un reclassement en Ucp

Doc joint : Extrait geo portail urbanisme



*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 m<sup>2</sup>, 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**

**#Lieu: Villaz - N° 447 - M. et Mme Lecoultré Olivier et Audrey, M. Rocher-Thomas avocat au barreau de Paris**

ARG020

Demande de reclassement de la parcelle B4172 sur Villaz, parcelle viabilisée, inexploitée sur le plan agricole  
doc sur demat

*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-decreuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, 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**

**#Lieu: Nâves-Parmelan - N° 449 - Mme Panisset Delphine, Lionel, Gérard**

ARG022

Dossier sur le Web n° 1213 Docs sur le site

Reclassement des parcelles A802 et A1819 Naves Parmelan en Uhs

Ces 2 parcelles sont du même côté de la route (préservation de la faune)

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution réf 1213 web-----

**AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O**

**#Lieu: Villaz - N° 450 - Volpé Olivier et Brigitte**

ARG023

- on s'étonne de la confusion née d'une erreur graphique : est traitée comme ripisylves ce qui est en fait une zone de protection de captage Parcelle B3161 : culture de légumes sur ces parcelles + parc bovin
- demande de reclassement des parcelles B1060 et 1061 en zone Nm(stockage de benne et de matériaux inhérents à mon activité agricole
- opposition au tracé du PDIPR de la Fillière au Fier
- Opposition au tracé de la voie douce

*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. -R2 : 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. -R3 : Concernant la ripisylve identifiée sur le plan graphique F-----*

**AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O**

**#Lieu: Charvonnex - N° 479 - Chappet Robert et Chappet-Fouex Odett**

SEY021

e AD 1494,1496

Renseignements sur l'OAP 1 à Charvonnex

*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 : Désaccord avec le M O**

**#Lieu: Fillière - N° 147 - Villeret David, Mathieu Elise**

FIL 27

Demandent la suppression de l'emplacement réservé qui grève notre terrain sur les parcelles I 599, I 600, I 601, 1122,1794,1796

Conformément à l'engagement pris par le Maire à notre égard lors de l'achat de notre maison

Engagement pris par écrit et consigné par notre notaire dans l'acte de vente. Cet ER était destiné à un projet de piste cyclable dont le tracé a été modifié et ne passera finalement pas par sur la berge

*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 : Désaccord avec le M O Demande accordée en réponse à la Municipalité Problème de coordination?**

**#Lieu: Fillière - N° 48 - Neurin Jean**

6 FIL

parcelle 245BK 84, demande le reclassement de la parcelle en UHs Je suis entrain de vendre ma propriété qui n'a jamais été exploitée en agricole depuis 45 ans (Référence texte CDPNAF : emprise de plus de 50 m²) Je viens d'annoncer une vente qui devait être signée le 28/12/2024 devant notaire .

*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 m<sup>2</sup>, 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 Le classement en agricole n'apporte rien**

**#Lieu: Fillière - N° 49 - Pietrazik Jérôme et Sarah**

7 FIL

Demande le reclassement de sa parcelle 1797 en Uhs ; cette parcelle est inutilisée depuis la construction de la maison en 1991. La demande rentre dans le cadre d'un projet familial, ma fille souhaitant faire construire.

*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 m<sup>2</sup>, 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 M O Le classement en agricole n'apporte rien**

**#Lieu: Charvonnex - N° 329 - Chanvillard Armand**

GRO033

Demande de reclassement de sa parcelle AB 461 : parcelle non exploitable, close

Aspect artificiel du nouveau découpage, remise en cause du hameau pour le calcul d'habitations.

*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 m<sup>2</sup>, 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 Non exploitable, définition du hameau discutable**

**#Lieu: Charvonnex - N° 330 - Berthod Christian**

GRO034

AB 476, 467, 478: parcelles non exploitables, closes

Aspect artificiel du nouveau découpage, remise en cause du hameau pour le calcul d'habitations.

*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-decreuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, 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 Non exploitable, définition du hameau discutable**

**#Lieu: Nâves-Parmelan - N° 332 - Fillon Robin Damien**

GRO036

Souhaite voir sa maison être retirée de la zone patrimoniale :parcelle A220064

Non justifié



*REPONSE DU MO : R1 : L'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée au patrimoine répond à la volonté du Grand Annecy de construire un projet d'urbanisme attentif à la mémoire des lieux, à la qualité des constructions anciennes et aux ambiances héritées qui façonnent l'identité du territoire. Ce choix s'inscrit dans un double constat, formulé dès le diagnostic territorial : d'une part, un patrimoine riche et diversifié mais souvent non protégé au titre des documents d'inventaire classiques, et d'autre part, une tendance à l'homogénéisation dans certaines extensions ou reconstructions, entraînant un effacement progressif des repères historiques et paysagers.*

*Face à cela, le PLUi-HMB a choisi de dépasser le cadre des seuls périmètres protégés (monuments historiques, sites inscrits ou classés) pour élaborer une approche plus large fondée sur la reconnaissance d'un patrimoine ordinaire, diffus, mais structurant à l'échelle du quotidien : fermes anciennes, maisons de maître, bâtiments publics, petits ouvrages en pierre, éléments de clôture, bâtiments industriels ou religieux du XXe siècle... Tous ces objets, parfois banals en apparence, participent pleinement à l'ambiance des lieux et constituent l'identité patrimoniale du territoire annécien. L'OAP Patrimoine a été conçue dans cette optique, en appui de l'orientation 7 du PADD, qui vise à préserver et à valoriser les éléments patrimoniaux. Elle se compose ainsi de fiches thématiques classées par typologies de patrimoine (bâti agricole, patrimoine religieux, architecture du XXe siècle, patrimoine industriel, petits éléments, patrimoine des espaces publics...) et non par commune, afin de favoriser une lecture transversale. Chaque fiche comprend des éléments de définition et de repérage et des prescriptions d'intervention : préservation des volumes, réemploi des matériaux, intégration des annexes ou extensions, traitement des abords, compatibilité des usages...*

*L'OAP patrimoine est opposable dans un rapport de compatibilité : tout projet réalisé sur un élément repéré doit respecter ses orientations, tout en laissant toutefois une marge de manœuvre lors de l'instruction du ou des permis de construire. Elle constitue un outil pour la mise en œuvre d'un urbanisme négocié et permet un cadre applicable sur l'ensemble du territoire.*

*L'objectif n'est pas de sanctuariser ni de figer les éléments repérés dans l'OAP, mais d'encourager leur réhabilitation respectueuse, leur transformation compatible avec leur logique constructive, et leur mise en valeur dans le cadre de projets neufs. L'OAP patrimoine s'adresse autant aux porteurs de projets qu'aux communes, dans une logique d'accompagnement et de montée en qualité. Elle s'articule étroitement avec les OAP Paysage et le règlement, notamment sur les questions de matériaux, de gabarits, de transitions bâties ou de traitement des limites. Ainsi, pour répondre aux objectifs de préservation, s'il s'agit d'une demande de suppression ou d'évolution, elle ne peut pas être prise en compte. -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 M O Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique**

**#Lieu: Fillière - N° 154 - M. Savoy Alexis**

FIL 35

Exploitant avicole je vais avoir besoin de mettre aux normes ma salle de stockage pour ma production d'œufs (prolongation d'auvent) Nécessaire reclassement de la parcelle de As en A

*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 réaffirment 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.*

*-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 : Faciliter l'extension obligée d'une entreprise agricole pour survivre**

**#Lieu: Fillière - N° 52 - Vuachet Andine et Damien**

FIL010

Demandent le reclassement partiel de la parcelle 1289 actuellement classée en A Ce reclassement ne modifierait qu'assez peu la limite urbaine

*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 m<sup>2</sup>, 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 : Gain en surface agricole dérisoire**

**#Lieu: Fillière - N° 328 - Mme Coster,**

GRO032

Demande de renseignements, possibilité de garage en secteur patrimonial ?

*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 : on ne peut pas délimiter un secteur sans en caractériser les éléments le possible et l'impossible**

**#Lieu: Fillière - N° 55 - Flavignie Romuald**

FIL013

Flavignie Romuald Demande de Précision sur un rétrécissement de la zone humide référencé S75 dans l'expertise de l'AMETEN d'Octobre 2023. Y a-t-il possibilité d'agrandissement pour son terrain constructible dans la partie nord de la parcelle 798.

Pour M. Lapierre Mickael, M. Favignie Romuald indique qu'il souhaite une construction en bordure de la zone humide entre 798 et 796.

*REPONSE DU MO : R1 : Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB consacre une attention particulière à la préservation des zones humides, reconnues pour leur rôle essentiel dans le cycle de l'eau, la biodiversité et l'adaptation au changement climatique. L'orientation 6 identifie ces milieux comme des espaces à protéger prioritairement, non seulement pour leur valeur écologique propre, mais aussi pour les services écosystémiques qu'ils rendent en matière de régulation des eaux pluviales, de lutte contre les inondations, de stockage de carbone ou encore de soutien à la biodiversité. Le PADD rappelle également que ces zones doivent être protégées dans leur intégrité, ce qui inclut non seulement la zone humide en tant que telle, mais aussi son espace de bon fonctionnement hydrologique.*

*Le règlement du PLUi-HMB traduit cet objectif de manière claire. Il interdit toute opération d'aménagement ou de construction entraînant une altération du fonctionnement hydrologique d'une zone humide identifiée, y compris dans son espace de bon fonctionnement. Le règlement impose, dans ces secteurs, une stricte inconstructibilité ou des prescriptions renforcées visant à éviter toute artificialisation, y compris indirecte, susceptible d'altérer l'alimentation en eau, la qualité des sols ou le régime hydraulique du milieu. Lorsque des constructions ou aménagements sont envisagés à proximité d'une zone humide, ils doivent obligatoirement faire la démonstration de leur compatibilité avec le maintien des fonctionnalités écologiques du site, conformément à la séquence « éviter, réduire, compenser » et des fonctionnalités de soutien de la ressource en eau. Le zonage du PLUi-HMB, adossé à des études environnementales, a permis d'identifier ces secteurs sensibles et d'y affecter des règles d'urbanisme adaptées à leur préservation.*

*La protection des zones humides et de leurs espaces de bon fonctionnement constitue à la fois un engagement politique du projet d'aménagement et une exigence réglementaire opposable, en cohérence avec les obligations légales.*

*Le PLUi-HMB prend en compte les zones humides ainsi que leurs espaces de bon fonctionnement, conformément à la réglementation en vigueur et aux enjeux de préservation des milieux aquatiques. Le PADD, notamment dans ses orientations 4 et 5, réaffirme l'importance de préserver les écosystèmes humides, essentiels au maintien de la biodiversité, à la qualité de l'eau et à la régulation naturelle des crues et des assecs.*

*Les zones humides identifiées font l'objet d'une attention particulière dans le règlement du PLUi-HMB. Elles peuvent être classées en zone naturelle (N), faire l'objet de mesures de protection spécifiques dans le règlement écrit, ou encore être prises en compte dans les prescriptions des OAP environnementales. L'urbanisation y est fortement encadrée, voire interdite selon les cas, afin de préserver la fonctionnalité écologique des milieux et d'éviter toute altération de leur équilibre hydrologique.*

*En complément, les projets situés dans ou à proximité d'une zone humide avérée doivent respecter, indépendamment du PLUi, les dispositions de la loi sur l'eau et peuvent être soumis à déclaration ou autorisation au titre de la police de l'eau. Cette exigence réglementaire s'impose à tout pétitionnaire.-----*

**AVIS COMMISSION : Priorité à la préservation de la zone humide**

**#Lieu: Fillière - N° 53 - Angelloz Nicoud Jean-Marc et Clémentine**

FIL011

demandent le reclassement de la parcelle AX 338 de A en Ucp. « La décision de reclassement nous a étonné par rapport à la possibilité de construire accordée sur la parcelle 387 »

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

**AVIS COMMISSION : Régulé**

**#Lieu: Fillière - N° 287 - M. Fauconnet**

PRI 052

Demande de renseignements pour accéder au site dématérialisé

*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 : Renseignement fourni et explications**

**#Lieu: Nâves-Parmelan - N° 286 - Mme Chatenoud**

PRI 051

Vérification du zonage d'un certain nombre de parcelles sur Naves Parmelan et Metz Tessy

*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 : Renseignements fournis**

**#Lieu: Villaz - N° 20 - Deschamps annick**

Je m'oppose totalement au projet du déboisement de Frontenex pour air du gens du voyage.  
Qui a un effet néfaste sur l'écologie et et de nos communes.

Un tel volume peut être diversifier sur des terrains plus adaptés !  
En effet le Fier de par un débordement possible, n'est pas sécurisant.

Cordialement  
Annick DESCHAMPS

*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. -----*

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

**#Lieu: Fillière - N° 30 - Bruno Vagnotti**

Bonjour,

Je ne comprends pas comment vous pouvez déboiser un périmètre en bordure du Fier, pour installer des caravanes, avec tout ce que cela comprend, pollution animal, humaine, risques d'éboulements.

En bordure de la rivière Le Fier, ou tout les été énormément de personnes se baignent et pêchent. 150 caravanes, à temps plein. avec tout ce que cela comporte.

La rivière sera polluée en aval, par tout les détritux des caravaniers, pas la peine de faire un dessin ni même un croquis... réfléchissez un tout petit peu, messieurs les décideurs.

Vous ne pouvez pas détruire cet espace.



cordialement  
B.V

*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. -----*

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

**#Lieu: Villaz - N° 47 - Anonyme**

Bonjour pourquoi déboisez autant d'hectares classés alors qu'il y a assez de terrain vague déjà équipé (élec eau etc) sur le grand Annecy ???

Comment peut on déclassé un bois ? Car j'en ai un et impossible d'en faire quoi que ce soit car il est classe et aucune possibilité de le déclasser ? À moins que vous m'expliquez comment faire maintenant :)

*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. -----*

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

**#Lieu: Villaz - N° 48 - Anonyme**

Bonjour,

Je ne comprends pas ce projet : installer 150 caravanes en bordure du Fier ? Cela ne peut qu'entraîner des incivilités – ne soyons pas naïfs. C'est une décision qui risque d'augmenter les problèmes plutôt que de les résoudre.

Nous sommes à une époque où l'on déplace des villages trop proches des cours d'eau, où l'on prend enfin conscience de la raréfaction des habitats naturels indispensables à la faune sauvage, et où la préservation de la qualité des eaux du Fier est cruciale. Ce projet semble aller à contre-courant de ces efforts.

A-t-on évalué le risque de glissement de terrain ? Il suffit de regarder du côté de Thorens-Glières, sur les rives de la Fillière : certaines habitations y sont déjà menacées (fissures, instabilité...).

Nous attendons de nos élus qu'ils fassent preuve de bon sens et de courage pour protéger notre environnement. Il en va de l'intérêt commun et des générations futures.

*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. -----*

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

**#Lieu: Villaz - N° 53 - Anonyme**

Après avoir consulté le PLU d'Annecy-Le-Vieux, nous estimons que le lieu n'est pas du tout adapté :

1/ Le site dont il est question se situe dans une zone naturelle et de bois protégé, ce projet va donc à l'encontre même du PLUI-HMB (Plan local d'urbanisme intercommunal-Habitat Mobilité, Biodiversité) dont un des objectifs principaux est de préserver les zones naturelles et la biodiversité.

2/ 4ha d'un total déboisement paraissent disproportionnés et risquent de favoriser davantage les glissements de terrain, ce pourquoi nous attirons votre attention sur le fait qu'il y a quelques années, dans le même lieu un affaissement de terrain s'est produit lors de fortes précipitations pluvieuses. Il est incontestable que la rivière le Fier accroît progressivement la dégradation des berges. En raison du changement climatique, des pluies torrentielles et des orages violents de plus en plus fréquents, les risques sont considérables, la prudence est une exigence.

3/ Situé en aval du confluent Fier/Fillière, l'implantation est indéniablement exposée aux dangers de ruissellement, de débordement, d'inondation. D'ailleurs, le terrain supposé est localisé en face de la rive d'Argonay classée en zone PPR (plan de prévention des risques naturels)

4/ Risque de pollution du Fier et des sols sachant que 150 caravanes représentent une population plutôt conséquente avec toutes les diverses nuisances qui en découlent.

5/ Endroit isolé, donc difficultés pour contrôler les allées / venues et la gestion, pour garantir la tranquillité et la sécurité.

6/ Propriétés privées : La zone concernée par le projet inclut des propriétés privées. Il est légitime de se demander pourquoi l'État envisagerait d'exproprier ces propriétaires plutôt que d'utiliser des terrains publics pour aménager une zone d'accueil destinée au public.

Disons STOP à ce projet destructeur qui nous inquiète fortement !

Ensemble, sauvagardons les milieux naturels et la biodiversité qui existent encore.

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. -----

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

**#Lieu: Villaz - N° 148 - Anonyme**

Le Projet de PLUI HMB prévoit la construction d'une aire de Grand Passage de 150 caravanes située sur les commune d'Argonay et Annecy le vieux, sur le secteur de frontenex, en pleine zone naturelle et à proximité immédiate d'une zone humide et de corridors écologiques

Ce projet est complètement incohérent et incongru dans un document de planification qui vise d'une part à préserver les espaces naturels et agricoles et devrait d'autres part densifier intelligemment. il s'agirait de supprimer des espaces naturels pour bétonner une aire de camping car ? C'est un non sens écologique

Il est nécessaire et indispensable de préserver les poumons verts existants.

*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. -----*

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

**#Lieu: Villaz - N° 149 - Anonyme**

Le Projet de PLUI HMB prévoit la construction d'une aire de Grand Passage de 150 caravanes située sur les commune d'Argonay et Annecy le vieux, sur le secteur de frontenex, en pleine zone naturelle et à proximité immédiate d'une zone humide et de corridors écologiques

Ce projet est complètement incohérent et incongru dans un document de planification qui vise d'une part à préserver les espaces naturels et agricoles et devrait d'autres part densifier intelligemment. il s'agirait de supprimer des espaces naturels pour bétonner une aire de camping car ? C'est un non sens écologique

Il est nécessaire et indispensable de préserver les poumons verts existants.

*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. -----*

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

**#Lieu: Fillière - N° 149 - M. Bozon ,**

FIL 29

3 demandes :

1)Extension 1 : 1,2 ha, 2 : 0,1 ha, 3 :1,5 ha

2) Zone 171 passer de 500 m² constructibles à 1000 m²

3) Classement zone et annexes en E

*REPONSE DU MO : R1 : Voir contribution relative au projet de centre salésien. Les prescriptions pourront évoluer à la marge-----*

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

**#Lieu: Villaz - N° 362 - Anonyme**

Je suis totalement opposé à ce projet de déboisement de 4 hectares du Bois de Frontenex pour une aire de grand passage.  
C'est une aberration écologique : on détruit une zone naturelle protégée, riche en biodiversité, pour y faire passer 150 caravanes ? Incompréhensible.  
Ce bois joue un rôle essentiel pour l'environnement, la faune, la qualité de l'air, et même pour limiter les risques d'inondation. Le sacrifier, c'est mettre en danger l'équilibre naturel et la tranquillité des habitants.  
Il existe sûrement d'autres terrains plus adaptés. Ne laissons pas faire ça.  
Mobilisons-nous pour préserver notre forêt.

*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. -----*

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

**#Lieu: Villaz - N° 475 - FALABRINO Alain**



Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous trouverez ci-joint mon courrier concernant ma contribution dans le cadre de l'enquête publique du PLUI. Celui-ci exprime mon opposition à deux projets :

- Le déclassement et le déboisement du Bois de Frontenex à Annecy-le-Vieux pour créer une aire de grand passage de 150 caravanes.
- Le projet du futur collisionneur du CERN.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ces deux requêtes.

Sincères salutations,

*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 : Le CERN étudie actuellement la faisabilité technique et financière du futur collisionneur circulaire (FCC). A ce stade, sa réalisation reste hypothétique. Le PLUi HMB n'y fait donc pas référence. -R3 : Concernant le projet d'aire de grand passage-----*

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

**#Lieu: Fillière - N° 37 - Anonyme**

Trop de béton aux Ollières et à Filières.  
Monsieur Anselme stop les immeubles

REPONSE DU MO : -----

**AVIS COMMISSION :**

**#Lieu: Fillière - N° 44 - Deronzier Jérôme**

2 FIL

(parcelle 204 A 10) souhaite réhabiliter la partie grange du bâti situé sur la parcelle 0010

*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 :**

**#Lieu: Fillière - N° 50 - Metral Gabriel et Frédérique**

8 FIL

souhaitent compléter la rectification effectuée sur la parcelle 022B 224 par le reclassement de la parcelle OB 227 en A Souhaitent une égalité de traitement entre les 2 parcelles malgré une photographie aérienne trompeuse. C'est possible : accès par un chemin rural et voisinage de parcelles nous appartenant

REPONSE DU MO : -----

**AVIS COMMISSION :**

**#Lieu: Fillière - N° 521 - CONVERS Bertrand**

FIL063

Je dépose ma contribution ce jour. Cf. pièce jointe.

*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.-----*

**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 la contribution**

**#Lieu: Groisy- N° 116 - Raymond TISSOT**

GRO006

Je suis propriétaire des parcelles A2039, lieu-dit les Molasses, et D2392, lieu-dit Route des Aires. Je demande le classement de ces deux parcelles en zone urbaine, comme je l'ai déjà fait en 2007 et en 2012.

La parcelle A2039, classée actuellement en zone agricole, est très pentue et dangereuse pour l'activité agricole (accident mortel de mon frère en 2014 sur cette parcelle). J'y ai projet pour mes deux belles-filles de construction de deux petites maisons. Les réseaux sont existants (eau et électricité) et les égouts sont situés à 145 m de la parcelle. Le terrain est attenant au hameau Sur les Mollasses constitué uniquement de maisons individuelles.

La parcelle D2292 est située en dent creuse dans le bourg, entre des zones constructibles et à 5 min à pied de la gare et de la zone commerciale. Tous réseaux existants.

*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 proximité (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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 117 - Jean Yves BAUDEL DEVILLE pour son frère Stéphane**

GRO007

Mon frère et moi-même demandons le classement de nos parcelles E2073, 2074, 2075 et 2076, commune de Groisy, secteur Vallourd, en zone constructible, pour des raisons écrites en pièces jointes.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 118 - Guy Nicollin**

GRO008

Parcelle n°2054 Sect E – Lieu-dit “Pré Cochat” classée en zone UEQ

Cette parcelle m’a été vendue le 27 novembre 2019 par le CFA.

Je souhaite qu’elle soit classée comme le voisinage en zone Uhs. Elle fait partie de l’ensemble des parcelles voisines de mon habitation.

*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: Groisy- N° 119 - Guy Nicollin**

GRO009

Parcelles n°1441et 1442 Sect E – Lieu-dit “Pré Cochat” classées en zone A du futur PLUi.

Ces parcelles constituent l’accès à ma maison louée située au 31 route de Vallourd à Groisy.

Je souhaite qu’elles soient classées en zone Uhs comme le restant de ma propriété.

*REPONSE DU MO : R1 : La voirie étant existante, le classement en zone agricole n'a pas d'incidence. En effet, des travaux de rénovation ou d'entretien peuvent être réalisés. -----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 120 - Guy Nicollin**

GRO010

Demande complémentaire effectuée auprès du Grand ANNECY.

Dans la zone Uhs, CES futur à 0,10.

Comment peut-on parler de densification dans un hameau ? Le CES en vigueur aujourd’hui est de 0,15.



*REPONSE DU MO : R1 : L'emprise au sol correspond, au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme, à la projection verticale du volume d'une construction , tous débords et surplombs inclus». Cette notion est importante car elle permet de mesurer l'impact d'un bâtiment sur un terrain. L'emprise au sol est déterminée en fonction du contexte au sein duquel se trouve le terrain (centre ville très urbain, secteur résidentiel, centre de village, ...). En ce sens, l'article R 151-39 du code de l'urbanisme permet au règlement du PLU d'imposer une emprise maximale "afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions", ou une emprise minimale pour atteindre un objectif de densité minimale de construction. Par ailleurs, le Code de l'urbanisme prévoit que le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (jardins, espaces verts, sols perméables, etc) pour contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.*

*La maîtrise de l'emprise au sol des constructions répond directement aux objectifs fixés dans le PADD du PLUi-HMB, en particulier ceux de l'orientation 7, qui vise à préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et des formes urbaines du territoire. Cette orientation repose sur l'idée qu'un développement qualitatif de l'habitat passe par une densification mesurée et adaptée aux contextes locaux, en conciliant intensité urbaine, qualité architecturale et préservation des espaces non bâtis. Le PADD rappelle également la nécessité de lutter contre l'artificialisation excessive des sols, dans la perspective d'atteinte du ZAN à l'horizon 2050, ce qui suppose une gestion fine des droits à construire, notamment en limitant les surfaces bâties lorsque cela est nécessaire pour garantir un cadre de vie équilibré.*

*Dans cette logique, le règlement écrit du PLUi-HMB, notamment en ses dispositions générales applicables à toutes les zones (article 1.1.B), encadre l'emprise au sol par l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol. Ce coefficient est défini en fonction du zonage et des spécificités locales, avec une modulation adaptée à la morphologie urbaine et à la vocation des secteurs concernés. Ainsi, dans les secteurs à fort potentiel de densification ou bien desservis par les équipements et les TCSP, des CES plus élevés permettent de renforcer la compacité urbaine, conformément à l'organisation en armature hiérarchisée du territoire posée par le Projet d'Amenagement et de Développement Durable (PADD). À l'inverse, dans les zones résidentielles à dominante pavillonnaire, dans les secteurs à enjeux paysagers ou encore à proximité des espaces naturels ou agricoles, les CES plus faibles permettent de limiter l'impact des constructions, de préserver les cœurs d'îlots, les respirations végétales et la qualité des vues et ambiances urbaines.-R2 : 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).-----*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 121 - Guy Nicollin**

GRO011

Demande complémentaire sur parcelles 867 et p376

Sect E : voir courrier du 5 juillet 2024

*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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 122 - Christophe VEYRAT et Axelle GARCIA**

GRO012

Demande de renseignements.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 125 - Michel DELOCHE**

GRO015

Demande de renseignements.

*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 ann*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 508 - Michelle CHAMPION**

GRO025

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Villaz - N° 139 - Mme Marie Noëlle et M. Thibaut PAULME**

ARG004

Je dépose ce jour ma contribution en 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. -R2 : Voir Mairie : inversion de parcelles avec B4182 ?-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 145 - M. Francis ROUSSET-VILLAZ**

ARG008

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: Fillière - N° 520 - M. EXCOFFIER Bruno et sa famille**

FIL062

M. EXCOFFIER Bruno et sa famille.

Réitération de la demande de reclassement de la parcelle FILLIERE 22 C 835 en zone de hameau constructible.

Cf. contribution Fillère 56 (FIL015) le 24/05/25).

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution réf 56 Mairie de Fillière-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 526 - GAEC LA PIE-NOIRE - Rodolphe VINDRET**

FIL068

Je dépose ma contribution ci-jointe.

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution réf 1163 Web-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 531 - Georges POULENARD**

FIL073

Commune de FILLIERE, parcelles I 1683 et 1688

Je demande le classement de mes parcelles 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 m<sup>2</sup>, 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: Villaz - N° 564 - SELARL PUBLICALP AVOCATS (avocats@publicalp.fr)**

ANY042

Mme RAVEL - VILLAZ - B3734

Demande de classement du bâtiment situé sur la parcelle B3734 dans les bâtiments identifiés permettant le changement des destination en zone agricole. Cf. pièces jointes.

*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: Villaz - N° 566 - Catherine DELETRAZ- MARTIN**

ANY044

Catherine DELETRAZ MARTIN - VILLAZ

Section B, parcelles 4253, 4256, 4250, 4254, 4255, 4251, 4252

OAP n°12 – LE PORCHEROND

L'ensemble de ces terrains est en plein centre du village, à 150 m de l'école, de la pharmacie, de la maison médicale, de la mairie, la banque... (par voie douce) donc tout à fait adaptés à des logements sociaux.

Elle est prévue dans l'OAP n°12 une densification (densité élevée) en R+1 majoritairement ce qui est illogique et contraire au classement de la zone en R+2+C (secteur C3) à 12 m. Nous demandons donc de maintenir pour cette OAP n°12 la qualification en secteur C3.

Une précision : les propriétaires de ces parcelles sont aussi propriétaires des parcelles 281/4249 donnant sur la rue du porcherond (4249 : grande ferme à rénover, ~700 m²), il est envisagé une cession globale de l'OAP n°12 + la ferme / cour / jardin pour une réhabilitation.

*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: Fillière - N° 601 - DUFOURNET Sonia**

FIL047 Souhaite réaliser un accueil pur enfants et senior sur site agricole ferme pédagogique. parcelle A863 à Villaz et qui fait l'objet d'une STECAL. Avis favorable de la mairie sans réponse de l'urba. du Gd Annecy.

*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.-R3 : changement de destination déjà repéré-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 509 - Florian Chevrier**

GRO026

Je dépose ma contribution pour le reclassement de mes parcelles de zone A à zone urbanisable, pour les raisons indiquées en PJ mais également pour pouvoir jouir de ma parcelle où je réside et où est bâtie mon habitation.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 512 - SIAGNOUX Danièle**

GRO029

dépose ce jour le dossier avec pièces jointes – parcelle n°2326.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 514 - TISSOT Danielle et VATOUX Nicole**

GRO031

Requête à l'enquête publique du PLU de Groisy  
Déposée en mairie de Groisy le 26 juin 2025

Elle concerne les terrains F2173 et F2486 au 358 rue de Boisy à Groisy sur lesquels sont prévus des logements,

Sur la parcelle F2173 et sur le Haut de la Parcelle F2486, qui bénéficient d'une vue exceptionnelle sur les montagnes et villages environnants, il est prévu des bâtiments de 1 étage avec combles.

Sur le restant du terrain F2486 seront généralisés des bâtiments de 2 étages avec combles.

Nous proposons une généralisation des 2 étages avec combles pour optimiser l'atout de cet emplacement, la vue.  
Par ailleurs, à l'arrière de ces logements il y a des bois et des hauts arbres, donc aucune nuisance particulière.

L'ajout de cet étage sans occasionner de logements supplémentaires laisserait plus de verdure et moins de béton.  
Une concentration dans un même bâtiment évite la dispersion d'énergie.

En espérant que notre proposition retienne votre attention,  
nous vous en remercions,  
Avec nos meilleures 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.-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: Charvonnex - N° 123 - Guy METRAL**

GRO013

Je demande le classement de ma parcelle AB384 et 386 pour partie, en zone Ucs1 pour les raisons exprimées en pièce jointe.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Villaz - N° 511 - VEYRAT-PARISIEN Christophe et Bernard, THOLLON Béatrice**

GRO028

déposer ce jour notre contribution

en complément des contributions internet

n° 515 – 896 – 897 – 898

*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 m<sup>2</sup>, 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: Charvonnex - N° 513 - DURET Didier et DURET Léa**

GRO030

DURET Didier et DURET Léa (Hameau de LECY - CHARNONNEX)

AB 599 + AB 268 – Maison d'habite depuis 1988 – jusqu'à aujourd'hui en zone UC (secteur à dominante d'habitat ind.)

Pourquoi passe en agricole ? Nous demandons le reclassement en zone URBANISABLE – le hameau d'à côté (le Reposoir) = constructible (UHs)

Comment rester habiter dans notre commune d'origine ? Nous avons l'opportunité d'être propriétaire en Hte Savoie si l'on veut pouvoir y rester (lieu d'origine – terrain etc... cher!), on peut uniquement "profiter" de terrain de famille. Il ne faut donc pas supprimer des parcelles constructibles – c'est plus judicieux de densifier des hameaux que de manger des parcelles exploitées (non construites).

Pensez aussi aux zones ARTISANALES pour les entreprises locales qui souhaitent s'installer (rester et faire vivre le territoire). Il y a un besoin de terrains artisanaux sans constructions type box (besoin de place).

PS : Une zone agricole réduit la valeur de notre bien !

*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 m<sup>2</sup>, 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: Charvonnex - N° 515 - DIMEY Irène**

GRO032

Parcelle AB 455 – hameau de Lecy

Nous habitons depuis 50 ans sur cette parcelle.

Ce hameau est constitué de 16 habitations.

Nous ne comprenons pas pourquoi notre parcelle et toutes celles du hameau sont classées en zone agricole dans le projet PLUi.

Je demande le reclassement de ma parcelle en zone constructible comme le hameau du Reposoir, juste à côté, qui a les mêmes caractéristiques et est classé en zone UHs 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 m<sup>2</sup>, 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: Villaz - N° 515 - VEYRAT-PARISIEN Christophe**

Bonjour,

Veuillez trouver ci joint ma demande de reclassement en zone constructible de la parcelle N°2303 située sur la commune de VILLAZ.

Bonne réception,

Cordialement,

VEYRAT-PARISIEN Christophe

*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 m<sup>2</sup>, 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: Charvonnex - N° 516 - Tangué SALER**

GRO033

Déposent ce jour leur contribution ci-jointe concernant l'OAP n°5 de la commune de Charvonnex.

*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 : Désaccord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 517 - Michèle CHAPPUIS pour Simone UZEST**

FIL059

Filliere parcelle AD 457

Demande le reclassement en terrain constructible pour les mêmes raisons que la parcelle voisine (456)

conf. contribution n° 1084 (web)

*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 ann*

**AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO**

**#Lieu: Charvonnex - N° 518 - ROMAND Suzanne et ROMAND Jean**

FIL060

Mme ROMAND Suzanne et M. ROMAND Jean

Charvonnex, parcelles AE 518 et 658

Nos parcelles sont dans le patrimoine familial depuis plus de 100 ans. Nous en avons hérité il y a 22 ans et avons toujours payé les impôts sur la base d'un terrain constructible (en 2003, 100 €/m²). Nous avons fait viabiliser le terrain à cette époque (lignes enterrées pour le paysage et colonne de 100). Les parcelles faisaient partie des réserves foncières (NA).

Étant dans la situation en bord de route, le long de zones résidentielles, que la seule intervention d'un agriculteur consiste en une fauche annuelle (M. TISSOT), nous demandons le reclassement de nos parcelles 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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 519 - Andreoli Didier Catherine**

FIL061

Filière (Evires 120 C 896)

Le secteur de la Gare à Evires présente déjà un ensemble de constructions anciennes (dont certaines ont plus de cent ans) et plus récentes d'une dizaine de maisons formant un noyau identifiable, ce qui justifie son classement comme hameau.

Le secteur de la Gare est déjà desservi par des réseaux (eau, électricité, voirie, fibre) facilitant un aménagement maîtrisé sans besoin de créer de nouvelles infrastructures.

Le PLU intercommunal met l'accent sur une transition écologique, la maîtrise de l'urbanisation et la densification raisonnée des points bâtis.

Le classement en hameau s'inscrit pleinement dans cette stratégie.

Nous demandons donc le reclassement du hameau en zone urbaine de hameaux.

*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 ann*

**AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO**

**#Lieu: Charvonnex - N° 523 - SELARL PUBLICALP AVOCATS (avocats@publicalp.fr)**

FIL065

Me OSTER - contribution Charvonnex AE 514

cf. Pièce jointe, en complément dépôt registre démat à venir.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Villaz - N° 527 - Bernard COSTAZ**

FIL069

Bernard COSTAZ, demande la possibilité de classer la parcelle n°4081 section B à VILLAZ en zone constructible, pour les raisons indiquées en pièce jointe.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 528 - Monique LYONNET**

FIL070

Monique LYONNET dépose la contribution ci-jointe.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Charvonnex - N° 529 - Marie BOUVARD et ses enfants**

FIL071

Parcelles AE 723, 724 et 378 Charvonnex.

Je demande le reclassement total de mes parcelles zn zones constructibles. Je refuse qu'on me prenne du terrain sur la donation que j'ai faite à mes enfants, pour artificialiser, bétonner et supprimer des zones humides chez ISACAR.

*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 m<sup>2</sup>, 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.-*

*R2 : néanmoins la demande pourra être acceptée sur la partie construite des parcelles en référence au PLU communal-----*

**AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 530 - M. BOSQUET Thierry**

FIL072

M. BOCQUET Thierry Saint Martin de Bellevue

Je soussigné M. BOCQUET, déposé une requête ce jour de 10 pages avec pièces jointes.

Madame la commissaire enquêteur m'a confirmé ce jour aucun avis du SDIS sur le projet de PLUiHMB n'est au dossier d'enquête publique.

J'ai attiré l'attention sur la sécurité incendie, car lors d'une consultation au TA, le maire d'une commune rurale, aujourd'hui Président la CCP de Cruseilles stipulait dans son bulletin municipal que beaucoup de communes rurales étaient dans le cas de sa commune. Ce maire n'est autre que le suppléant du conseiller général M. RATSIMBA et en outre, suppléant de la députée Mme PETTEX. Par conséquent, M. BRAND Xavier connaît peut être bien le problème?

Je dis bien peut-être?

*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 : 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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 532 - Mme et M. COSTA Henri**

FIL074

Nos parcelles sont actuellement classées en zone constructible. Nous nous opposons au classement de nos parcelles en zone N dans le prochain PLUi.

Nous demandons le maintien de nos parcelles en zone constructible. Situées entre deux routes, il n'y a aucune végétation particulière. Leur configuration en pointe et leur faible superficie empêche tout emploi de matériel agricole actuel.

Les réseaux sont existants. Nos parcelles sont en continuité des parcelles constructibles (Uhs) de notre hameau de la Combe d'en Bas. Nous avons fait une donation en 2012 à notre fils (impôt 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 ann*

**AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 896 - BLANC Michel**

Bonjour,

Veuillez trouver ci joint ma demande de reclassement en zone constructible de ma parcelle située sur la commune de VILLAZ.

Bonne réception,

Cordialement,

Michel BLANC

*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 m<sup>2</sup>, 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: Villaz - N° 897 - DERONZIER Françoise**

Bonjour,  
Veuillez trouver ci joint ma demande de reclassement en zone constructible de ma parcelle située sur la commune de VILLAZ.  
Bonne réception,  
Cordialement,  
DERONZIER Françoise

*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 m<sup>2</sup>, 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: Villaz - N° 898 - M. et Mme THOLLON**

Bonjour,

Veuillez trouver ci joint notre demande de reclassement en zone constructible de notre parcelle située sur la commune de VILLAZ.

Bonne réception,

Cordialement,

M. et Mme THOLLON

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n° 511 (Perm)-----

**AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1084 - Michèle Chappuis**

Terrain concerné 456-Préfixe120-section D

Chemin des Uches      Commune de Fillière

Propriétaire Famille Chappuis

Ce terrain est enclavé dans un secteur pavillonnaire et représente une dent creuse dans cette zone.

Nous souhaitons le garder en terrain constructible.

Je vous remercie par avance pour la prise en compte de notre demande.

M Chappuis

*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 ann*

**AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO**

**#Lieu: Charvonnex - N° 1789 - SELARL PUBLICALP AVOCATS**

Veuillez trouver ci-joint les observations et les pièces déposées pour le compte de l'Indivision ROMAND, représentée par Madame Paulette ROMAND.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 522 - SELARL PUBLICALP AVOCATS (avocats@publicalp.fr)**

FIL064

Contribution parcelle 245 AH40 (FILLIERE) cf. pièces jointes

En complément dépôt registre démat à venir.

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. -----

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

**#Lieu: Fillière - N° 1794 - SELARL PUBLICALP AVOCATS**

Veuillez trouver ci-joint les observations et les pièces déposées pour le compte du Collectif CUVAT POUR L'ENVIRONNEMENT.

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution réf 522 Mairie de Fillière-----

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

**#Lieu: Groisy- N° 335 - M. JACQUEMOUD**

FIL051 DEMANDE DE RECLASSEMENT DE PARCELLES

REPONSE DU MO : R1 : La commune souhaite le maintien du zonage Uhs pour permettre la réalisation de stationnements en lieu et place de ceux situés de l'autre coté de la RD 1203 qui présentent une extrême dangerosité-----

**AVIS COMMISSION : A revisiter (concertation a mettre en place)**

**#Lieu: Fillière - N° 339 - M. PASCAL ROCHE**

## FIL055 REFUS DES HABITANTS DU LOT CHEZ MILLIARD DE L'ELARGISSEMENT DU CHEMIN COMMUNAL

*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 : A revisiter (concertation à mettre en place)**

**#Lieu: Fillière - N° 340 - M. BEVILLARD**

## FIL056 M. BEVILLARD PDT DE L'ASSOCIATOIN APRF DEPOSE UNE CONTRIBUTION SUR LE LIEN ENTRE PLUI ET LA RIVIERE FILLIERE

*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.*

*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*

*Le PLUi-HMB intègre de manière transversale les enjeux environnementaux à toutes les étapes de son élaboration. Il constitue un outil central de mise en œuvre locale des grands objectifs nationaux et régionaux en matière de transition écologique, de lutte contre l'artificialisation, de protection des milieux naturels, de gestion des ressources et d'adaptation au changement climatique.*

*Le PADD décline ces priorités dans plusieurs orientations structurantes : la réduction forte de la consommation foncière et l'atteinte du ZAN (orientation 3), la préservation des sols agricoles et naturels (orientation 4), la consolidation des trames verte, bleue et noire (orientation 5), la gestion du cycle de l'eau (orientation 6), la préservation des paysages (orientation 7), et l'adaptation énergétique et bioclimatique des formes urbaines (orientation 8). Ces objectifs sont interconnectés et structurent les choix de zonage, les prescriptions du règlement et les projets des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).*

*Le règlement du PLUi-HMB traduit ces orientations à travers des règles limitant l'imperméabilisation des sols, renforçant la végétalisation des parcelles, encadrant la consommation d'espaces, protégeant les continuités écologiques et imposant des conditions d'intégration environnementale aux constructions. L'ensemble de ces outils permet de faire du PLUi un levier concret d'action face aux enjeux environnementaux contemporains.-R2 : L'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée au patrimoine répond à la volonté du Grand Annecy de construire un projet d'urbanisme attentif à la mémoire des lieux, à la*

qualité des constructions anciennes et aux ambiances héritées qui façonnent l'identité du territoire. Ce choix s'inscrit dans un double constat, formulé dès le diagnostic territorial : d'une part, un patrimoine riche et diversifié mais souvent non protégé au titre des documents d'inventaire classiques, et d'autre part, une tendance à l'homogénéisation dans certaines extensions ou reconstructions, entraînant un effacement progressif des repères historiques et paysagers.

Face à cela, le PLUi-HMB a choisi de dépasser le cadre des seuls périmètres protégés (monuments historiques, sites inscrits ou classés) pour élaborer une approche plus large fondée sur la reconnaissance d'un patrimoine ordinaire, diffus, mais structurant à l'échelle du quotidien : fermes anciennes, maisons de maître, bâtiments publics, petits ouvrages en pierre, éléments de clôture, bâtiments industriels ou religieux du XXe siècle... Tous ces objets, parfois banals en apparence, participent pleinement à l'ambiance des lieux et constituent l'identité patrimoniale du territoire annécien. L'OAP Patrimoine a été conçu dans cette optique, en appui de l'orientation 7 du PADD, qui vise à préserver et à valoriser les éléments patrimoniaux. Elle se compose ainsi de fiches thématiques classées par typologies de patrimoine (bâti agricole, patrimoine religieux, architecture du XXe siècle, patrimoine industriel, petits éléments, patrimoine des espaces publics...) et non par commune, afin de favoriser une lecture transversale. Chaque fiche comprend des éléments de définition et de repérage et des prescriptions d'intervention : préservation des volumes, réemploi des matériaux, intégration des annexes ou extensions, traitement des abords, compatibilité des usages...

L'OAP patrimoine est opposable dans un rapport de compatibilité : tout projet réalisé sur un élément repéré doit respecter ses orientations, tout en laissant toutefois une marge de manœuvre lors de l'instruction du ou des permis de construire. Elle constitue un outil pour la mise en œuvre d'un urbanisme négocié et permet un cadre applicable sur l'ensemble du territoire.

L'objectif n'est pas de sanctuariser ni de figer les éléments repérés dans l'OAP, mais d'encourager leur réhabilitation respectueuse, leur transformation compatible avec leur logique constructive, et leur mise en valeur dans le cadre de projets neufs. L'OAP patrimoine s'adresse autant aux porteurs de projets qu'aux communes, dans une logique d'accompagnement et de montée en qualité. Elle s'articule étroitement avec les OAP Paysage et le règlement, notamment sur les questions de matériaux, de gabarits, de transitions bâties ou de traitement des limites. Ainsi, pour répondre aux objectifs de préservation, s'il s'agit d'une demande de suppression ou d'évolution, elle ne peut pas être prise en compte. -R3 : 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: Charvonnex - N° 2034 - Jean-Marie de**

Voici la contribution de Madame BOUVARD

*REPOSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution réf 529 web-----*

**AVIS COMMISSION : A revisiter. Avis de la commission : la parcelle AE722 reste constructible ; concernant les autres parcelles les justifications d’un classement en zone naturelle doivent être apportées**

**#Lieu: Groisy- N° 223 - M ET MME DURET**

GRO012 VOIR COURRIER JOINT

*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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 225 - MME BOTALLA MARTINE**

GRO013 VOIR DOC JOINT

Ajout de pièce le 23/06

*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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 227 - Anonyme**

GRO015 RENSEIGNEMENT SUR TRACE PISTE CYCLABLE - DOIT DEPOSER UNE CONTRIBUTION SUR LE SITE DEMATERIALISE

*REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB accorde une attention forte au développement des mobilités douces, considérées comme un levier essentiel pour réduire la dépendance à la voiture, améliorer la qualité de vie et répondre aux objectifs de transition écologique.*

*Les éléments de la politique cyclable du Grand Annecy sont détaillés dans le Schéma Directeur Cyclable approuvé en juin 2022, intégrés dans l'action 15 du POA-M. Le schéma directeur cyclable est le fruit d'une réflexion territorialisée dont l'objectif est de proposer un réseau intercommunal adapté à la géographie des territoires et aux pratiques cyclables qui ne sont pas les mêmes en ville et à la campagne. Les infrastructures cyclables s'inscrivent dans une logique de réseau qui à l'instar du réseau routier s'organise selon plusieurs niveaux hiérarchiques.*

*Le PADD, notamment dans son orientation 2, affirme la volonté d'organiser le territoire autour de centralités accessibles à pied ou à vélo. Il encourage un urbanisme compact et de proximité, dans lequel les équipements, commerces et services du quotidien sont atteignables sans recours systématique à la voiture. Le PADD prévoit également le renforcement des liaisons douces entre quartiers, pôles d'échange et arrêts de transports collectifs.*

*Ces objectifs sont traduits dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi-HMB, qui imposent la création ou la préservation de cheminements piétons et cyclables dans les opérations d'aménagement. Des prescriptions précises garantissent la continuité des circulations douces et leur bonne intégration dans le tissu urbain, y compris en lien avec les transports en commun.-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 230 - M DUMAS SYLVAIN AGRICULTEUR**

GRO018 VOIR PIECE 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: Fillière - N° 337 - MMES CHAMPION-SCHALLER**

FIL053 DEMANDE DE CLASSEMENT DE PARCELLES AGRICOLES 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-decreuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 338 - M. DOMICILIE**

FIL054 DEMANDE LE RECLASSEMENT EN ZONE UHS d4UNE PARCELLE DECLASSEE EN A

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 ann

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Charvonnex - N° 2174 - Chappaz Catherine**

À l'attention de la Commission d'Enquête Publique – PLUi-HMB Grand Annecy

Madame, Monsieur,

Je vous écris en qualité de propriétaire des parcelles AD 1252, AD 1254 et AD 1023 situées Route des Couvettes à Charvonnex.

Le projet de PLUi-HMB prévoit le classement de ces parcelles ainsi que la maison existante en zone Uc. Je souhaite vous indiquer que ce choix est pertinent, cohérent et correspond aux enjeux du secteur. En effet, la zone concernée est enclavée entre plusieurs secteurs urbanisés.

Par ailleurs, ce secteur a fait l'objet d'un permis d'aménager accepté et purgé permettant la réalisation d'un quartier de 7 maisons. Le classement en zone Uc est cohérent avec ce projet qui sortira de terre prochainement.

Il est donc essentiel de maintenir ces dispositions dans le PLUi-HMB final.

Merci pour l'attention que vous porterez à ma contribution.

Bien cordialement,

Catherine Chappaz

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution réf 2247 web-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Charvonnex - N° 2210 - Berthé Euriell**

Ci-joint 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 m<sup>2</sup>, 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: Charvonnex - N° 2214 - Chappaz, beatrice**

À l'attention de la Commission d'Enquête Publique - PLUi-HMB Grand Annecy

Je vous écrit en qualité de propriétaire des parcelles listées en piece jointe, qui détaille ma demande.

Je vous remercie de bien vouloir la prendre en compte.

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

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Charvonnex - N° 2222 - Chappaz, Odette et Henri**

À l'attention de la Commission d'Enquête Publique - PLUi-HMB Grand Annecy

Je vous écrit en qualité de propriétaire des parcelles listées en piece jointe, qui détaille ma demande.

Je vous remercie de bien vouloir la prendre en compte.

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

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Charvonnex - N° 2234 - Virginie Lançon**

À l'attention de la Commission d'Enquête Publique – PLUi-HMB Grand Annecy

Madame, Monsieur,

Je vous écris en qualité de propriétaire des parcelles AD 1251 et AD 1253 situées Route des Couvettes à Charvonnex.

Le projet de PLi-HMB prévoit le classement de ces parcelles ainsi que la maison existante en zone Uc. Je souhaite vous indiquer que ce choix est pertinent, cohérent et correspond aux enjeux du secteur. En effet, la zone concernée est enclavée entre plusieurs secteurs urbanisés.

Par ailleurs, ce secteur a fait l'objet d'un permis d'aménager accepté et purgé permettant la réalisation d'un quartier de 7 maisons. Le classement en zone Uc est cohérent avec ce projet qui sortira de terre prochainement.

Il est donc essentiel de maintenir ces dispositions dans le PLUi-HMB final.

Merci pour l'attention que vous porterez à ma contribution.

Bien cordialement,

Virginie Lançon

*REPONSE DU MO : R1 : Ces parcelles ayant fait l'objet d'un jugement au TA, elles sont maintenues en U-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Charvonnex - N° 2247 - Valerie Chappaz**



À l'attention de la Commission d'Enquête Publique – PLUi-HMB Grand Annecy

Madame, Monsieur,

Je vous écris en qualité de propriétaire des parcelles AD 1673 et AD 1674 (anciennement AD 1255 et AD 1257) situées Route des Couvettes à Charvonnex.

Le projet de PLUi-HMB prévoit le classement de ces parcelles ainsi que la maison existante en zone Uc. Je souhaite vous indiquer que ce choix est pertinent, cohérent et correspond aux enjeux du secteur. En effet, la zone concernée est enclavée entre plusieurs secteurs urbanisés.

Par ailleurs, ce secteur a fait l'objet d'un permis d'aménager accepté et purgé permettant la réalisation d'un quartier de 7 maisons. Le classement en zone Uc est cohérent avec ce projet qui sortira de terre prochainement.

Il est donc essentiel de maintenir ces dispositions dans le PLUi-HMB final.

Merci pour l'attention que vous porterez à ma contribution.

Bien cordialement,

Valérie Chappaz

*REPONSE DU MO : R1 : Ces parcelles ayant fait l'objet d'un jugement au TA, elles sont maintenues en U-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 226 - M. NACHON BERNARD**

GRO014 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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 229 - Anonyme**

GRO017 DEMANDE DE RECLASSEMENT 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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 224 - MME TISSOT POUR INDIVISION DELOCHE**

GRO012 BIS VOIR DOCUMENTS JOINTS

*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 m<sup>2</sup>, 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.-*

*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 (justifications à apporter)**

**#Lieu: Fillière - N° 341 - M. LAMBERSEN ROGER**

**FIL057 DEMANDE DE RECLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE UB DE PARCELLE DECLASSEE EN A**



*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 342 - M. LAMBSERSEN ROGER**

**FIL058 DEMANDE DE RECLASSEMENT EN ZONE UB DE PARCELLE VIABILISEE DECLASSEE EN A**

*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 soutenables 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 m<sup>2</sup>, 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 satisfait. 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: Nâves-Parmelan - N° 228 - MME BIOLLAY**

GRO016 VOIR DOCUMENTS JOINTS

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contription réf 196 web-----

**AVIS COMMISSION : Dont acte**

**#Lieu: Charvonnex - N° 1391 - Eric**

à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête,  
Révision du SCOT du bassin annécien,  
18 chemin des cloches,  
74000 Annecy.

Chavanod le Mars 28 Mars 2025.

Monsieur le président,

Après notre rencontre récente avec vous et les membres de l'association « Bien vivre aux abords du fier », nous vous présentons notre compte-rendu relatif au projet de carrière à Chavanod.

Réduction de l'empreinte carbone par une production locale des matériaux de construction :

Le SCOT adapte, à l'échelle locale, les directives nationales visant à diminuer l'empreinte carbone associée au transport de matériaux en privilégiant des solutions d'extraction locales.

Bien qu'il soit évident qu'une carrière locale contribue à réduire l'empreinte carbone du transport des matériaux vers leur lieu d'utilisation, le contexte Annécien requiert une approche globale qui intègre les flux de matériaux issus de la Suisse dans l'analyse du bilan carbone.

En effet, il est avéré que tous les exploitants de carrières de la région importent des matériaux de remblais émanant de la Suisse, ce qui améliore considérablement leurs résultats financiers.

Sur la durée de vie d'une carrière, il est raisonnable de supposer que pour chaque camion de matériaux extraits (Construction sur le Bassin Annécien) l'équivalent d'un camion de matériaux de remblais sera transporté depuis la Suisse.

Aussi, tout gain en CO2 réalisé sur le transport des matériaux extraits à proximité du Bassin Annécien est neutralisé, voire aggravé, par l'augmentation des distances parcourues par les véhicules pour le transport et la manutention des matériaux de remblais issus de la Suisse.

Si le SCOT confirme ses orientations, avec l'implantation locale de carrières pour réduire l'empreinte carbone liée au transport des matériaux, il serait souhaitable d'interdire l'importation de remblais issus de la Suisse pendant toute la durée d'exploitation de ces sites (y compris la phase de réhabilitation post-exploitation). Cela permettrait également de clarifier la position sur l'exportation des « déchets », les remblais issus de la Suisse étant actuellement considérés comme des déchets inertes, échappant ainsi apparemment à cette interdiction.

Impact sur la santé :

Les impacts sur la santé de la population par les activités d'extraction de granulats, à fortiori quand le site s'implante au coeur d'une zone urbanisée, sont très nombreux. Ce sont les poussières, les bruits, les vibrations, les odeurs, gaz, déchets, pollutions, la circulation routière, ... qui viennent impacter de plein fouet la population riveraine et au-delà.

Pour ne parler que de la poussière et particulièrement des particules fines type PM10 et PM2,5, on connaît aujourd'hui très bien leur dangerosité pour la santé et l'augmentation de la morbidité et de la mortalité qu'elle provoque. Notre contexte actuel en matière de qualité de l'air nous expose déjà quotidiennement au-delà des seuils recommandés par l'OMS. Et d'après l'étude qui nous a été présentée pour le projet de carrière dans la boucle du Fier, les émissions de PM10 et PM2,5 ajouteraient jusqu'à 30% des seuils OMS à la pollution existante. Bien que les chiffres annoncés soient dans les normes d'acceptabilité d'une réglementation non contraignante, il est évident que les nuisances et risques auxquels la population serait exposée ne sont pas négligeables.

Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :

Lors de la présentation du projet de carrière de la boucle du Fier, il a été indiqué qu'une remise en état en surface après l'exploitation d'une carrière s'inscrit dans une approche de zéro artificialisation nette, omettant manifestement l'impact sur le réseau hydraulique souterrain naturel.

Le point passé sous silence concerne le retrait des ouvrages d'art permettant l'accès au site. Pour les sites nécessitant des ouvrages en zones sensibles aux glissements de terrain (zone G3 Aléa fort - PPR), la possibilité de retirer ces ouvrages après exploitation sans augmenter le risque d'éboulement devrait être une condition préalable à

l'autorisation d'exploiter (recommandation explicite à inscrire dans le SCOT selon notre avis). Actuellement, ce point n'est pas abordé dans les études d'impact. De fait, les ouvrages de soutènement en béton (parois clouées, micropieux, parements de renforcement, ouvrages de consolidation en déblais/remblais ou autres ouvrages définitifs), les renforts de fondations des ouvrages d'art ne pourront à posteriori être enlevés, ils resteront en place afin d'assurer la stabilisation définitive du versant dans son ensemble.

Préparation aux risques liés aux changements climatiques :

La nouvelle version du SCOT intègre à juste titre la notion de préparation aux impacts du changement climatique. Dans ce cadre, il serait pertinent de mentionner explicitement la prise en compte des risques, en particulier le risque de glissement de terrain, et de leur impact global. Les événements récents dans la région ont malheureusement démontré une augmentation de la fréquence de ces phénomènes et l'aggravation de leurs conséquences. Cette sensibilité croissante doit être sérieusement prise en compte lors de l'élaboration de projets de nouvelles carrières. Le dossier relatif au projet de carrière de la boucle du Fier se contentait d'une étude très superficielle, malgré le fait que le projet est implanté en grande partie en zone G3 (Risque glissement de terrain). La présence d'un pipeline dans l'emprise des futurs terrassements représente également un enjeu majeur, sans mentionner l'impact potentiel qu'un glissement de terrain pourrait avoir dans cette zone du Fier (barrage hydroélectrique, proximité des gorges amplifiant l'impact des crues).

Pour finir, nous aurions aimé trouver dans ce nouveau texte du SCOT le projet d'un pôle de recherche, innovation et excellence pour des alternatives aux matériaux de construction actuels. Des entreprises françaises ont déjà largement investi et avancé sur ces sujets et regrettent très souvent de ne trouver intérêt à leurs travaux que hors de nos frontières. La filière bois qu'on nous dit insuffisamment organisée. Pourquoi ne pas « l'organiser » ? Il y a toute la filière du recyclage, qui permet de valoriser jusqu'aux déchets finaux et refus de tris en produisant précisément des granulats. Il existe des « bétons verts ». On sait construire en terre crue en valorisant les matériaux de terrassement au lieu d'aller chercher à les entreposer en dehors de la ville...

Avec courage et volonté, notre région, où les constructions et les aménagements sont nombreux, pourrait devenir un fleuron en la matière.

le Président,

Eric REY

siège social :

Association Bien vivre aux abords du fier : Mairie de Chavanod 1 place de la Mairie 74650 Chavanod

bienvivreauxabordsdufier@gmail.com

*REPONSE DU MO : R1 : La requête n'est pas en lien direct avec le PLUi, elle concerne le SCOT 67-----*

**AVIS COMMISSION : SANS OBJET AVEC LE PLUI**

**#Lieu: Fillière - N° 336 - GLIERES IMMOBILIER - M. CLAPASSON**

**FIL052 OPPOSITION AU RECLASSEMENT EN ZONE A D'UNE PARCELLE SUR THOREN-GLIERES**

*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 ann*

**AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique**

**#Lieu: Fillière - N° 598 - ECUER JF**

FIL044 Demande modification de zonage afin de pouvoir construire une habitation Parcelle OB1212 actuellement en N. D'autres constructions dans la meme zone.

*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 m<sup>2</sup>, 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.- 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.).-R3 : Parcelle se situe en zone N en pleine forêt-----*

**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 la contribution**

**#Lieu: Fillière - N° 600 - CONTAT J**

FIL046 Demande a garde son classement en A2539 Udi versus le nouveau proposé en As. Situation en centre de hameau.

*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 proximité (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 m<sup>2</sup>, 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.-*  
*R2 : Concerne partie ouest de la parcelle-----*

**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 la contribution**

**#Lieu: Fillière - N° 602 - VOIRGARD X**

FIL048 Demande une classification en U de ses parcelles 1862-863. Demande effectué aux services d'urba du Gd Annecy sans réponse à ce jour

*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 m<sup>2</sup>, 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 : parcelles classées en As et hors EU pour parcelle I862-R3 : secteur agricole à enjeu moyen-----

**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 la contribution**

**#Lieu: Groisy- N° 126 - Isabelle DELOCHE**

GRO016

Demande de renseignements.

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: Groisy- N° 12 - Aurélie Coutris**

GRO005 - Madame Aurélie Coutris souhaiterait connaître de la part de la mairie de Groisy et des services de l'urbanisme du Grand Annecy les raisons de la mise en emplacement réservé de ses parcelles DS 2815, 2814 et 2821 pur raison de sécurisation de la voirie. A ce jour, elle n'a pu obtenir aucune réponses à ces demandes d'informations.

REPONSE DU MO : R1 : Cet ER vise à sécuriser et rendre plus visible l'intersection de la D 1203 et de la D74-----

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 9 - Morand Nadine**

GRO002 - Madame Morand Nadine souhaite faire modifier le zonage de sa parcelle AB 360 actuellement en zone A en une zone constructible. Sans autres commentaires.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 6 - Michele Démolis**

ANN006 - Michele Démolis, propriétaire d'un terrain situé à filières parcelles BB 1622. Elle sollicite le reclassement de sa parcelle actuellement en zone A en zone constructible afin de pouvoir réaliser un projet d'habitation. Elle déposera un dossier complet avec une contribution motivant sa 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 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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 595 - TISSOT ML**

FIL041 Parcelle OF1326 a Evires demande un classement en U de la parcelle

**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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 596 - INDIV RIBIOLLET**

FIL042 ST Martin de Bellevue demande de reclassement en U de la parcelle 37 dans un ensemble déjà construit proche de la gare de St Martin de Bellevue

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 m<sup>2</sup>, 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 : 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-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, 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 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.-*

*R3 : Hors EU en partie-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 599 - CHAMPION SCHALLER**

FIL045 Demande de modification de zonage sur un ensemble de parcelles aux Ollières. A définir. Dossier devant être déposé en mairie pour le CE

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution 337 Mairie de Fillière-----

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 603 - DEMODIS C**

FIL049 Demande de classent en U parcelles 327-879 à Evires pour y installer leur enfants.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 594 - CHAMOUX**

FIL040 Parcelle 1594 1590 1597 avec droit de passage a la mairie. Réasliton des travaux d'accès et du tout a l'égout. Demandons classement en constructible de nos parcelles.

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution 421 Grand Annecy-----

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Charvonnex - N° 8 - Christian Métral**

GRO001 - Monsieur Christian Métral. Résident à Charvonnex. Pour sa parcelle, AB 539. Demande le reclassement de sa parcelle actuellement en zone A, en zone constructible. La parcelle est située dans le village. Compte tenu des objectifs du PLUi et du Scot de développer l'urbanisation de centre bourg, il considère que la situation de sa parcelle, le fait que les réseaux publics soient à proximité, lui donne une vocation 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 proximité (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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 593 - CONTAT E**

Maintien du zonage sur parcelles projet en cours CU obtenu en février

Parcelles 846 848 895 sur Evires

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution 310 Mairie de Fillière-----

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 10 - Martine Duret**

GRO003 - Madame Martine Duret. Demande le changement d'usage de sa parcelle d'habitation située à Groisy C1217 actuellement en zone A (ancienne ferme) Elle souhaiterait cette modification afin de pouvoir réaliser des travaux d'aménagements qui lui semblent aujourd'hui impossible compte tenu de son classement. Travaux d'aménagement qui sont sans contraintes sur les parcelles voisines et pour l'environnement direct.

*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 m<sup>2</sup>, 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 : En désaccord avec le MO. 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 la contribution**

**#Lieu: Fillière - N° 592 - LEVET**

FIL037 Modification de zonage pour réaliser un parking nécessaire à la construction parcelle 4892

Maintien du zonage sur parcelle 3042/3043 car projet bien avancé

*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 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 m<sup>2</sup>, 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 : En désaccord avec le MO. 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 la contribution**

**#Lieu: Fillière - N° 597 - PORETY Aurelie**

FIL043 Zonage parcelle 3038 et 1403 à conserver en l'état. CU validé par mairie de Filliere en mars 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 m<sup>2</sup>, 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.-

R2 : hors EU-----

**AVIS COMMISSION : En désaccord avec le MO. 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 la contribution**

**#Lieu: Fillière - N° 604 - CHALLUT P.**

FIL050 A1766 A1768 A122 A1893 proposées en As sur le nouveau PLUi. Aucune raison pur cela et quelle utilité?

**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 : Le MO accepte de ré étudier la demande**

**#Lieu: Fillière - N° 469 - Laure Bevillard**

Préservons le plateau des Glières en faisant un projet respectueux de l'espace naturel. Nous n'avons pas besoin de tripler la surface de plancher du foyer de ski de fond. Comment alimenterons nous en eau ce bâtiment ?

Préservons le pays de Filliere en limitant la construction du nombre de logement . 1500, c'est trop!

Nous ne souhaitons pas devenir la banlieue d'Annecy mais bien vivre dans un village avec des commerces, des espaces verts, des infrastructures permettant à chacun de vivre au mieux sans avoir à se déplacer sans cesse .

*REPONSE DU MO : --R3 : 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.-----*

**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: Villaz - N° 26 - Chappaz Anne**

Je m'oppose à ce projet par rapport à la pollution apportée, les déchets, le déboisement occasionné.

*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: Groisy- N° 24 - Anonyme**

Bonjour

Quel impact pour le collisionneur du CERN sur la commune de Groisy.

Merci

Cordialement



*REPONSE DU MO : R1 : Le CERN étudie actuellement la faisabilité technique et financière du futur collisionneur circulaire (FCC). A ce stade, sa réalisation reste hypothétique. Le PLUi HMB n'y fait donc pas référence. -----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 116 - AMLEHN MP**

Bonjour,  
Je ne comprends pas le zonage mis en place dans la section C de Groisy.  
Des parcelles agricoles exploitées ont été passées en zone Nature alors que des parcelles boisées sont restées en zone Agricole.  
Par exemple la parcelle C688 qui est majoritairement une prairie où sont mises des vaches, est passée en zone Nature alors que ces voisines les parcelles C687 et C615 qui sont visiblement des bois, sont restées en zone Agricole.  
De même les parcelles 291, 292 et 295 qui sont des bois et dont vous notez sur le PLUI qu'elles ont des bois remarquables, pourtant vous les laissez en zone Agricole.  
Plus notable, toutes les parcelles en bas de la RD2 coté Fillière, qui vont de l'échangeur à chez Felizat sont passées en zone Nature alors qu'une grande partie est exploitée par des agriculteurs.  
Je vous joins une carte où j'ai noté celles que j'ai vu.  
Est ce le cas sur d'autres sections du PLUI ?  
Pourquoi enlever des terres agricoles ?  
Quelles conséquences pour les agriculteurs qui travaillent dessus? Sachant que le PLUI précise que les exploitations agricoles ne sont pas autorisées en zone Nature....  
et au profit de quoi?  
Merci donc de rétablir ces parcelles exploitées en zonage Agricole.  
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: Groisy- N° 157 - Nadine MORAND / Christian METRAL**

Objet : Contributions PLUI HMB

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver des contributions liées à l'enquête publique pour le PLUI HMB.

Bien cordialement

[cid:image001.png@01DBCED2DEF4A40]

Absente le vendredi après-midi

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution réf 8 Mairie de Groisy-----*

**AVIS COMMISSION : A revisiter**

**#Lieu: Groisy- N° 327 - Jean-Marie et Marie-Pierre ROSE**

Objet : Reclassement de parcelles sur le secteur C de Groisy dont celle de notre habitation

Madame, Messieurs les commissaires enquêteurs,

Veillez trouver ci-jointe notre requête de reclasser le bâti de notre parcelle d'habitation en bâtiment patrimonial remarquable comme il l'était avant ; ainsi que les parcelles avoisinantes exploitées en parcelles agricoles.

Merci de votre attention,

Cordialement,

Jean-Marie et Marie-Pierre ROSE

256 route de la Filliere

74570 GROISY

Tél. 09.53.83.20.38 / [contact@jmpequipements.fr](mailto:contact@jmpequipements.fr)

--

Cet e-mail a été vérifié par le logiciel antivirus d'Avast.  
[www.avast.com](http://www.avast.com)

*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: Groisy- N° 422 - Consorts JACQUET**

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

*REPONSE DU MO : R1 : idem 978 mail-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 423 - M. TIVAN**

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

*REPONSE DU MO : R1 : idem 978 mail-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 460 - Danielle Dabry**

Arrêtons de bétonner les terres agricoles. Mettons en place réellement la loi sur la Zéro Artificialisation Nette.

Ou bien construisons à Annecy où de vrais transports en commun existent, et non pas des bus qui mettent 1 h pour faire 12 km ou des trains avec des cadencements horaires à trou quand on est à Groisy

*REPONSE 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.-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 464 - CARBONE Josephine**

Bonjour,

Merci de prendre en compte mon refus de révision du zonage d'une partie de la parcelle 983 sur la commune de Groisy au regard des arguments développés dans le courrier en pièce jointe.

Cordialement,

Joséphine CARBONE

*REPONSE DU MO : R1 : idem 4666-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 465 - ROBERT Philippe**

Bonjour,

Merci de prendre en compte mon refus de révision du zonage d'une partie de la parcelle 983 sur la commune de Groisy au regard des arguments développés dans le courrier en pièce jointe.

Cordialement,

Philippe ROBERT

*REPONSE DU MO : R1 : idem 4666-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 466 - Association Hautebise Quartier Résidentiel**

Bonjour,

Merci de prendre en compte mon refus de révision du zonage d'une partie de la parcelle 983 sur la commune de Groisy au regard des arguments développés dans le courrier en pièce jointe.

Cordialement,

Président de l'Association HAUTEBISE QUARTIER RESIDENTIEL

*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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 520 - Christine DEPAQUIT et Michel LHOMME**

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de GROISY 74570

DEPAQUITChristineLHOMMEMichel200 route de Chez Christin74570GROISY

crimic74@yahoo.fr  
0651778174

Groisyle 13/06/2025

Objet: Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de GROISY 74570

Monsieurle Maire, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nousnous permettons de vous écrire concernant la révision du Plan Locald'Urbanisme (PLU) de notre commune. En tant que citoyens engagés etsoucieux de l'avenir de notre cadre de vie, nous souhaitons partagerquelques réflexions et suggestions.

Toutd'abord, nous tenons à souligner l'importance d'une urbanisationréfléchie et durable qui prenne en compte les besoins des habitantstout en préservant notre environnement.

Dece fait, nous sommes particulièrement préoccupés par le déficitd'ensoleillement qui pourrait résulter des nouvelles constructions,route de Chez Christin, lot D2827 en accolant ces nouvelles bâtissestout contre notre terrain enregistré sous le numéro D2825.



Grâce à cet ensoleillement direct, nous avons investi, il y a deux ans, dans une véranda, orientée au sud de la parcelle, donc côté futurs immeubles, qui nous permet d'une manière substantielle de nous apporter une source de chaleur en hiver.

Cette économie d'énergie verte, risquerait fortement d'être remise en cause, sans compter la promiscuité et les nuisances conséquentes engendrées par ces constructions.

À juste titre, nous nous demandons si ces projets ne pourraient pas être reculés par rapport à la limite de notre terrain afin de préserver la luminosité de notre propriété.

Toutes ces nouvelles constructions nous posent encore plusieurs questions à savoir :

- si les droits de vue sont respectés de manière directe et oblique sur notre maison depuis l'immeuble prévu

- si la collecte des eaux de surface est prévue dans le cadre de ces nouveaux bâtiments. Nous craignons que le collecteur prévu à cet effet ne soit pas suffisant et qu'il risque de s'engorger, mettant ainsi en danger notre terrain et augmentant le risque d'inondation ou de refoulement des eaux, suite aux changements climatiques que nous subissons.

- si l'accès désigné par la route de Chez Christin est adapté pour le flux prévu de circulation, du fait de son étroitesse et de l'augmentation des véhicules en adéquation avec le nombre de logements qui seront construits dans le quartier.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre requête et restons à votre disposition pour toute discussion ou rencontre à ce sujet.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

*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.-R2 : La commune informe qu'il y a un permis en cours d'instruction sur le terrain contigu, toutes les préoccupations évoquées ont été prises en compte en conformité avec les règles du PLU en vigueur. L'accès route de chez Christin a été abandonné et se fera par la rue de La Gare-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 537 - GAEC LES AIRELLES**

Bonjour,

suite à différents rendez-vous en Mairie de Groisy, nous souhaitons que les parcelles en section 000 C : n°533 / 534 / 535 / 41 / 42 / 43 / 44 / 45 / 46 / 47 / 651 et 1039 passent en zonage agricole permettant toute extension (bâtiment, serre...).

En effet notre exploitation et notre unité de méthanisation agricole (Eco 3R) installée sur la parcelle 533 depuis plus de trente ans sont condamnées à toute extension dans le cadre du nouveau PLUI qui place ces parcelles en zone agricole stricte.

Notre projet d'extension d'une nouvelle unité de méthanisation pour une injection de Biogaz sur le Grand Annecy sur la parcelle 533 est de ce fait impossible, ainsi que tout projet d'agrandissement de l'exploitation laitière pour un bâtiment d'élevage ou du maraichage sur les parcelles 41 / 42 / 43 / 44 / 45 / 46 / 47 / 651 et 1039. Ces parcelles sont bien situées à plus de 200 mètres d'habitations.

En espérant que vous tiendrez compte de notre réflexion pour ne pas condamner la pérennité d'une agriculture respectueuse de l'environnement et durable, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Commissaire, nos sincères salutations.

Vous trouverez en pièces jointes les différents plans de zonage correspondants

*REPONSE DU MO : R1 : 92: projet de méthanisation.-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 549 - M. RAPHIN (GAEC Les Airelles)**

Objet : Contribution enquête publique PLUI

Bonjour,suite à différents rendez-vous en Mairie de Groisy, nous souhaitons que lesparcelles en section 000 C : n°533 / 534 / 535 / 41 / 42 / 43 / 44 / 45 / 46 /47 / 651 et 1039 passent en zonage agricole permettant toute extension(bâtiment, serre...).En effet notre exploitation et notre unité de méthanisation agricole (Eco 3R)installée sur la parcelle 533 depuis plus de trente ans sont condamnées à touteextension dans le cadre du nouveau PLUI qui place ces parcelles en zone agricolestricte.Notre projet d'extension d'une nouvelle unité de méthanisation pour uneinjection de Biogaz sur le Grand Annecy sur la parcelle 533 est de ce faitimpossible, ainsi que tout projet d'agrandissement de l'exploitation laitièrepour un bâtiment d'élevage ou du maraichage sur les parcelles 41 / 42 / 43 / 44/ 45 / 46 /47 / 651 et 1039. Ces parcelles sont bien situées à plus de 200mètres d'habitations.En espérant que vous tiendrez compte de notre réflexion pour ne pas condamner lapérennité d'une agriculture

respectueuse de l'environnement et durable, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Commissaire, nos sincères salutations. Vous trouverez en pièces jointes les différents plans de zonage correspondant à notre projet d'extension. Cordialement Mrs RAPHINGAEC LES AIRELLES 81, route du Chenay 74570 GROISY

REPONSE DU MO : R1 : 92: projet de méthanisation. -----

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 571 - LAMOUILLE Caroline**

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 609 - TISSOT Ludovic**

Veuillez trouver notre contribution dans les documents joints

**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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 732 - Guillaume RICHAUD**

Objet : Requête à propos du zonage Ueq sur la commune de Groisy

Bonjour,

Habitant du Grand Annecy, sur la commune de Groisy, je me suis renseigné sur certains éléments du nouveau PLUi prochainement applicable.

J'habite sur le secteur de Vallourd (parcelle n°1962) et j'ai contacté les services d'Annecy pour prendre connaissance des nouveaux zonages autour de chez moi.

Je m'interroge grandement car le nouveau PLUi a transformé plusieurs zones (dont certaines agricoles) en zones constructibles mentionnées Ueq, zone d'équipements publics.

Ma parcelle touche des parcelles indiquées Ueq (proximité du CFA) et il est mentionné dans le nouveau règlement (page 66/169) :

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques : non réglementé
- implantation par rapport aux limites séparatives : non réglementé
- implantation des constructions les unes par rapport aux autres : recul libre
- hauteurs : non réglementé

J'en déduis donc qu'en l'état, n'importe quel bâtiment pourrait être construit à côté de chez moi, aussi proche, aussi imposant, aussi haut soit-il. Cela n'est pas acceptable.

Je tiens par conséquent à vous faire part de mon fort mécontentement et de ma grande inquiétude à propos de ce nouveau zonage Ueq qui ne tient pas compte des constructions sur les parcelles limitrophes et qui ne respecte aucune règle d'urbanisme.

Dans l'attente d'une réponse de votre part et de modifications significatives sur l'ensemble de ces points dans le projet,

Bien cordialement,

G. Richaud



45 route de Vallourd  
74570 GROISY

*REPONSE DU MO : R1 : La zone Ueq a vocation à accueillir uniquement des équipements publics, c'est-à-dire des équipements d'intérêt collectif et services publics. Certaines de ces constructions, pour répondre aux missions de services publics, ou du fait de contraintes techniques particulières, nécessitent des implantations spécifiques qui ne peuvent être réglées strictement. Toutefois, les constructions devront s'insérer au mieux dans leur environnement. -----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 835 - Anonyme**

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,  
Habitants du quartier Hautebise, certains sur la commune de Fillière, d'autres la commune de Groisy, nous avons rencontrés le Commissaire Enquêteur en deux groupes, le 11 juin à 9h30 (main courante no. 37) et le 19 juin à 8h50 (no. 1.05). Nous lui avons remis un dossier, ainsi que les 20 signatures des habitants engagés sur ce dossier. Nous vous prions de trouver ci-joint, en confirmation de ces deux rencontres:

# Notre dossier:

Constatant que le PLUi faisant l'objet de la présente enquête publique proposait de changer le zonage d'une partie de la parcelle agricole 983 et le zonage des parcelles 1501 et 1502, nous contestons la légitimité de ces demandes. Transformer une parcelle agricole en parking est en violation des principes du PADD qui s'attachent tout au contraire à protéger les zones A, N et F (agricoles naturelles et forestières). Par ailleurs, en faisant classer UHs le tènement de l'activité de service de la Caserne, la commune de Groisy semble vouloir régulariser les irrégularités administratives qu'elle a commises en permettant l'ouverture de la Caserne en zone Agricole. Le PLUi ne peut cautionner de tels projets.

# copie des deux pages portant les signatures, les originaux ont été remis au Commissaire Enquêteur, une page le 11 juin, l'autre le 19.

# en complément d'information sur ce même sujet, copie du dossier déposé par ailleurs au Commissaire Enquêteur par le président de l'association Hautebise Quartier Résidentiel.

# autre complément d'information, copie du dossier déposé au Commissaire Enquêteur par Mme Maufroy.

En vous remerciant de prendre en compte notre doléance, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, le Commissaire Enquêteur, en l'expression de notre respectueuse considération.

*REPONSE DU MO : R1 : La commune souhaite le maintien du zonage Uhs pour permettre la réalisation de stationnements en lieu et place de ceux situés de l'autre coté de la RD 1203 qui présentent une extrême dangerosité-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 960 - M. et Mme FONDIMARE**

Objet : Enquête publique PLUi-HMB - commune de Groisy - parcelles 1238 et 1380

Madame, Monsieur,

je me permets de vous adresser une contribution suite à l'enquête publique du PLUi-HMB.

Cette contribution concerne les parcelles 1238 et 1380 de la commune de GROISY. Ces parcelles ont été classées en zone N lors du précédent PLU de la commune et nous contestons depuis cette date ce classement. Vous trouverez ci-joint un courrier en date du 20 octobre 2007 où nous contestions ce classement comme étant entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Le commissaire enquêteur de l'époque avait donné une réponse positive à notre argumentaire mais il ne fut pas suivi par le conseil municipal.

Nous réitérons aujourd'hui notre demande dans le cadre de l'enquête publique du grand Annecy.

Nous demandons que le classement en zone N des parcelles 1238 et 1380 soit reconsidéré aux vues des éléments ci-dessous :- ces parcelles se situent à proximité de la voirie (RD 1203) ; - elles sont grevées de constructions commerciales depuis 1969 (garage automobile et station service)- elles ont fait l'objet de 5 permis de construire depuis le 30 janvier 1969- elles sont connectées aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement communaux (cf. travaux effectués sur ces mêmes parcelles en 2002 pour le passage du collecteur intercommunal des eaux usées)- elles ne présentent aucun intérêt écologique ou esthétique.

Dans son rapport, en date du 29 août 2007, le Commissaire enquêteur a d'ailleurs suivi notre argumentation puisqu'il a formulé un avis favorable à notre requête :

« Avis n°42. Parcelles 1238-1380, lieu dit « Champ Cartier » : cette propriété est située le long de la route nationale en direction d'Annecy. Les bâtiments existants sont ceux d'une station service désaffectée (relais routier, garage, pompe à essence). Le classement en zone naturelle Nb est assez surprenant ; les possibilités de réaffectation s'en trouvant fortement compromises. Une petite zone U, ou Ux, selon le projet, serait sans doute mieux adaptée, si la proximité de la route et l'étroitesse du terrain le permettent ».

Dans le cadre de l'enquête publique du Plui du grand Annecy, nous sollicitons votre analyse afin de reconsidérer le zonage des parcelles 1238 et 1380 et leur attribuer un classement en zone U.

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

Nous restons à votre disposition pour tout besoin d'information complémentaire.

Très cordialement

Monsieur et madame Fondimare Tél : 06.84.01.20.35

---

*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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 961 - M. et Mme FONDIMARE**

Objet : Enquête publique PLUi-HMB - commune de Groisy - parcelle 1372

Madame, Monsieur,

nous sollicitons votre concours dans le cadre du PLUi du Grand Annecy. Notre contribution concerne la parcelle 1372 de la commune de Groisy.

Cette parcelle, sur laquelle a été édifiée notre maison d'habitation au début des années 1970 a été classée en zone agricole. A l'occasion du nouveau PLUi du Grand Annecy, nous souhaiterions que vous reconsidériez ce classement.

En effet, notre parcelle est connectée aux réseaux d'eau et d'électricité et bénéficie d'un accès direct au réseau routier (RD 1203).

Par ailleurs, elle se situe dans le prolongement du secteur de Longchamp récemment classifié en zone Uxa (Approbation de la modification n°1 par délibération du Grand Annecy du 24 octobre 2024).

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre requête. Nous restons à votre disposition pour tout besoins d'information complémentaire.

Très cordialement

Monsieur et madame Fondimare Tèl : 06.84.01.20.35

---

*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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 978 - INGELAERE Avocats - TIVAN**

Objet : Transmission électronique des observations de M.TIVAN – Enquête publique PLUi-HBM du Grand Annecy

Monsieur le Président de la Commission d'enquête, Cher Monsieur,

Je fais suite à l'envoi postal d'un mémoire en observations rédigé pour le compte de mon client, Monsieur Josselin TIVAN, résident de la commune de Groisy.

En sa qualité et pour son compte, je me permets de vous adresser également ce document par voie électronique, dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLUi-HBM du Grand Annecy.

Cette transmission complémentaire vise à garantir la bonne réception des observations avant la clôture de l'enquête, fixée au 27 juin.

En vous remerciant par avance pour la prise en compte de ce courrier électronique, je vous prie d'agréer, Monsieur, 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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 986 - Les Consorts JACQUET Jacqueline CALVEZ Françoise JACQUET Catherine MORAND**

Objet : Enquête publique PLUI HMB Grand Annecy

A l'attention de la Commission d'enquête

Bonjour Madame,Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-joint le courrier /dépôt de nos contributions concernant l'enquête publique pour le PLUI HMB du Grand Annecy.

Vous en souhaitant bonne réception et dans l'attente des réponses nous vous adressons l'expression de notre considération distinguée.

Les Consorts JACQUET

Jacqueline CALVEZ

Françoise JACQUET

Catherine MORAND

*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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 1534 - CADET Stephane**

Objet : Contribution à l'enquête publique concernant la révision du PLU – Secteur Chef-Lieu de Groisy (Les Grandes Resses)

À l'attention de la Commission d'enquête,

Je me permets de vous adresser la présente contribution dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Groisy.

Je souhaite porter à votre attention la situation de la parcelle cadastrée n° 2911, entre la parcelle 2912 et 2006, située secteur des Grandes Resses – Chef-Lieu de Groisy.

Cette parcelle était auparavant classée en zone constructible et a été reclassée dans une zone non constructible dans la version actuelle du PLU. Or, plusieurs éléments concrets militent en faveur de sa réintégration en zone Ucp :

- Elle est directement entourée de parcelles actuellement classées en zone constructible (zone Ucp), ce qui en fait une anomalie d'urbanisation. Sa requalification contribuerait à une cohérence du tissu bâti existant ;
- Le terrain est viabilisé, raccordé aux réseaux, ce qui atteste de son aptitude technique à accueillir une construction sans contrainte majeure ;
- En l'état actuel, cette parcelle constitue une "dent creuse", c'est-à-dire un vide urbain enclavé au sein d'un ensemble bâti, ce qui nuit à l'organisation rationnelle du territoire et à l'optimisation du foncier existant.

Dans ce contexte, je formule la demande que cette parcelle soit reconsidérée pour un reclassement en zone constructible lors de la présente procédure de révision du PLU.

Je reste bien entendu à disposition de la commission pour tout complément d'information ou échange à ce sujet.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées

Stéphane Cadet

266 Route de la chapelle rambaud

74570 FILLIERE  
06.43.11.94.95

*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 ann*

#### **AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 1675 - Anonyme**

Objet : Futur Collisionneur Circulaire du CERN

Ce projet pharaonique est prévu de se concrétiser d'ici 4 années avec des répercussions environnementales irréversibles pour les territoires concernés de la Haute-Savoie et de l'Ain ;

dont le Grand Annecy qui va supporter un des 8 puits d'accès sur les communes de Charvonnex/Groisy, le plus important avec deux puits et un site industriel de 6 hectares environ.

Les autres puits seraient situés sur Cercier, Dingy en Vuache, Eteaux, Nangy pour la Haute-Savoie, Ferney Voltaire et Challex pour l'Ain; le 8ème étant sur Choulex en Suisse.

Prévu pour remplacer à l'horizon de 20 ans l'actuel collisionneur (LHC) de 27 kms, ce Futur Collisionneur Circulaire (FCC) serait un tunnel de 91 kms de circonférence à une profondeur moyenne de 200 mètres, de diamètre de 5 à 6 mètres avec des « chambres de collisions » de 35 mètres de diamètre entre les puits.

8 puits verticaux d'accès dont celui de Charvonnex/Groisy, seraient creusés pour l'accès des machines de forage, l'extraction, le bétonnage et les équipements du collisionneur et en finalité pour l'acheminement du personnel du CERN.

L'ENSEMBLE de ce projet artificialiserait 160 hectares de terre agricoles (installations industrielles autour de chaque puits et réalisation des accès routiers aux puits) , représenterait 15 millions de M3 de matériaux d'excavation, des besoins en eau considérables pour le forage, des besoins en gravier et en eau considérables pour le bétonnage, une circulation de 1 million de camions sur les routes pour l'entreposage des gravats disséminés dans les 2 départements concernés, puis l'acheminement des matériaux pour construire le tunnel et amener la machinerie par segments pour les 91 kms.

Dans le même temps, la construction de deux réacteurs à la centrale nucléaire du Bugey pour l'alimentation de la nouvelle installation (équivalent de consommation d'une ville de 700 000 habitants).

Egalement des besoins considérables de minerais (cuivre et métaux rares) pour la nouvelle machinerie, mais aussi les déchets radioactifs concernant la machinerie du collisionneur actuel démontée.

MESDAMES ET MESSIEURS LES ELUS DU GRAND ANNECY, ce projet s'il se concrétise, sera en totale contradiction avec les décisions prises par le gouvernement français mais également avec les objectifs de ce PLUI HMB:

- La sauvegarde des terres agricoles et espaces naturels boisés
- La réduction des gaz à effet de serre
- La préservation des ressources en eau et en gravier pour le béton

- Le respect de la faune et la flore
- La réduction du trafic routier et les impacts associés
- La tension sur le logement (estimatif de 8000 ouvriers)

Et ces impacts seront identiques chez les agglomérations voisines puisque tout est interconnecté.

Nous savons que les maires sont parfaitement avertis par le CERN de ce projet, donc bien évidemment vous aussi pour un certain nombre d'entre vous. Dans les prochains mois, vous serez amenés à modifier certaines zones et règles de ce PLUI ; les pressions sur vous décideurs, seront très importantes ! Sachez qu'une PARTIE NON NEGLIGEABLE de la population vous soutiendra fermement...

Le monde de la recherche fondamentale ne peut pas s'exonérer des contraintes climatiques et environnementales auxquelles nous sommes confrontés et de par son statut même, doit « montrer l'exemple » au reste du monde.

Face à la DEMAGOGIE de ce projet, et parce que LE PUISSANT COLLISIONNEUR ACTUEL EST SATISFAISANT ET DONNE DE BEAUX RESULTATS, nous vous demandons d'avoir le courage d'y faire face en le refusant et de prendre les décisions qui serviront favorablement à la majorité des citoyens pour l'apaisement de tous et la préservation de l'environnement, puisque tel est le fil conducteur de ce PLUI HMB.

*REPONSE DU MO : R1 : Le CERN étudie actuellement la faisabilité technique et financière du futur collisionneur circulaire (FCC). A ce stade, sa réalisation reste hypothétique. Le PLUI HMB n'y fait donc pas référence. -----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 1852 - MERLIN Sébastien**

Objet : Contribution à l'enquête publique – Contestation du projet de révision du PLU 2025 de GROISY

À l'attention de Monsieur ou Madame le Commissaire Enquêteur,

À l'attention de Monsieur ou Madame le Commissaire Enquêteur,

Je vous adresse, en tant qu'habitant concerné et impliqué, ma contribution à l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme 2025.

Il ne s'agit pas ici d'une opposition de principe. Encore moins d'un refus de l'évolution. Il s'agit d'un appel à la cohérence, à la mesure, et à la fidélité à ce qui fonde la dignité d'un territoire.

Depuis dix ans, je vis ici. Je suis venu comme on entre dans une cathédrale de verdure, pour y trouver silence, espace, enracinement. J'ai accueilli ce lieu avec respect, sans rien revendiquer. J'ai observé. J'ai aimé.

Mais aujourd'hui, ce que j'ai aimé est menacé. L'urbanisation accélérée, la densification systématique, et la logique du « toujours plus » transforment peu à peu notre village en simple zone d'expansion.

Et à ceux qui nous disent : « Il faut bien accueillir tout le monde », je réponds avec gravité : faut-il, pour accueillir tout le monde, détruire ce qui rendait ce lieu digne d'être accueilli ?

I. Une perte de qualité de vie flagrante et mesurable

Il devient chaque jour plus difficile de circuler. Là où, il y a encore quelques années, 15 minutes suffisaient pour traverser le village ou atteindre les pôles de vie, il faut désormais jusqu'à 40 minutes aux heures de pointe.

Les habitants sont contraints de partir de plus en plus tôt, de rentrer de plus en plus tard. Le cadre de vie se dégrade, non par hasard, mais par saturation.

II. Une vision d'ensemble absente ou illisible

Les zones dites « protégées » sont posées sans cohérence, selon une logique plus politique que paysagère ou écologique. L'impression laissée par le dossier est celle d'un empilement de décisions techniques, sans narration commune, sans horizon structurant.

III. Focus : Le cas du Pré Marquis, symptôme d'un urbanisme sans vision

Le secteur du Pré Marquis, que beaucoup connaissent comme un ancien espace de respiration au cœur du village, illustre parfaitement cette dérive.

Plutôt que de faire l'objet d'un aménagement réfléchi, intégrant paysage, mobilité douce, et trame agricole, il est devenu un point de tension urbaine.

On y construit à vive allure, sans pensée d'ensemble, au mépris des flux, des perspectives, et des équilibres locaux.

Résultat :

Circulation paralysée aux heures de pointe, ronds-points saturés, trajets multipliés.

Perte d'identité paysagère, le pré devenant un produit constructible comme un autre.



Et un déficit de cohérence dans l'offre de logement comme dans l'accessibilité, qui finit par nuire à tous, nouveaux comme anciens habitants.

#### IV. Une identité menacée, une mémoire ignorée

Notre village, jadis espace de respiration entre deux pôles urbains, tend à devenir un simple point de jonction. Un lieu qu'on traverse, non qu'on habite. Un non-lieu.

Or on n'accueille pas vraiment dans un non-lieu.

On y stationne. On y passe. On s'en détourne, aussi vite qu'on y est venu.

Et ceux qu'on prétend accueillir aujourd'hui, déçus par le manque d'âme, partiront demain à la recherche de ce que nous aurons laissé disparaître ici.

#### V. Ma demande

Je demande donc avec gravité et fermeté :

que le projet de PLU 2025 soit revu en profondeur, dans une logique de modération, de cohérence, et de respect du cadre de vie,

que les zones rurales et naturelles résiduelles soient sanctuarisées, selon une logique claire et argumentée,

que la densification soit strictement encadrée, conditionnée à des infrastructures adaptées et à une évaluation environnementale sérieuse,

et que le secteur du Pré Marquis fasse l'objet d'un moratoire, dans l'attente d'un véritable plan d'ensemble, équilibré et partagé.

Je ne suis pas contre les gens. Je suis contre l'oubli.

L'oubli de ce que nous sommes. L'oubli de ce que signifie habiter.

L'oubli de ce qu'on appelle, simplement : vivre bien.

Si être fidèle à cela passe pour rétrograde, alors je choisis cette fidélité, et j'assume cette contestation.

Je vous remercie pour l'attention portée à cette requête, formulée avec franchise, respect et gravité.

Fait à Groisy, le 26 06 2025

Sébastien MERLIN

*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.*

*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*

*Le PLUi-HMB intègre de manière transversale les enjeux environnementaux à toutes les étapes de son élaboration. Il constitue un outil central de mise en œuvre locale des grands objectifs nationaux et régionaux en matière de transition écologique, de lutte contre l'artificialisation, de protection des milieux naturels, de gestion des ressources et d'adaptation au changement climatique.*

*Le PADD décline ces priorités dans plusieurs orientations structurantes : la réduction forte de la consommation foncière et l'atteinte du ZAN (orientation 3), la préservation des sols agricoles et naturels (orientation 4), la consolidation des trames verte, bleue et noire (orientation 5), la gestion du cycle de l'eau (orientation 6), la préservation des paysages (orientation 7), et l'adaptation énergétique et bioclimatique des formes urbaines (orientation 8). Ces objectifs sont interconnectés et structurent les choix de zonage, les prescriptions du règlement et les projets des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).*

*Le règlement du PLUi-HMB traduit ces orientations à travers des règles limitant l'imperméabilisation des sols, renforçant la végétalisation des parcelles, encadrant la consommation d'espaces, protégeant les continuités écologiques et imposant des conditions d'intégration environnementale aux constructions. L'ensemble de ces outils permet de faire du PLUi un levier concret d'action face aux enjeux environnementaux contemporains.-R2 : L'OAP bioclimatique constitue une pièce structurante du PLUi-HMB. Elle décline de manière opérationnelle les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en matière de transition énergétique, d'adaptation au changement climatique et de qualité environnementale des projets. Elle s'inscrit dans les orientations 3, 6 et 8 du PADD, qui visent respectivement à réduire la consommation foncière, à mieux gérer le cycle de l'eau et à encourager un urbanisme plus sobre et résilient.*

*L'OAP bioclimatique propose un cadre d'aménagement applicable à l'ensemble du territoire. Elle formule des principes transversaux sur l'implantation des constructions, l'orientation des bâtiments, la gestion des eaux pluviales, la préservation des sols perméables, la végétalisation des espaces libres, l'ombre portée, la ventilation naturelle ou encore la protection contre les îlots de chaleur urbains. Ces principes visent à favoriser des projets adaptés au contexte local, performants sur le plan thermique et compatibles avec les exigences environnementales actuelles et futures.*

*Cette OAP n'impose pas de prescriptions rigides, mais oriente la conception des projets dans une logique de performance environnementale globale. Elle s'applique en complément du règlement écrit et constitue une référence d'évaluation lors de l'instruction des projets, notamment dans les zones d'urbanisation future ou de renouvellement.-R3 : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience, a introduit des objectifs ambitieux pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Parmi ces objectifs, figure le principe du Zéro Artificialisation Nette. Ce principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) vise à atteindre l'absence d'artificialisation nette des sols d'ici 2050. Cette loi fixe également un objectif intermédiaire de réduction de la moitié du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix années suivant la promulgation de la loi, par rapport à la décennie précédente. Dans ce cadre, Le PLUi-HMB accorde une attention prioritaire à la préservation des espaces agricoles et naturels, en réponse aux objectifs fixés par la loi Climat et Résilience et au principe de Zéro Artificialisation Nette*

*(ZAN). Le PADD, notamment à travers ses orientations 3, 4 et 5, vise à réduire fortement la consommation foncière, à préserver les terres agricoles, les milieux naturels et forestiers, et à renforcer les continuités écologiques à l'échelle du territoire.*

*Ces objectifs se traduisent dans le document par un classement strict en zones A et N des espaces présentant un intérêt agronomique, écologique, paysager ou fonctionnel. Le PLUi-HMB privilégie ainsi le renouvellement urbain, la densification des centralités et la réutilisation des friches pour répondre aux besoins en logements, en équipements et en activités, tout en évitant l'étalement urbain.*

*Les zones A et N sont assorties de règles protectrices dans le règlement écrit, qui limitent fortement l'urbanisation à des usages agricoles ou à des constructions strictement nécessaires à la gestion des milieux. Ce classement constitue un outil essentiel de préservation des ressources foncières, de maintien de l'activité agricole et de protection de la biodiversité.-R4 : 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.-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

### #Lieu: Fillière - N° 3 - PATRICK ET MICHELE

désignation des propriétés : 10AH10 - 101H11 COMMUNE DE SAINT MARTIN BELLEVUE actuellement en zone agricole.

Demande depuis septembre 2024 pour constructibilité de ces parcelles (courriers par mail à Monsieur Anselme, à Madame Baas-Rosset), (déplacements à la Mairie de Saint Martin Bellevue et à la Direction de l'Aménagement/Grand Annecy).

C'est par nécessité et c'est pour celà que j'insiste auprès de chacune de vos Administrations pour obtenir satisfaction. Je vais assister à l'enquête publique dans l'une des deux communes me concernant : les dates m'ont été communiquées.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Villaz - N° 5 - OUDIN Jérémy**

Bonjour,

J'aimerais attiré votre attention sur le projet de déboisement de proximité du Fier à VILLAZ pour la création d'un parking....

Le site dont il est question se situe dans une zone naturelle et de bois protégé, ce projet va donc à l'encontre même du PLUi-HMB (Plan local d'urbanisme intercommunal-Habitat Mobilité, Biodiversité) dont un des objectifs principaux est de préserver les zones naturelles et la biodiversité.

4ha d'un total déboisement paraissent disproportionnés et risquent de favoriser davantage les glissements de terrain, ce pourquoi nous attirons votre attention sur le fait qu'il y a quelques années, dans le même lieu un affaissement de terrain s'est produit lors de fortes précipitations pluvieuses. Il est incontestable que la rivière le Fier accroît progressivement la dégradation des berges. En raison du changement climatique, des pluies torrentielles et des orages violents de plus en plus fréquents, les risques sont considérables, la prudence est une exigence.

De plus, situé en aval du confluent Fier/Fillière, l'implantation est indéniablement exposée aux dangers de ruissellement, de débordement, d'inondation. D'ailleurs, le terrain supposé est localisé en face de la rive d'Argonay classée en zone PPR (plan de prévention des risques naturels)

Sans compté que le risque de pollution du Fier et des sols! Sachant que 150 caravanes représentent une population plutôt conséquente avec toutes les diverses nuisances qui en découlent.

De fait que l'endroit soit isolé il y aura donc difficultés pour contrôler les allées / venues et la gestion, pour garantir la tranquillité et la sécurité.

Enfin propriétés privées : La zone concernée par le projet inclut des propriétés privées. Il est légitime de se demander pourquoi l'État envisagerait d'exproprier ces propriétaires plutôt que d'utiliser des terrains publics pour aménager une zone d'accueil destinée au public.

Merci de prendre en compte l'avis d'un citoyen pour annuler ce projet néfaste en tout point !

Cordialement

*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. -----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 9 - GORNET EMILIE**



Madame, Monsieur,

Habitante de Villaz / Onnex, je tiens à exprimer ma ferme opposition au projet d'aménagement d'une aire de gens du voyage de 150 caravanes sur une parcelle de 40 000 m2 boisés située à Frontenex Annecy le vieux.

Ce projet soulève de profondes incohérences écologiques et sécuritaires, alors même que le Grand Annecy communique fièrement sur son objectif de planter 250 000 arbres sur l'ensemble de l'agglomération d'ici 2050. Comment justifier, dans le même temps, la destruction programmée d'un bois classé, poumon vert et zone tampon précieuse dans un contexte de dérèglement climatique ?

Les conséquences d'un tel aménagement seraient multiples et graves :

- . Pollution du Fier et des nappes phréatiques menaçant l'environnement et la santé publique,
- . Risques accrus d'inondations, d'érosion et de ruissellement, amplifiés par la disparition du couvert végétal dans une zone déjà sensible,
- . Perturbation majeure de la faune et la flore, sur un site identifié comme corridor écologique,
- . Impact social et sécuritaire préoccupant, avec l'installation possible de jusqu'à 800 personnes à proximité immédiate de zones habitées. J'habite moi-même à 1,5 km de ce site, et je suis profondément inquiète pour la tranquillité et la sécurité de notre quartier.

Ce projet est une aberration environnementale et territoriale. Il va à l'encontre des engagements écologiques de la collectivité et ne répond pas de manière responsable aux besoins d'accueil des gens du voyage.

Je demande donc au Grand Annecy de renoncer à ce projet et d'identifier un site plus adapté, respectueux à la fois de l'environnement, des riverains et des personnes concernées.

Dans l'espoir d'une prise de conscience et d'un retour au bon sens, veuillez recevoir mes salutations distinguées..

*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. -----*

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

**#Lieu: Villaz - N° 11 - HIS**

Habitant de Villaz, je m'oppose fermement au projet d'aire pour les gens du voyage à Frontenex Annecy le vieux, qui prévoit 150 caravanes sur un bois de 4 hectares.

Ce projet va à l'encontre des engagements écologiques du Grand Annecy et présente de nombreux risques : pollution, inondations, destruction de la biodiversité et nuisances pour les riverains.

Je demande l'abandon de ce projet et la recherche d'un site plus adapté et respectueux de l'environnement.

*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. -----*

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

**#Lieu: Villaz - N° 13 - MARTINOD**

Propriétaire lieu dit "DISONCHE" cne de VILLAZ mes batiments patrimoniaux

sont en zonage A et de ce fait je ne peux pas reconvertir ces batiments pour en faire des logements destinés à des résidences principales hors activités agricoles (parcelles A 2728 et A 242)

Alors que le territoire manque de logements , comment faire évoluer le classement des parcelles pour que ces batiments deviennent habitables sans consommer de foncier ?

*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 m<sup>2</sup>, 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 : 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.-R3 : 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: Villaz - N° 14 - MARTINOD**

Pourquoi ne trouve t-on pas dans le règlement écrit à quoi correspond les N° encadrés qui figurent sur la carte de zonage de VILLAZ ainsi que l'étoile inscrite sur certaines parcelles de cette commune?

*REPONSE DU MO : R1 : L'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée au patrimoine répond à la volonté du Grand Annecy de construire un projet d'urbanisme attentif à la mémoire des lieux, à la qualité des constructions anciennes et aux ambiances héritées qui façonnent l'identité du territoire. Ce choix s'inscrit dans un double constat, formulé dès le diagnostic territorial : d'une part, un patrimoine riche et diversifié mais souvent non protégé au titre des documents d'inventaire classiques, et d'autre part, une tendance à l'homogénéisation dans certaines extensions ou reconstructions, entraînant un effacement progressif des repères historiques et paysagers.*

*Face à cela, le PLUi-HMB a choisi de dépasser le cadre des seuls périmètres protégés (monuments historiques, sites inscrits ou classés) pour élaborer une approche plus large fondée sur la reconnaissance d'un patrimoine ordinaire, diffus, mais structurant à l'échelle du quotidien : fermes anciennes, maisons de maître, bâtiments publics, petits ouvrages en pierre, éléments de clôture, bâtiments industriels ou religieux du XXe siècle... Tous ces objets, parfois banals en apparence, participent pleinement à l'ambiance des lieux et constituent l'identité patrimoniale du territoire annécien. L'OAP Patrimoine a été conçue dans cette optique, en appui de l'orientation 7 du PADD, qui vise à préserver et à valoriser les éléments patrimoniaux. Elle se compose ainsi de fiches thématiques classées par typologies de patrimoine (bâti agricole, patrimoine religieux, architecture du XXe siècle, patrimoine industriel, petits éléments, patrimoine des espaces publics...) et non par commune, afin de favoriser une lecture transversale. Chaque fiche comprend des éléments de définition et de repérage et des prescriptions d'intervention : préservation des volumes, réemploi des matériaux, intégration des annexes ou extensions, traitement des abords, compatibilité des usages...*

*L'OAP patrimoine est opposable dans un rapport de compatibilité : tout projet réalisé sur un élément repéré doit respecter ses orientations, tout en laissant toutefois une marge de manœuvre lors de l'instruction du ou des permis de construire. Elle constitue un outil pour la mise en œuvre d'un urbanisme négocié et permet un cadre applicable sur l'ensemble du territoire.*

*L'objectif n'est pas de sanctuariser ni de figer les éléments repérés dans l'OAP, mais d'encourager leur réhabilitation respectueuse, leur transformation compatible avec leur logique constructive, et leur mise en valeur dans le cadre de projets neufs. L'OAP patrimoine s'adresse autant aux porteurs de projets qu'aux communes, dans une logique d'accompagnement et de montée en qualité. Elle s'articule étroitement avec les OAP Paysage et le règlement, notamment sur les questions de matériaux, de gabarits, de transitions bâties ou de traitement des limites. Ainsi, pour répondre aux objectifs de préservation, s'il s'agit d'une demande de suppression ou d'évolution, elle ne peut pas être prise en compte. -R2 : Les éléments de patrimoine, identifiés et numérotés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19, sont détaillés dans l'OAP thématique patrimoine, qui liste et caractérise l'ensemble des éléments patrimoniaux-----*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

##### **#Lieu: Villaz - N° 15 - MARTINOD**

Je ne trouve aucune explication aux termes : "2 éléments de patrimoine surfaciques à préserver au titre de l'article L 151-19 du CU. Un trait de couleur jaune entoure certains bâtiments ou parcelles comme par exemple Bât 062-002-059-060 entre Pré Servant et Les Santons (VILLAZ).

Pourquoi certains hameaux de la commune de VILLAZ sont UHS et d'autres passent en A ? Par exemple le hameau de MOIRON passe UHS alors que celui de DISSONCHE passe en A ?

*REPONSE DU MO : R1 : L'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée au patrimoine répond à la volonté du Grand Annecy de construire un projet d'urbanisme attentif à la mémoire des lieux, à la qualité des constructions anciennes et aux ambiances héritées qui façonnent l'identité du territoire. Ce choix s'inscrit dans un double constat, formulé dès le diagnostic territorial : d'une part, un patrimoine riche et diversifié mais souvent non protégé au titre des documents d'inventaire classiques, et d'autre part, une tendance à l'homogénéisation dans certaines extensions ou reconstructions, entraînant un effacement progressif des repères historiques et paysagers.*

*Face à cela, le PLUi-HMB a choisi de dépasser le cadre des seuls périmètres protégés (monuments historiques, sites inscrits ou classés) pour élaborer une approche plus large fondée sur la reconnaissance d'un patrimoine ordinaire, diffus, mais structurant à l'échelle du quotidien : fermes anciennes, maisons de maître, bâtiments publics, petits ouvrages en pierre, éléments de clôture, bâtiments industriels ou religieux du XXe siècle... Tous ces objets, parfois banals en apparence, participent pleinement à l'ambiance des lieux et constituent l'identité patrimoniale du territoire annécien. L'OAP Patrimoine a été conçue dans cette optique, en appui de l'orientation 7 du PADD, qui vise à préserver et à valoriser les éléments patrimoniaux. Elle se compose ainsi de fiches thématiques classées par typologies de patrimoine (bâti agricole, patrimoine religieux, architecture du XXe siècle, patrimoine industriel, petits éléments, patrimoine des espaces publics...) et non par commune, afin de favoriser une lecture transversale. Chaque fiche comprend des éléments de définition et de repérage et des prescriptions d'intervention : préservation des volumes, réemploi des matériaux, intégration des annexes ou extensions, traitement des abords, compatibilité des usages...*

*L'OAP patrimoine est opposable dans un rapport de compatibilité : tout projet réalisé sur un élément repéré doit respecter ses orientations, tout en laissant toutefois une marge de manœuvre lors de l'instruction du ou des permis de construire. Elle constitue un outil pour la mise en œuvre d'un urbanisme négocié et permet un cadre applicable sur l'ensemble du territoire.*

*L'objectif n'est pas de sanctuariser ni de figer les éléments repérés dans l'OAP, mais d'encourager leur réhabilitation respectueuse, leur transformation compatible avec leur logique constructive, et leur mise en valeur dans le cadre de projets neufs. L'OAP patrimoine s'adresse autant aux porteurs de projets qu'aux communes, dans une logique d'accompagnement et de montée en qualité. Elle s'articule étroitement avec les OAP Paysage et le règlement, notamment sur les questions de matériaux, de gabarits, de transitions bâties ou de traitement des limites. Ainsi, pour répondre aux objectifs de préservation, s'il s'agit d'une demande de suppression ou d'évolution, elle ne peut pas être prise en compte. -R2 : Concernant les éléments de patrimoine identifiés : Voir réponse à la contribution n°14 (Mairie d'Argonay)-----*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

##### **#Lieu: Fillière - N° 23 - Anonyme**

Merci de préserver les chemins ruraux: de plus en plus de population doit pouvoir se promener sur ces chemins communaux sans être ennuyés par les propriétaires qui bordent ces chemins ruraux ( chiens, agressivité et fermeture des chemins communaux par les propriétaires de propriétés jouxtant ces chemins) On veut bien payer des impôts fonciers, acheter ( cher) de l'immobilier mais on demande un minimum de retour. D'autant qu'il s'agit de biens communs. 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: Groisy- N° 1931 - eric fournier langlais**

Objet : PLUI intercommunalité

Bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique qui se déroule du 19 mai au 27 juin 2025.

En pièce jointe notre recours datant de 2022.

aussi en pièce jointe l'inscription sur le registre de concertation du PLUI intercommunalité datant du 29/09/23.

Nous souhaitons que l'erreur établie soit à nouveau examinée.

bien 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 m<sup>2</sup>, 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 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: Fillière - N° 111 - CHAPPAZ Raphaël**

Bonjour,

les parcelles 2639, 1466, 1467, 1464 (La Mitry) et 2865 (Grands Champs de la Mitry) ont été classées AS sans aucune concertation avec les propriétaires (notamment pour les parcelles 1466, 1467, 1464 comportant une construction depuis 1980), ni avec l'exploitant agricole. Leur classification est donc contestée.

En outre, un emplacement réservé surfacique n°106 est constaté sur la parcelle 2865 (Grands Champs de la Mitry). Sans explication de cette réserve imposée, elle est également contestée.

Bien cordialement.

*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. -R2 : 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 : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 112 - Sonnerat Lionnel**

Bonjour, comme convenu lors de notre rendez-vous le 27/05/2025 à Thorens Glières/Pays de Filières, Je vous transmets les documents nécessaires à l'étude de mon dossier. Cordialement Sonnerat Lionnel

*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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 1984 - DURET Marie Louise**

Madame, Monsieur,

J'attire votre attention sur ma demande que j'ai déposée en décembre 2023 concernant la parcelle F 2079 sise à Groisy lieudit "Le Grand Pré". Celle-ci est située en limite de la zone construite et supporte la canalisation des eaux usées c'est pourquoi je sollicite son intégration à la zone constructible.

Salutations distinguées

Madame DURET Marie Louise

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 129 - Séverine Chappaz**

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 Fillière.

Propriétaire de plusieurs terrains actuellement classés en zone agricole (parcelles n° 1461, 1465, 1466, 1467 et 3198), 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 des parcelles :

Les terrains concernés se trouvent entre deux habitations déjà existantes, ce qui confère à cet espace un caractère d'urbanisation déjà amorcé. Le maintien en zone agricole crée ainsi une rupture peu cohérente dans la continuité du tissu urbain.

Raccordement aux réseaux publics :

Le réseau d'assainissement collectif (tout-à-l'égout) dessert déjà la zone concernée, 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 :

Dans un contexte de pression foncière et de besoin en logements, notamment pour mes deux enfants souhaitant s'installer dans leur commune d'origine, le reclassement de ces terrains permettrait une urbanisation maîtrisée et cohérente, sans artificialisation supplémentaire de terres éloignées du centre-bourg.

Impact environnemental limité :

Les parcelles sont de faible valeur agronomique et ne sont plus exploitées depuis plusieurs décennies. Elles ne présentent 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 ces terrains puissent être reclassés 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 ou rencontre.

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

Séverine Chappaz

226 route des Laffins THORENS-GLIERES 74570 FILLIERE

06 18 09 59 65 / s.chappaz@hotmail.fr

31/05/2025

*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 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 m<sup>2</sup>, 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: Villaz - N° 142 - André BEL**

vil

Z2

*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 m<sup>2</sup>, 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: Villaz - N° 143 - André BEL**

Z2

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°142 Courier-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 1993 - Camille**

Objet : observations dans le cadre d'une enquête publique relative à la révision du PLUi-HMB

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous informe que je suis saisie de la défense des intérêts de Madame Joséphine CARBONE et de Monsieur Philippe ROBERT, demeurant tous deux 69 Route de la Roche-Sur-Foron, 74570 GROISY, propriétaires d'une maison d'habitation située sur la parcelle OC 1502.

Les adresses mail de mes clients sont les suivantes : josephinecarbhone@yahoo.fr, philipperobert70@gmail.com.

Par la présente, j'entends formuler des observations dans le cadre de l'enquête publique lancée pour l'élaboration du PLUi du Grand Annecy.

En effet, par déclaration du Conseil communautaire en date du 19 décembre dernier, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat Mobilité Bioclimatique (PLUi-HMB) du Grand Annecy a été arrêté.

C'est à la suite de cette décision qu'une enquête publique a été lancée du 19 mai au 27 juin 2025.

Les présentes observations seront déposées via le registre dématérialisé et ce au plus tard dans le délai imparti soit le 27 juin 2025 à 17 heures 30.

\*\*\*

Cette parcelle est riveraine de la parcelle OC1501 sur laquelle est implantée un local commercial actuellement à usage de bar, bowling, salle de jeux, restauration de nuit et discothèque, exploité sous l'enseigne « La Caserne ».

Le classement actuel de ces deux parcelles laisse apparaitre que ces dernières se situent en zone agricole.

Ces parcelles sont également mitoyennes de la parcelle numéro OC983 située également en zone agricole.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HMB, un zonage est envisagé afin d'inclure les deux parcelles construites au sein d'une zone urbaine dite zone UHS.

Néanmoins, cette zone UHS s'étendrait à une partie de la parcelle OC983 identifiée comme telle sur le plan laquelle ne se justifie absolument pas.

Mes clients vous ont adressé des observations détaillées auxquelles il conviendra de répondre.

Ils ont notamment fait état de l'incompatibilité de l'activité actuellement exercée sur la parcelle mitoyenne de leur maison d'habitation, argument que j'ai moi-même développé dans le cadre d'une requête actuellement pendante devant le Tribunal administratif que je joins à la présente.

Une seconde requête a également été déposée, visant à solliciter que le Maire soit tenu de dresser procès-verbal d'infraction à l'urbanisme, celle-ci étant également toujours en cours d'instruction.

Pièces n°1 et 2

Ils ont également fait état de la méconnaissance totale des orientations du PLUi-HMB que constitue ce choix de changement de zonage, puisque notamment parmi elles, on retrouve l'orientation 4 du PADD qui est extrêmement claire s'agissant de la préservation des zones agricoles, dont ce choix de zonage est en parfaite contradiction.

Extrait projet rapport de présentation justification des choix retenus PADD

En tout état de cause, un tel classement serait entaché d'une véritable erreur manifeste d'appréciation, il ne se justifie nullement sauf à favoriser de manière parfaitement irrégulière des intérêts privés.

L'article R151-18 du Code de l'urbanisme dispose :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

L'article R151-22 du même Code, quant à lui prévoit que :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". 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. »

La juridiction administrative a déjà eu l'occasion de trancher s'agissant de classement d'une zone A en zone U.

Le juge censure une application entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

En ce sens : Tribunal administratif de Montpellier, 29 décembre 20232101062

Force est de constater qu'en l'espèce, la partie de la parcelle, objet du changement de zonage n'a nullement perdu sa vocation agricole et il suffit d'une simple consultation du site google maps pour s'en rendre compte.

D'ailleurs, cette partie de parcelle ne présente aucune différence avec les parcelles situées aux alentours.

Cette partie de parcelle conserve pleinement sa vocation agricole, elle est entretenue comme telle, on y constate aucun enrichissement, bien au contraire.

Il est ainsi évident qu'un tel changement de zonage s'agissant de la partie de la parcelle OC 983 ne se justifie nullement et doit être modifié, pour être conservé en zone agricole.

En réalité, ce classement constituerait un véritable détournement de pouvoir, utilisé aux fins de satisfaire l'intérêt personnel et commercial de l'entreprise privée qui exploite actuellement ce bâtiment.

D'ailleurs, cette « faveur » est bien évidente puisque ce n'est pas l'ensemble de la parcelle qui serait classée en zone urbaine constructible mais simplement la partie que nécessiterait l'établissement la Caserne pour étendre son parking, comme vous l'ont exposé mes clients.

En effet, cette destination future résulte de la consultation des documents du PLUi du Grand Annecy soumis à la présente enquête publique.

Le Règlement PLUi-HMB prévoit en son annexe consacrée aux Graphiques (annexe 4.2 Graphiques), un plan de stationnement pour les communes du Grand Annecy.

S'agissant de la Commune de GROISY, la partie de la parcelle OC 983 classée en zone UHs est visée dans ce plan de stationnement. Le code couleur renvoie au secteur E1.

En réalité donc, le classement de cette parcelle en zone UHs n'a d'autre objet que la construction d'un parking, destiné à servir l'établissement La Caserne, situé sur la parcelle mitoyenne.

Comme le juge l'a souligné dans la décision précitée, c'est l'intérêt de l'urbanisme qui peut commander des modifications de zonage, certainement des intérêts privés.

L'erreur manifeste d'appréciation voire même le détournement de pouvoir, entacheraient un tel classement auquel la collectivité doit impérativement renoncer.

\*\*\*

Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme observations à annexer à votre rapport d'enquête publique et dans lequel il conviendra d'y apporter les réponses adéquates.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma parfaite considération.

*REPONSE DU MO : R1 : La commune souhaite le maintien du zonage Uhs pour permettre la réalisation de stationnements en lieu et place de ceux situés de l'autre coté de la RD 1203 qui présentent une extrême dangerosité-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 166 - Nathalie DANIEL et David RAOUL**

Objet : Demande de suppression d'emplacements réservés dans le cadre de l'enquête publique

Madame, Monsieur le commissaire enquêteur,

Veuillez trouver ci-joint notre courrier concernant notre demande de suppression des emplacements réservés affectant les parcelles cadastrées n°1784 et n°2541 dans le cadre de Enquête publique PLUi du GRAND ANNECY.

Bien cordialement,

Nathalie DANIEL et David RAOUL

*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 : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 174 - Martine RICHIERO**

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Charvonnex - N° 188 - Paulin Jean Yves**

Bonjour Madame, Monsieur le commissaire enquêteur,

je constate dans les documents de présentation au paragraphe 4.2 PlanA\_zonage commune de Charvonnex au lieu dit les Reposoirs le classement des parcelles constructibles et agricoles

Pouvez vous confirmer que les parcelles 577-575-426-337 et 614 sont bien déclarées agricoles alors qu'elles sont soit entourées soit en juxtaposition d'habitations existantes? Merci de justifier ces choix

Par ailleurs devant procéder avec les autres héritiers à un partage pouvez vous indiquer la date de validité de ce PLUiH et la date de sa prochaine de révision afin d'effectuer un partage le plus juste possible

Avec mes remerciements pour vos réponses

Cordialement

JY Paulin

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 196 - Mathias PESENTI**

Demande que la parcelle 387 issue de la division de la parcelle 52, actuellement classée pour partie en U et pour partie en A soit entièrement reclassée en U. En effet, une maison a été construite sur ce tènement dont la majorité de la surface au sol est classée en A.

REPONSE DU MO : -----

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Nâves-Parmelan - N° 196 - Anonyme**

Le propriétaire de la parcelle 1183 sur la commune de Nâves Parmelan formule des remarques sur le choix du zonage appliqué à la parcelle

Veillez trouver en pièce jointe le détail de l'analyse qui fonde les remarques

Le propriétaire de la parcelle 1183 demande une modification du zonage pour classer la parcelle 1183 en totalité de sa surface en zone UCp

*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 m<sup>2</sup>, 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: Charvonnex - N° 197 - Anonyme**

Bonjour,

Nous souhaitons exprimer notre opposition à l'OAP n°1 – Route de la Pallaz sur la commune de Charvonnex.

Nous partageons les conclusions des services de l'État ainsi que celles de la Chambre d'Agriculture, qui soulignent la nécessité de préserver cette zone en tant qu'espace agricole. Un changement de zonage irait à l'encontre du travail mené il y a un an par votre collègue commissaire enquêteur, qui avait clairement acté le maintien de ces parcelles en zone agricole.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte notre position.

Cordialement,

*REPONSE DU MO : -R2 : 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.-R3 : ces parcelles concernent l'OAP1 route de la Pallaz-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 200 - BENOIT METRAL**

Objet :

Demande de modification du Plan Local d'Urbanisme

Le 27/05/2025,

Références : Section B Parcelle N° 1005

Fillière, Aviernoz

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Propriétaire depuis le 14/03/2003 de deux terrains, situé Route de l'Anglettaz, « Chez Vidonne » à Aviernoz, je vous adresse par la présente, ma demande de modification de zonage concernant la parcelle cadastrée section B N° 1005.

En effet, cette parcelle est à ce jour classée en zone agricole. Avant la donation en 2003 une demande de certificat d'urbanisme avait été demandée et acceptée sur cette parcelle. Cependant aucune suite n'a été donnée au projet.

Le terrain à ce jour est :

- Non utilisé pour une activité agricole - Exploitant agricole sur place Frédérique GOBET – Attestation de non-exploitation en pièce jointe à l'appui de l'exploitante
- Petit terrain isolé 1275 m<sup>2</sup> – servitude traversante et haie de chaque côté (voir plan)
- Il jouxte une habitation et zone constructible (moins de 50 mètres de la première maison) – Le terrain a déjà fait l'objet par le passé d'une première découpe de parcelle avec le terrain voisin – constructible - qui est à ce jour urbanisé.
- Les accès à la voirie ainsi que les raccordements aux réseau AEP (Adduction en Eau Potable) et électricité ont reçu un avis favorable à notre demande de CUb. Aujourd'hui seul le zonage ne nous permet pas de faire vivre ce projet.

Comme discuté ce jour (le 27/05/2025) avec le commissaire enquêteur, nous sommes porteur d'un projet immobilier et nous présentons donc notre demande pour transformer ce statut en terrain constructible.

Le projet :

- Projet écologique, respect environnemental
- Choix des matériaux durable, renouvelable et biosourcé -> Habitat décarboné
- Habitat pérenne et performant, tant sur le plan architectural qu'énergétique.
- Cocréé avec un bureau d'étude technique de la région d'Annecy et adaptable aux exigences de la commune afin de respecter le cadre du village.
- Projet personnel / professionnel en lien ne pouvant que contribuer positivement à l'économie de notre commune.

Vous trouverez ci-joint une copie de l'extrait de cadastre relatif au terrain en question ainsi que les retours favorables des réseaux et voiries. (Retour CUb).

Je me tiens à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires au traitement de ce dossier.

Cordialement,

Benoit METRAL



*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 m<sup>2</sup>, 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: Villaz - N° 215 - CDMF Avocats - RICHIERO**

Objet : FP24436 - RICHIERO / TERRAIN VILLAZ (PLUi-HMB GRAND ANNECY)

[logo-cdmf-en-tete]

Frédéric PONCIN

CDMF-Avocats AFFAIRES PUBLIQUES

Avocat Associé

f.poncin@cdmf-avocats.com<mailto:f.poncin@cdmf-avocats.com>

[cid:image002.png@01DBD5A5.CFE5B6E0]<http://www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com/newsletter/>

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°174 Grand Annecy-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 309 - LEVET**

FIL037 M. Levet pour une modification de zonage qu'il ne comprend pas car son projet a déjà démarré.

1892 a destination de parking pour la parcelle 1895 (camping)

3042 et 3043

*REPONSE DU MO : -R2 : avis favorable pour la parcelle 1892 en Nt1, mais défavorable pour la parcelle 1895-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 310 - CONTAT**

FIL039 Parcelle reclassée en A alors que CU et avis favorable obtenu de la mairie pour construction en fev 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 m<sup>2</sup>, 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.-*

*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: Groisy- N° 2039 - SAGE Frederic**

Opposition à la demande de changement de zonage en Uhs des parcelles 983, 320 et 1501.

La zone concernées sont actuellement classé en A Agricole et sont entourés de parcelles A sur Groisy et AS sur Thorens Glieres Filliere sur le PLUI en cours.

Comment justifier de :

1) D'un changement de classification de zone de la Parcelle 1501 de Agricole à Uhs.

Cela semble etre la régularisation d'une anomalie.

Merci de corriger l'anomalie en arrêtant immédiatement l'activité en vigueur sur la parcelle 1501 pour se remettre en conformité avec la loi.

2) Comment justifier le passage d'une partie des parcelles 983 et 310 de Agricole à Uhs alors que la volonté du grand Annecy est très claire sur la préservation des zones Agricoles.

Je demande le refus de modifier le changement de classification de la parcelle 1501 de A vers Uhs ainsi que le refus de modification d'une partie des parcelles agricoles 983 et 310 en Uhs.

Cordialement

*REPONSE DU MO : R1 : La commune souhaite le maintien du zonage Uhs pour permettre la réalisation de stationnements en lieu et place de ceux situés de l'autre coté de la RD 1203 qui présentent une extrême dangerosité-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 328 - Sylviane GRANDJACQUES et Catherine BAUMANN**

Objet : TR: Déclassement du terrain (secteur du Bognon) situé au 608 rue Saint François de Sales à Thorens Commune de Fillière.

Parcelles :    H 696 de    760 m<sup>2</sup> actuellement non constructible.  
                  H 2819 de 1298 m<sup>2</sup> actuellement constructible.  
                  H 2821 de    502 m<sup>2</sup> actuellement constructible.

Monsieur le Président de la commission d'Enquête,

Suite à notre rendez-vous avec le Commissaire Enquêteur du 24 mai 2025 à la Commune de Fillière, nous vous confirmons notre souhait de reclassement de nos deux parcelles H 2819 et H 2821 qui étaient en zone 1AU et qui passeraient en zone NATUELLE dans le projet du nouveau PLUI. (ci-joint plan)

Ce déclassement prévu nous a surpris étant donné que notre père, Ernest Michel LAFFIN, avait accepté le 2 août 2006, à la demande de la Mairie de Thorens, un échange de 500 m<sup>2</sup> de terrain afin d'entreprendre des travaux de voirie prévus pour l'aménagement de l'entrée du village. Cet échange a été pris sur la parcelle H 1372 d'une surface de 1800 m<sup>2</sup>. (Ci-joint autorisation d'échange)

D'autre part, il existe déjà un petit chalet sur ce terrain viabilisé et accessible depuis le rond-point, créé lors de l'échange.

De plus, ce terrain n'est pas isolé puisqu'il est entouré d'habitations.

Nous vous demandons de bien vouloir tenir compte de nos remarques ci-dessus afin de revoir le déclassement de nos 2 parcelles H 2819 et H 2821.

Nous vous en remercions par avance.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos respectueuses salutations.

Les indivisaires :

Sylviane GRANDJACQUES née LAFFIN

Catherine BAUMANN née LAFFIN

23, rue du Capitaine Baud

ANNECY LE VIEUX

74940 ANNECY

Port. : 06 82 42 16 72

Port. : 06 07 09 70 99

**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 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*

*Pour ce faire, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière. Ainsi, il priorise le renouvellement urbain pour les développements futurs, qui pourra couvrir une grande partie des besoins fonciers, et prévoit une certaine densité dans les projets. En parallèle, il met en place des règles et outils de préservation et développement de la nature 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.*

*La détermination du classement d'une parcelle ne dépend pas uniquement de ses caractéristiques physiques, 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. 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.*

*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.*

*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.*

*Dans ce contexte, une demande de maintien d'une parcelle en zone constructible, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le classement 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: Fillière - N° 345 - Nathalie DANIEL et David RAOUL**



Objet : Complément d'information concernant la contribution n°166 (demande de suppression des emplacements réservés n°1784 et n°2541)

Madame, Monsieur le commissaire enquêteur,

Veuillez trouver ci-joint une copie du mail de Mme Beatrice BAAS-ROSSET, secrétaire de Mr Michel PONTAIS (Elu à l'urbanisme, commune de Fillière) qui confirme que nos parcelles réservées peuvent être supprimées.

Je vous joins à nouveau notre courrier concernant notre demande.

Bien cordialement,

Nathalie DANIEL et David RAOUL

[cid:54a94fe8-3a39-4263-8bad-539d552a4453@EURP194.PROD.OUTLOOK.COM]

*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 : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 347 - Maurice SAGE**

Objet : Pièce 3 - 3.2 Patrimoine - Page 87 - Fillière (ex commune de Evires) - Numéro 91 Patrimoine rural, ancienne ferme

Messieurs,

A l'examen des documents du PLUi-HMB " OAP thématique patrimoine, je constate que la maison dont je suis propriétaire sur la commune de fillière (ex commune de Evires) - 4280 Route Nationale 203, est inscrite dans l'OAP thématique « Patrimoine » sous le numéro 91 au titre de « Patrimoine rural " ancienne ferme ».

Cette classification engendre des contraintes incompatibles avec les standards actuels de construction (efficacité énergétique notamment) et renchérit les coûts de rénovation \*sans qu'aucune aide n'y soit associée\*.

Je souhaite par conséquent que cette classification " \*qui n'a fait l'objet d'aucune concertation\* " soit purement et simplement supprimée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HMB du Grand Annecy.

Dans l'hypothèse où j

'engagerais des travaux de rénovation de ce bâtiment, je suis suffisamment intelligent pour conserver à cette bâtisse ses caractéristiques architecturales et son charme.

Cordialement,

Maurice SAGE

4280, Route Nationale 203 - EVIRES - 74570 Fillière

06 31 20 55 94

<[https://www.avast.com/sig-email?utm\\_medium=email&utm\\_source=link&utm\\_campaign=sig-email&utm\\_content=webmail](https://www.avast.com/sig-email?utm_medium=email&utm_source=link&utm_campaign=sig-email&utm_content=webmail)>

Sans

virus.[www.avast.com](https://www.avast.com)

<[https://www.avast.com/sig-email?utm\\_medium=email&utm\\_source=link&utm\\_campaign=sig-email&utm\\_content=webmail](https://www.avast.com/sig-email?utm_medium=email&utm_source=link&utm_campaign=sig-email&utm_content=webmail)>

<#DAB4FAD8-2DD7-40BB-A1B8-4E2AA1F9FDF2>

*REPONSE DU MO : R1 : L'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée au patrimoine répond à la volonté du Grand Annecy de construire un projet d'urbanisme attentif à la mémoire des lieux, à la qualité des constructions anciennes et aux ambiances héritées qui façonnent l'identité du territoire. Ce choix s'inscrit dans un double constat, formulé dès le diagnostic territorial : d'une part, un patrimoine riche et diversifié mais souvent non protégé au titre des documents d'inventaire classiques, et d'autre part, une tendance à l'homogénéisation dans certaines extensions ou reconstructions, entraînant un effacement progressif des repères historiques et paysagers.*

*Face à cela, le PLUi-HMB a choisi de dépasser le cadre des seuls périmètres protégés (monuments historiques, sites inscrits ou classés) pour élaborer une approche plus large fondée sur la reconnaissance d'un patrimoine ordinaire, diffus, mais structurant à l'échelle du quotidien : fermes anciennes, maisons de maître, bâtiments publics, petits ouvrages en pierre, éléments de clôture, bâtiments industriels ou religieux du XXe siècle... Tous ces objets, parfois banals en apparence, participent pleinement à l'ambiance des lieux et constituent l'identité patrimoniale du territoire annécien. L'OAP Patrimoine a été conçue dans cette optique, en appui de l'orientation 7 du PADD, qui vise à préserver et à valoriser les éléments patrimoniaux. Elle se compose ainsi de fiches thématiques classées par typologies de patrimoine (bâti agricole, patrimoine religieux, architecture du XXe siècle, patrimoine industriel, petits éléments, patrimoine des espaces publics...) et non par commune, afin de favoriser une lecture transversale. Chaque fiche comprend des éléments de définition et de repérage et des prescriptions d'intervention : préservation des volumes, réemploi des matériaux, intégration des annexes ou extensions, traitement des abords, compatibilité des usages...*

*L'OAP patrimoine est opposable dans un rapport de compatibilité : tout projet réalisé sur un élément repéré doit respecter ses orientations, tout en laissant toutefois une marge de manœuvre lors de l'instruction du ou des permis de construire. Elle constitue un outil pour la mise en œuvre d'un urbanisme négocié et permet un cadre applicable sur l'ensemble du territoire.*

*L'objectif n'est pas de sanctuariser ni de figer les éléments repérés dans l'OAP, mais d'encourager leur réhabilitation respectueuse, leur transformation compatible avec leur logique constructive, et leur mise en valeur dans le cadre de projets neufs. L'OAP patrimoine s'adresse autant aux porteurs de projets qu'aux communes, dans une logique d'accompagnement et de montée en qualité. Elle s'articule étroitement avec les OAP Paysage et le règlement, notamment sur les questions de matériaux, de gabarits, de transitions bâties ou de traitement des limites. Ainsi, pour répondre aux objectifs de préservation, s'il s'agit d'une demande de suppression ou d'évolution, elle ne peut pas être prise en compte. -----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 354 - PRESENTI Mathias**

Je dépose ce jour par courrier une demande de reclassement de la parcelle 245 AX 52 à St MARTIN de Bellevue commune de FILIERES.

Le dossier joint à cette contribution explique le bien fondé de cette demande

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution réf 196 web-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 355 - LEDEVIN Jean Michel**

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

Je demande la mise en secteur constructible des parcelles section 245 BD, N° 180-202-203-204-206 sur St Martin Bellevue

Je joins le plan de situation avec photos suivants les vues A-B-C-D-E

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 359 - CHALLUT Solange

Je demande le reclassement de la parcelle N° 514 m'appartenant lieu dit Le BEULET commune des OLLIERES . Cette parcelle est desservie par les réseaux eau et électricité et se trouve en bordure de route.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 360 - MERCIER-GUYON Catherine**

Le bâtiment qui ressort comme fruitière dans le dossier d'enquête ne doit pas être classé comme bâtiment patrimonial. Je souhaite effectuer un aménagement d'habitation DANS LES VOLUMES existant (parcelle 1420). Ce bâtiment n'a JAMAIS été une fruitière, il s'agit d'une ancienne ferme. Je souhaite un changement de destination.

*REPONSE DU MO : R1 : L'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée au patrimoine répond à la volonté du Grand Annecy de construire un projet d'urbanisme attentif à la mémoire des lieux, à la qualité des constructions anciennes et aux ambiances héritées qui façonnent l'identité du territoire. Ce choix s'inscrit dans un double constat, formulé dès le diagnostic territorial : d'une part, un patrimoine riche et diversifié mais souvent non protégé au titre des documents d'inventaire classiques, et d'autre part, une tendance à l'homogénéisation dans certaines extensions ou reconstructions, entraînant un effacement progressif des repères historiques et paysagers.*

*Face à cela, le PLUi-HMB a choisi de dépasser le cadre des seuls périmètres protégés (monuments historiques, sites inscrits ou classés) pour élaborer une approche plus large fondée sur la reconnaissance d'un patrimoine ordinaire, diffus, mais structurant à l'échelle du quotidien : fermes anciennes, maisons de maître, bâtiments publics, petits ouvrages en pierre, éléments de clôture, bâtiments industriels ou religieux du XXe siècle... Tous ces objets, parfois banals en apparence, participent pleinement à l'ambiance des lieux et constituent l'identité patrimoniale du territoire annécien. L'OAP Patrimoine a été conçue dans cette optique, en appui de l'orientation 7 du PADD, qui vise à préserver et à valoriser les éléments patrimoniaux. Elle se compose ainsi de fiches thématiques classées par typologies de patrimoine (bâti agricole, patrimoine religieux, architecture du XXe siècle, patrimoine industriel, petits éléments, patrimoine des espaces publics...) et non par commune, afin de favoriser une lecture transversale. Chaque fiche comprend des éléments de définition et de repérage et des prescriptions d'intervention : préservation des volumes, réemploi des matériaux, intégration des annexes ou extensions, traitement des abords, compatibilité des usages...*

*L'OAP patrimoine est opposable dans un rapport de compatibilité : tout projet réalisé sur un élément repéré doit respecter ses orientations, tout en laissant toutefois une marge de manœuvre lors de l'instruction du ou des permis de construire. Elle constitue un outil pour la mise en œuvre d'un urbanisme négocié et permet un cadre applicable sur l'ensemble du territoire.*

*L'objectif n'est pas de sanctuariser ni de figer les éléments repérés dans l'OAP, mais d'encourager leur réhabilitation respectueuse, leur transformation compatible avec leur logique constructive, et leur mise en valeur dans le cadre de projets neufs. L'OAP patrimoine s'adresse autant aux porteurs de projets qu'aux communes, dans une logique d'accompagnement et de montée en qualité. Elle s'articule étroitement avec les OAP Paysage et le règlement, notamment sur les questions de matériaux, de*

*gabarits, de transitions bâties ou de traitement des limites. Ainsi, pour répondre aux objectifs de préservation, s'il s'agit d'une demande de suppression ou d'évolution, elle ne peut pas être prise en compte. -R2 : 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 : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 361 - SONNERAT Lionel**

Je vais déposer sur le registre dématérialisé ma contribution pour demande de reclassement de la parcelle N° 3930 commune de VILLAZ.

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°112 Web-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 374 - Anonyme**

Bonjour,  
Nouvellement arrivée sur Villaz ,je suis surprise par le manque de transport en commun reliant Annecy à Villaz.

La ligne 81 ne fonctionne pas le week end et il faut alors rejoindre Naves Parmelan pour prendre le 82 dont les fréquences de passage ne sont pas optimales .

Pour se rendre dans les stations de sport d'hiver ne permettent pas de prendre le bus , il faut prendre la voiture pour se rendre à Annecy et ensuite prendre un bus pour les stations

Nous avons 2 voitures au sein de notre foyer et nous avons l'intention de n'avoir qu'une voiture , mais ce n'est pas possible .

*REPONSE DU MO : R1 : La desserte en transports collectifs constitue un enjeu majeur du PLUi-HMB, en lien avec les objectifs de sobriété foncière, de transition climatique et de réduction de la dépendance à la voiture individuelle. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), à travers sa stratégie d'organisation polycentrique du territoire, structure le développement autour de pôles bien desservis, en visant une ville du quart d'heure.*

*Le document traduit une ambition claire de renforcer les mobilités durables. Il prévoit notamment, à l'échelle de l'agglomération, la mise en œuvre d'un réseau Transport collectif en site propre intégral (TCSPi), la création d'une liaison tangentielle en première couronne, et le développement d'un réseau de pôles d'échanges multimodaux (PEM), en articulation avec les mobilités actives. L'amélioration de l'offre en transport en commun s'accompagne d'un objectif de rabattement piéton et cyclable efficace, et de la valorisation des infrastructures existantes, en particulier ferroviaires.*

*Ces orientations sont traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et dans le règlement, qui encadrent la localisation des projets, leur accessibilité, et leur compatibilité avec l'offre de transport en commun existante ou projetée. Ainsi, le PLUi-HMB n'assure pas la gestion du réseau de transport, mais il organise le développement urbain en lien étroit avec ses capacités présentes et futures.-----*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

##### **#Lieu: Fillière - N° 375 - SAGE Maurice**

Zonage-thorens-glieres-nord - secteur "La Mouille" - parcelles n° 1400, 1401, 1402, 1403, 578, 579 et 580

Quelle logique justifie le classement de ces parcelles situées entre 2 zones Uhs en As ?

A RECLASSER EN ZONE A

*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.).-R2 :*

*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 réaffirment 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: Fillière - N° 376 - SAGE Maurice**

Zonage-thorens-glieres-nord - secteurs "la Combe d'en-bas" - "La Mouille"

Pourquoi les zones résidentielles de la Combe d'en-bas et en dessous de la zone "La Mouille", toutes deux composées de maisons individuelles sont classées en Uhs (zones d'activités économiques) ?

*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 : Accord avec le MO**

**#Lieu: Charvonnex - N° 378 - Mmes Champion Michelle et Schaller Jenny**

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 383 - SAGE Maurice**

Demande de reclassement zone As to zone A

Zonage-thorens-glieres-nord - Perpelet - Parcelles 1873 et 1875

Aucunes raisons écologiques ou paysagères ne justifient ce classement en zone As.  
Par ailleurs, ce terrain n'est pas utilisé pour le pâturage des laitières mais comme jardin et poulailler.

A RECLASSER EN ZONE A

#### **REPOSE 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 réaffirment 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: Nâves-Parmelan - N° 393 - François Bernard PANISSET**

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

*REPONSE DU MO : -R2 : 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.-R3 : Concerne OAP n°1 des Grosses Pierres-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 402 - INDIVISION TROIANI**

Indivision Troïani  
Les Gires  
74370 VILLAZ  
Parcelle : B 655 les Gires

A Monsieur le commissaire enquêteur  
du PLUI de la commune de Villaz

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous avons pris connaissance du nouveau projet de PLUI du Grand Annecy et tout particulièrement celui de la commune de Villaz.  
Nous avons contacté la mairie de Villaz qui nous a informé de la modification du PLU sur sa commune.

A ce titre, nous tenons à solliciter votre attention sur notre parcelle section B N° 655 au lieu dit les Gires.

En effet, cette parcelle reçoit déjà un abri de jardin relié au réseau d'eau communale, mais encore classée en zone A (Agricole) elle est à la limite des parcelles identiques pourtant classée en UCS1 du nouveau PLUI.

Le PLUI étant le projet de modification des zonages, nous pensons que celle-ci pourrait très logiquement recevoir une modification de classement et c'est pour cela que nous vous sollicitons pour un reclassement en zone Ucs1 identique aux parcelles limitrophes.

Dans l'espoir que vous pourrez répondre favorablement à notre demande.

Bien à vous

Indivision Troïani

Plan parcelle PDF 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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 421 - Karine et Samuel CHAMOUX**

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

*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 ann*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 2043 - SAGE Frederic**

Opposition à la demande de changement de zonage en Uhs des parcelles 983, 320 et 1501.

La zone concernées sont actuellement classé en A Agricole et sont entourés de parcelles A sur Groisy et AS sur Thorens Glieres Filliere sur le PLUI en cours.

Comment justifier de :

1) D'un changement de classification de zone de la Parcelle 1501 de Agricole à Uhs.

Cela semble etre la régularisation d'une anomalie.

Merci de corriger l'anomalie en arrêtant immédiatement l'activité en vigueur sur la parcelle 1501 pour se remettre en conformité avec la loi.

2) Comment justifier le passage d'une partie des parcelles 983 et 310 de Agricole à Uhs alors que la volonté du grand Annecy est très claire sur la préservation des zones Agricoles.

Je demande le refus de modifier le changement de classification de la parcelle 1501 de A vers Uhs ainsi que le refus de modification d'une partie des parcelles agricoles 983 et 310 en Uhs.

Cordialement

*REPONSE DU MO : R1 : La commune souhaite le maintien du zonage Uhs pour permettre la réalisation de stationnements en lieu et place de ceux situés de l'autre coté de la RD 1203 qui présentent une extrême dangerosité-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 2070 - Maître Camille MANYA - Avocate**

Madame, Monsieur,

Une partie du nom et du message ayant été omis sur la contribution n°1993, je me permets de la déposer à nouveau.

Celle-ci vous est également adressée par courriel ce jour.

Bien à vous,

\*\*\*

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Monsieur André BARBET

Et l'ensemble des membres titulaires de la Commission d'enquête

Annecy, le 25 juin 2025

Nos réf. : 24058 - CARBONE JOSEPHINE - ROBERT PHILIPPE c/ COMMUNE DE GROISY - PREFET DE HAUTE-SAVOIE - CM/SW

Vos réf :

Objet : observations dans le cadre d'une enquête publique relative à la révision du PLUi-HMB

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous informe que je suis saisie de la défense des intérêts de Madame Joséphine CARBONE et de Monsieur Philippe ROBERT, demeurant tous deux 69 Route de la Roche-Sur-Foron, 74570 GROISY, propriétaires d'une maison d'habitation située sur la parcelle 0C 1502.

Les adresses mail de mes clients sont les suivantes : josephinecarbone@yahoo.fr, philipperobert70@gmail.com.

Par la présente, j'entends formuler des observations dans le cadre de l'enquête publique lancée pour l'élaboration du PLUi du Grand Annecy.

En effet, par déclaration du Conseil communautaire en date du 19 décembre dernier, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat Mobilité Bioclimatique (PLUi-HMB) du Grand Annecy a été arrêté.

C'est à la suite de cette décision qu'une enquête publique a été lancée du 19 mai au 27 juin 2025.

Les présentes observations seront déposées via le registre dématérialisé et ce au plus tard dans le délai imparti soit le 27 juin 2025 à 17 heures 30.

\*\*\*

Cette parcelle est riveraine de la parcelle 0C1501 sur laquelle est implantée un local commercial actuellement à usage de bar, bowling, salle de jeux, restauration de nuit et discothèque, exploité sous l'enseigne « La Caserne ».

Le classement actuel de ces deux parcelles laisse apparaitre que ces dernières se situent en zone agricole.

Ces parcelles sont également mitoyennes de la parcelle numéro 0C983 située également en zone agricole.



Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HMB, un zonage est envisagé afin d'inclure les deux parcelles construites au sein d'une zone urbaine dite zone UHS.

Néanmoins, cette zone UHS s'étendrait à une partie de la parcelle 0C983 identifiée comme telle sur le plan laquelle ne se justifie absolument pas.

Mes clients vous ont adressé des observations détaillées auxquelles il conviendra de répondre.

Ils ont notamment fait état de l'incompatibilité de l'activité actuellement exercée sur la parcelle mitoyenne de leur maison d'habitation, argument que j'ai moi-même développé dans le cadre d'une requête actuellement pendante devant le Tribunal administratif que je joins à la présente.

Une seconde requête a également été déposée, visant à solliciter que le Maire soit tenu de dresser procès-verbal d'infraction à l'urbanisme, celle-ci étant également toujours en cours d'instruction.

Pièces n°1 et 2

Ils ont également fait état de la méconnaissance totale des orientations du PLUi-HMB que constitue ce choix de changement de zonage, puisque notamment parmi elles, on retrouve l'orientation 4 du PADD qui est extrêmement claire s'agissant de la préservation des zones agricoles, dont ce choix de zonage est en parfaite contradiction.

Extrait projet rapport de présentation justification des choix retenus PADD

En tout état de cause, un tel classement serait entaché d'une véritable erreur manifeste d'appréciation, il ne se justifie nullement sauf à favoriser de manière parfaitement irrégulière des intérêts privés.

L'article R151-18 du Code de l'urbanisme dispose :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

L'article R151-22 du même Code, quant à lui prévoit que :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". 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. »

La juridiction administrative a déjà eu l'occasion de trancher s'agissant de classement d'une zone A en zone U.

Le juge censure une application entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

En ce sens : Tribunal administratif de Montpellier, 29 décembre 20232101062

Force est de constater qu'en l'espèce, la partie de la parcelle, objet du changement de zonage n'a nullement perdu sa vocation agricole et il suffit d'une simple consultation du site google maps pour s'en rendre compte.

D'ailleurs, cette partie de parcelle ne présente aucune différence avec les parcelles situées aux alentours.

Cette partie de parcelle conserve pleinement sa vocation agricole, elle est entretenue comme telle, on y constate aucun enfrichement, bien au contraire.

Il est ainsi évident qu'un tel changement de zonage s'agissant de la partie de la parcelle OC 983 ne se justifie nullement et doit être modifié, pour être conservé en zone agricole.

En réalité, ce classement constituerait un véritable détournement de pouvoir, utilisé aux fins de satisfaire l'intérêt personnel et commercial de l'entreprise privée qui exploite actuellement ce bâtiment.

D'ailleurs, cette « faveur » est bien évidente puisque ce n'est pas l'ensemble de la parcelle qui serait classée en zone urbaine constructible mais simplement la partie que nécessiterait l'établissement la Caserne pour étendre son parking, comme vous l'ont exposé mes clients.

En effet, cette destination future résulte de la consultation des documents du PLUi du Grand Annecy soumis à la présente enquête publique.

Le Règlement PLUi-HMB prévoit en son annexe consacrée aux Graphiques (annexe 4.2 Graphiques), un plan de stationnement pour les communes du Grand Annecy.

S'agissant de la Commune de GROISY, la partie de la parcelle OC 983 classée en zone UHs est visée dans ce plan de stationnement. Le code couleur renvoie au secteur E1.

En réalité donc, le classement de cette parcelle en zone UHs n'a d'autre objet que la construction d'un parking, destiné à servir l'établissement La Caserne, situé sur la parcelle mitoyenne.

Comme le juge l'a souligné dans la décision précitée, c'est l'intérêt de l'urbanisme qui peut commander des modifications de zonage, certainement des intérêts privés.

L'erreur manifeste d'appréciation voire même le détournement de pouvoir, entacheraient un tel classement auquel la collectivité doit impérativement renoncer.

\*\*\*

Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme observations à annexer à votre rapport d'enquête publique et dans lequel il conviendra d'y apporter les réponses adéquates.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma parfaite considération.

Camille MANYA

Pièces annexées :

1) Requête TA – non opposition à DP

2) Requête TA – mise en demeure de dresser PV

*REPONSE DU MO : R1 : La commune souhaite le maintien du zonage Uhs pour permettre la réalisation de stationnements en lieu et place de ceux situés de l'autre coté de la RD 1203 qui présentent une extrême dangerosité-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 429 - DUFOURNET Sonia**

Bonjour

Nous sommes les chanceux propriétaires d'une propriété agricole sur les hauteurs de villaz. Sur laquelle se trouvent notre corps de ferme actuellement constitué d'une partie habitation et d'une partie gîte et nos animaux, chevaux, poneys, lapins et poules élevés sur site.

Nous souhaitons poursuivre le projet de notre papa, fervent défenseur de la préservation de l'espace naturel, du bien manger et de l'agriculture durable, qui était de créer un espace d'accueil à la ferme à la fois ludique et pédagogique pour donner accès aux enfants, famille et seniors de villaz et des environs à un lieu de partage agréable et chaleureux au cœur de notre joli coin de nature. Constitué d'une mini ferme pédagogique + zone accueil/ petite restauration pour déguster les produits locaux + hébergement saisonnier...

Les animaux vivent déjà sur place, la partie hébergement est déjà en fonctionnement depuis 2016. Maintenant nous aurions besoin d'aménager une pièce existante traversante et de plein pied au RDC du bâtiment (environ 50m<sup>2</sup>) pour permettre un accueil confortable et chaleureux à nos visiteurs.

Pas de nécessité de modifications structurelles ou de construction du tout, tout est existant. Tout comme les parcs, les animaux et la zone de stationnement, le bâtiment accueillant déjà des visiteurs pour de l'hébergement saisonnier au premier étage. Pour pouvoir aménager cette pièce et permettre l'ouverture de l'espace au public nous avons demandé un changement d'usage sur cette pièce actuellement non aménagée.

La mairie de Villaz nous a alors informé qu'il nous fallait obtenir un zonage en STECAL sur la parcelle du bâtiment pour pouvoir nous autoriser ce changement d'usage. Elle a donc fait cette demande fin 2024 pour inscription dans le PLUi-HmB alors encore en cours d'élaboration.

Mais en regardant le zonage du Plui arrêté au 31/12/2024 nous nous sommes aperçu que cette demande n'avait pas été prise en compte. Nous avons rencontré cette semaine le commissaire enquêteur de l'enquête public pour exposer notre besoin. Mais autant utiliser toutes les possibilités pour vous présenter notre requête, d'où cette contribution en dématérialisé.

Aussi pourriez vous s'il vous plaît nous permettre d'obtenir ce STECAL sur la parcelle A863 (parcelle du bâtiment) afin de pouvoir ouvrir ce lieu et accueillir confortablement nos visiteurs avec un café et un croissant ou une crepe fabriqués avec les produits de nos locaux ?? Avant de les accompagner dans un moment de partage avec la nature parfaitement préservée et les animaux bienheureux qui nous entourent la haut ??

Nous vous serions vraiment reconnaissant de bien vouloir nous permettre de finaliser ce projet familial dans les meilleures conditions.

En vous remerciant par avance pour votre collaboration

Bien cordialement

Sonia et Jennifer DUFURNET

*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-  
R2 : Voir Mairie : créer un STECAL ?-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 441 - MARIANNE VUARCHERE**

Je prends acte de la nécessité de densifier les zones historiquement habitées .Ce principe me semble incohérent avec la réduction de la zone constructible d'Usillon qui est un hameau ancien.

Je sollicite donc le maintien de la parcelle 1479, adjacente à la zone UHD. en zone U.

Pour information, lors du partage familial, les parcelles 1475 et 1476 étaient également en zone constructible, ce qui permettait d'accéder à la parcelle 1479. La dernière révision, classant en zone A les parcelles 1475 et 1476, avait de fait enclavé la parcelle 1479 , ce qui m'a empêché de construire contrairement à mes voisins qui ont construit sur les parcelles 1786, 1788, 1779 et 938

A l'incohérence citée ci dessus s'ajoute une discrimination entre propriétaires de terrains analogues.

En vous remerciant de bien vouloir prendre en compte ma 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.*

*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 m<sup>2</sup>, 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.-  
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: Fillière - N° 448 - ATPF**

Le PLUi HMB autorise une artificialisation de 24 hectares supplémentaires qui va à l'encontre du maintien d'une agriculture de qualité et des équilibres écologiques fondamentaux ...

Le PLUi HMB prévoit 1500 logements supplémentaires soit environ 3000 habitants nouveaux. Cet accroissement pose notamment le problème de la pression sur la ressource en eau ...



L'ATPF demande une amélioration significative du PLUi HMB : voir la contribution jointe

*REPONSE DU MO : --R3 : 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.-R4 : Zone Nt5:Le recours à l'outil STECAL pour le château de Thorens vise à permettre le développement encadré des-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 452 - Anonyme**

Objet : observations sur Projet du PLUi

parcelles concernées : parcelles cadastrées section B numéros : 518, 2492, 2493,2494, 2501, 2517, 2518, 2519,

Madame, Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous constatons une incohérence entre les différents documents constitutifs du projet de PLUi soumis à enquête publique.

En effet le plan de zonage relatifs à la mixité sociale classe ces parcelles en zone B3 pour lesquels 50% de logements sociaux type PLS, PLAI, PLUS et BRS sont exigés. Hors l'OPA 10 à laquelle sont soumis ces tènements prévoit 33 % de logements sociaux type PLS, PLAI, PLUS et BRS.

Nous demandons que les tènements de l'OAP 10 soientt sur le plan de zonage des secteurs de mixité social exclus du secteur B3 afin d'être en cohérence avec les préconisations de l'OAP 10.

D'une manière générale sur le plan de zonage des secteurs de mixité sociale aucune des OAP ne semblent être exclues du zonage général, à contrario de ce qui est pratiqué dans d'autres communes du territoire comme Annecy par exemple, ce qui peut conduire comme dans le cas présent à des incohérences

un extrait du plan des SMS et de l'OAP 10 sont joints à la présente.

Vous souhaitant bonne réception de la présente observation.

*REPONSE DU MO : R1 : Le règlement écrit, dans la partie "Mixité sociale" précise que "Dans le cas de la présence d'une OAP, la règle qui s'applique est celle présente dans l'OAP, nonobstant les dispositions ci-dessus".-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 2099 - CARBONE JOSEPHINE ET ROBERT PHILIPPE**

Objet : CONTRIBUTION ENQUETE PUBLIQUE PLUi-HMB - CARBONE ROBERT - COMMUNE DE GROISY - CLASSEMENT PARCELLE 0C983

Madame, Monsieur,

Je vous adresse en annexe la contribution déposée également sur le registre dématérialisé sous le numéro 2070.

Bonne réception,

Bien à Vous,

Camille MANYA

Avocate au Barreau des Pyrénées-Orientales

Spécialiste en Droit Public

Membre de l'AARPI interbarreaux Zéphyr Avocats

Cabinet principal: 20 rue Camille Desmoulins - 66 000 PERPIGNAN

Cabinet secondaire: 13 rue Jean Jaurès - 74 000 ANNECY

Tél: 04 68 51 22 00

Le secrétariat répond à vos appels en direct du lundi au vendredi, de 14h00 à 17h00.

Nous restons à votre disposition par mail :

Maître Camille MANYA: [camille.manya@zephyr-avocats.fr](mailto:camille.manya@zephyr-avocats.fr)

<<mailto:camille.manya@zephyr-avocats.fr>>

Mme Silja WUORI, assistante de Me MANYA: [secretariat@zephyr-avocats.fr](mailto:secretariat@zephyr-avocats.fr)

<<mailto:secretariat@zephyr-avocats.fr>>

Note de confidentialité : Les informations contenues dans ce document peuvent présenter un caractère confidentiel et sont couvertes par le secret professionnel. Leur utilisation par une autre personne que le destinataire est strictement interdite. En cas d'erreur de notre part, merci de nous prévenir immédiatement en téléphonant au numéro de téléphone indiqué

Pensez à l'environnement avant d'imprimer cet email

*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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 2139 - Cathy NICOLLIN**

Objet : demande de modification du PLUI

Madame, Monsieur

Dans le cadre de la révision du PLUI sur la commune de Groisy et pour faire suite à mes nombreuses demandes, la dernière datant du 14 octobre 2019, je souhaiterais que la parcelle que je possède à Groisy, numéro de parcelle : 1682, au Lieudit "Crêt Vallon", soit rendue constructible.

J'attire votre attention sur son environnement bâti, au moins trois constructions attenantes à ma parcelle.

Je souhaiterais permettre à mes enfants d'envisager une construction dans ma parcelle, mes enfants étant désireux de demeurer sur Groisy.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération ma demande.

Cordialement

Cathy NICOLLIN

*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 m<sup>2</sup>, 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: Groisy- N° 2178 - Anonyme**

- OAP N° 9 (Boisy-Lachat)

Le PLUI envisage par cette OAP l'artificialisation d'environ 1 ha de terre sur un grand tènement agricole extérieur au bourg, dans un secteur à fort enjeu agricole. De plus, Il s'agit d'une extension d'urbanisation dans une commune où l'habitat est déjà très étalé et cette OAP va accroître le mitage du territoire agricole le rendant de moins en moins propice à l'activité agricole. Cette OAP ne semble pas vraiment conforme à l'objectif prioritaire affiché du PLUI HMB de préserver l'agriculture.



*REPONSE 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 : La commune souhaite le maintien de cette OAP en vue d'un réaménagement global du centre bourg et pour répondre aux obligations de la loi SRU-----*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

##### **#Lieu: Groisy- N° 2191 - Anonyme**

- OAP N° 10 (Longchamps)

Cette OAP met en place une artificialisation de 0,94 ha de terre agricole pour installer une nouvelle ZAE, alors que de nombreuses ZAE existent sur la commune ou alentour. En effet, les futures entreprises pourraient s'insérer dans des espaces déjà artificialisés. L'utilisation de terres agricoles au profit d'une ZAE ne semble pas une décision conforme aux objectifs du PLUi HMB car d'autres solutions existent pour accueillir de nouvelles entreprises dans le grand Annecy sans que ce soit au détriment de l'agriculture.

*REPONSE 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 : La commune souhaite le maintien de cette OAP-----*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 474 - BAUMHAUER Stephane**

L'OAP n°5 ne prend pas en compte correctement l'impact sur les constructions avoisinantes existantes, que ce soit le Bâtiment R+1+c, que le chemin piétons ou l'aménagement paysager, alors que dans l'esprit il est bien proposé des aménagements.

Il est en effet proposé de créer des haies là où elles existent déjà et pas aux nouvelles limites, de faire passer un chemin de contournement au lieu de centraliser le flux ou de conserver des arbres qui ont un impact visuel faible, tout en abattant ceux qui ont un impact fort.

Une réétude de l'implantation avec déplacement simple du bâtiment pour être facile et éviter des recours des voisins

*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: Fillière - N° 477 - MACIOL Sabine**

Bonjour,

Je vous remercie de prendre connaissance du courrier joint, relatif au souhait de rétablir une parcelle en zone Uab.

*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 ann*

**AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 525 - Paulette METRAL**

Objet : Contribution au registre

Bonjour,

Nous nous permettons de vous solliciter en vue de la parcelle de terrain BK 118 numéro 245 classée Agricole sur la commune de Fillière (Saint Martin Bellevue lieu-dit GORGY ). Nous souhaiterions qu'une partie de celle-ci devienne constructible afin de construire une maison individuelle pour nous même.

Nous avons joint un premier courrier courant été 2024 et qui avait obtenu une réponse de la part de Christian ANSELME. Celui-ci nous invitait à reformuler notre demande durant l'année 2025. Puis nous avons adressé un deuxième courrier en 2025, avec pour réponse de MR ANSELME, faire part de notre demande courant juin 2025 via le registre.

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

Cordialement,

Mme Métral Paulette

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 527 - CONTAT Erik**

Concernant les références cadastrales : Section C, numéros des parcelles 846p, 848, 895 situées au 1671 Route de la Gare sur la commune d'EVIRES Fillières, appartenant à CONTAT Erik, un avis favorable à l'autorisation d'urbanisme a été émis en 2024. Ainsi, un projet de construction a été initié par sa fille Noémie CONTAT (Epouse LE BAIL).

De nombreuses dépenses ont été engagées pour le géomètre : 3379.20 euros, pour l'étude de sol : 960 euros, pour l'architecte 5640 euros soit un total de 9979.20 euros. Vous trouverez les justificatifs en pièces jointes.

La maison existante de M. CONTAT Erik située sur les mêmes parcelles doit remettre sa solution d'assainissement individuelle aux normes. Ainsi un accord a été obtenu par le SILA pour une solution commune à la maison individuelle déjà existante et à la maison à bâtir. Vous trouverez les justificatifs en pièces jointes.

Le nouveau PLUi prévoit de passer ces parcelles en terrain agricole. Ainsi, le projet de construction qui est le projet de vie de Noémie CONTAT, de son mari et de ses 2

enfants serait remis en cause. Il semblerait qu'il s'agisse d'une incohérence de procédure étant donné qu'une autorisation urbanisme a été donnée en 2024. M. CONTAT Erik demande ainsi à ce que les références cadastrales : Section C, numéros des parcelles 846p, 848, 895 restent du terrain à bâtir.

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution 310 Mairie de Fillière-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Nâves-Parmelan - N° 536 - Bozon-Liaudet Renaud**

Objet : PLUi Grand Annecy / Commune de Nâves-Parmelan.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par la présente, je souhaite attirer votre attention sur plusieurs points relatifs au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Annecy.

Tout d'abord, je tiens à signaler les difficultés rencontrées en matière de concertation lors de l'élaboration de ce PLUi.

En effet, les réunions organisées à la fin de l'hiver et au début du printemps 2025 ne peuvent être considérées comme une véritable concertation, dans la mesure où elles sont intervenues en toute fin de processus.

Or, la concertation doit impérativement se dérouler en amont et s'inscrire dans une démarche collective, ouverte et transparente.

Je souhaite également souligner l'absence d'identification de mon bâtiment agricole, situé sur la commune de Nâves-Parmelan, parcelle cadastrale n°364.

Ce bâtiment, construit en 2021, a fait l'objet d'un permis de construire dûment déposé et validé en mairie.

Pourtant, il n'apparaît ni dans les documents du PLUi, ni sur le cadastre, ce qui constitue une omission regrettable.

Je conteste en outre le classement en zone As (zone agricole spécifique) des parcelles n°731 et 364, également situées à Nâves-Parmelan.

Ce zonage, par son caractère inconstructible, ne permet pas l'adaptation de mon outil de travail ni le développement de mon activité agricole.

Il constitue un frein réel à la viabilité économique de mon exploitation, alors même que les documents d'urbanisme sont censés contribuer à la préservation et à la modernisation de l'agriculture, conformément aux dispositions du Code rural.

En conséquence, je demande le reclassement de ces deux parcelles en zone A, dans un souci de cohérence territoriale et de pérennité de mon activité agricole.

Je rappelle que mon siège d'exploitation est situé sur la commune de Manigod, dans un secteur classé en zone à risque d'avalanches, ce qui rend impossible toute extension ou construction nouvelle sur place.

C'est précisément dans ce contexte que j'avais obtenu, à l'époque, l'autorisation d'implanter un bâtiment agricole sur la commune de Nâves-Parmelan.

Aujourd'hui, mes perspectives de développement notamment en matière de stockage sont gravement compromises si les parcelles concernées restent en zone As.

À minima, le reclassement en zone A des parcelles 731 et 364 permettrait de sécuriser l'avenir de mon exploitation.

La partie actuellement en zone N pourrait, quant à elle, rester en l'état. Sans cette évolution du zonage, le maintien de mon activité est mis en péril.

Je me tiens bien entendu à votre disposition pour tout entretien ou visite sur site, afin de vous exposer en détail ma situation et les contraintes spécifiques auxquelles je suis confronté.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

**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.*

*-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: Villaz - N° 552 - Anonyme**

Bonjour, nous souhaitons solliciter une correction sur le zonage du PLUIHMB sur la commune de Villaz dans le secteur SUR LES CRETS. En effet, une modification de périmètre entre les zones Uc et A est prévue et ne correspond pas aux grandes orientations du PLUIHMB. Il semble qu'il y ait eu une inversion : la parcelle B4182 qui est actuellement une parcelle agricole, passerait en zone Uc donc constructible dans le nouveau règlement. Cette parcelle est située hors agglomération, rien ne vient justifier ce déclassement d'une parcelle agricole en parcelle constructible. Cela va à l'encontre des orientations générales du PLUIHMB qui visent à densifier les centres-bourgs (ce qui n'est pas le cas ici) et à sauvegarder les espaces agricoles. Par ailleurs 2 parcelles plus loin, la parcelle B4403 qui actuellement est en zone Uc donc constructible (un permis de construire de maison individuelle a d'ailleurs été accepté sur cette parcelle en 2024) passerait en zone A dans le nouveau règlement, avec tout de même une construction de maison individuelle à venir très prochainement... Cette inversion n'a pas de sens. Le règlement devrait rester inchangé dans ce secteur agricole. Je vous joins les extraits du plan de zonage actuel et du projet de PLUIHMB.

*REPOSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°139 Mairie d'Argonay-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO****#Lieu: Fillière - N° 559 - Anonyme**

Bonjour,  
Voici quelques retours concernant la commune de Fillière.

- Projet d'augmentation de la capacité d'accueil de la maison du plateau des Glières : plus de besoins en eau et de rejets, comment cela sera-t-il géré ? Augmentation de la fréquentation prévue mais y aura-t-il plus de parking ? On peut supposer qu'il y aura plus de trafic routier sur la départementale mais également dans le village de Thorens. Mais est-ce adapté ?
- Le STECAL Nt5 autour du Château et de la Chapelle de Sales prévoit un développement touristique. L'environnement de la Chapelle de Sales doit être respecté en l'état
- ER 33 prévoit sur le secteur de la fruitière un parking. Mais le terrain est en pente sur plus d'1ha, travaux de terrassement exorbitants. De plus un parking à l'entrée de Thorens serait plus pertinent qu'en fond de vallée.
- L'OAP 14 Mercier centre prévoit d'urbaniser 2 hectares agricoles pour construire 130 logements. Y a-t-il un agrandissement de la D1203 qui est déjà saturée les mardis et jeudis matins et fins de journées ?
- L'OAP 10 projette une ZAE sur 0,9 hectare agricole qui entoure une zone humide. Comment sera alimentée cette zone humide après travaux ?
- L'ER 32 Bois des Naz de plus de 7 hectares est mentionné « plate-forme bois ». Il s'agit d'une zone naturelle et boisée. Il s'agirait là de déboiser une parcelle pour y stocker du bois ! Cela semble être un non sens.
- Plusieurs zones en Nr seraient destinées à stocker des déblais. N'est-ce pas des ISDI ? Pourquoi cela n'est-il pas mentionné en tant que tel ?
- densification du nombre de logements dans le centre de Thorens. Mais il est déjà difficile de se garer dans le village et d'y circuler. La D2 et D1203 sont déjà très fréquentées et aucun aménagement n'est proposé pour remédier à ces problématiques déjà bien présentes.



*REPONSE DU MO : --R3 : 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.-----*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 563 - EMILIE DUFFOURNET**

Objet : Révision du PLU – Opposition au reclassement en zone agricole de notre parcelle

Madame, Monsieur,

En complément à ma venue à une permanence tenue sur la Commune de Fillière, je vous écris ce mail,

Je vous contacte au sujet du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en cours, et plus particulièrement concernant la parcelle cadastrée ,220B 2028, située à Avierno (Fillière) propriété de ma famille.

Nous avons appris avec stupéfaction que ce terrain, classé jusqu'alors en zone constructible, serait requalifié en zone agricole dans le nouveau projet de zonage. Cette décision nous paraît incompréhensible et profondément injuste. Aucun changement significatif ni au niveau de l'environnement immédiat, ni dans les documents d'urbanisme précédents ne semblait justifier une telle requalification. Ce reclassement compromet fortement un projet familial mûrement réfléchi et impacte la valorisation légitime de notre bien.

La parcelle concernée s'inscrit clairement dans une dent creuse : elle est intégralement entourée de terrains bâtis ou urbanisés, ce qui exclut de fait toute exploitation agricole viable. Son reclassement en zone agricole ne correspond ni à sa nature, ni à son environnement immédiat.

En conséquence, nous vous demandons respectueusement de réétudier cette requalification, et de maintenir le classement initial de cette parcelle en zone constructible, en cohérence avec son usage possible et son intégration dans le tissu urbain existant.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Emilie DUFFOURNET

*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 ann*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Charvonnex - N° 592 - Commune de Charvonnex**

La commune de Charvonnex a notifié ses observations dans la délibération N°D32\_2025 ci-joint.

*REPONSE DU MO : R1 : Voir annexe 2-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Charvonnex - N° 605 - Pierre GONIN**

parcelle AB 592 classée en A. Demande le maintien d'une partie en U pour construction d'une piscine.

*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 ann*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Nâves-Parmelan - N° 610 - Anonyme**

Bonjour

A ce jour, le PLUi propose sur la commune de Nâves Parmelan un projet d'OAP indigent. Un seul plan peu précis qui laisse une grande latitude au futur promoteur alors que ce bien appartient à tous les naverains.

La compatibilité avec le SCOT opposable qui envisage une densité d'environ 20 logements par ha n'est pas du tout respectée avec une prévision de 50 logements sur un tènement d'environ 7000 m<sup>2</sup>.

Le Scot précise que la densité moyenne de l'ensemble des nouvelles opérations sur la durée du SCoT est pour les communes de rang D auquel appartient Nâves de 20 log /ha

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

A ce jour, nous sommes avec les opérations projetées en cours, bien au delà de cette moyenne.

Il faut noter que cette moyenne a été retenue par le Scot n'a pas été choisie au hasard, mais dans le but de respecter un niveau de hiérarchie urbaine correspondant à l'esprit village.

En ce qui concerne l'espace public, il serait bon de préciser que la propriété restera bien communale. On aurait aimé que la commune reste propriétaire de ce terrain afin de réaliser une véritable placette digne de ce nom qui s'articulerait autour du bassin.

En ce qui concerne l'implantation des bâtiments R+1+C à l'Ouest, le long de la route des grosses pierres, il aurait été préférable de les implanter de telle manière qu'il puissent profiter de l'ensoleillement. Tels que prévus, ils seront très à l'ombre de la butte qui les domine. Et l'implantation le long de la RD, sans recul, créera un véritable couloir réfrigéré.

Les implantations des bâtiments R+2+C n'est pas définie sur le plan. Au libre choix du promoteur!!!?? Il aurait été préférable de préciser les emprises à partir d'études paysagères bien menées.

De plus, la réalisation de 48 % de logements sociaux sur un seul site est une hérésie sur une petite commune rurale qui n'a aucune obligation en la matière. Plutôt que de concentrer les logements sociaux, il aurait été préférable d'en répartir quelques uns sur les opérations en cours. Il est à noter que le village ne dispose d'aucun commerce.

Enfin, il serait bon que la commune respecte le règlement établi en interdisant la création de logement dans les bâtiments agricoles existants à l'exception de ceux nécessaires à l'exploitation.

Merci de bien vouloir prendre en considération cette demande pour revoir cette OAP.

*REPONSE DU MO : -R2 : 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.*

*-R3 : 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 : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 628 - Michel DUFOURNET**

Objet : demande de modification de zonage

Madame, Monsieur,  
dans le cadre de votre enquête publique actuellement réalisée sur le secteur de Fillière, veuillez trouver ci-joint, mon courrier de demande de modification de zonage.  
Cordialement  
M. DUFOURNET

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 647 - Anonyme**

Bonjour,

Veuillez trouver ci-jointe notre contribution,

Bien à vous,

*REPONSE DU MO : R1 : Les sièges d'exploitation agricole seront repérés, comme demandés par l'Etat et la Chambre d'Agriculture. Le repérage des bâtiments sera mis à jour en fonction de la dernière version du cadastre, mais auparavant, le demandeur devra faire une démarche auprès du cadastre.-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 649 - consorts ORLIAC**

Madame et Messieurs les commissaires enquêteurs,

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de notre contribution concernant des parcelles situées à Thorens-Glières

*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 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*

*Pour ce faire, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière. Ainsi, il priorise le renouvellement urbain pour les développements futurs, qui pourra couvrir une grande partie des besoins fonciers, et prévoit une certaine densité dans les projets. En parallèle, il met en place des règles et outils de préservation et développement de la nature 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.*

*La détermination du classement d'une parcelle ne dépend pas uniquement de ses caractéristiques physiques, 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. 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.*

*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.*

*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.*

*Dans ce contexte, une demande de maintien d'une parcelle en zone constructible, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le classement 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 : 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 : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 652 - LAFFIN MARC**

Bonjour,

Je m'adresse à vous dans le cadre des propositions et observations qui peuvent être formulées suite à l'ouverture de l'enquête publique pour le projet de PLUi HMB.

En effet, je suis propriétaire d'un terrain sur la commune de FILLIERE (LES OLLIERES 74370), situé sur le lieu dit Le Champ Devant – section A – Numéro 1393. Ce terrain a été acquis par mon grand père (achat d'une propriété avec ferme), dans le but d'installer son exploitation agricole. Cette propriété a, par la suite, été transmise aux enfants, puis petits-enfants.

A mon tour d'en faire profiter un des mes enfants, particulièrement attaché au département de la Haute Savoie ou il est né, et qui a à cœur d'y installer sa future famille.

Le terrain dispose des réseaux électricité et eau à proximité.

Ainsi, je vous sollicite afin que le terrain N° 1393 soit intégré à la zone Uhs qui le jouxte. Je vous transmets un plan présentant le terrain et la zone Uhs.

Avec mes sincères remerciements.

M. LAFFIN

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 654 - LAFFIN MARC**

Bonjour,

Je m'adresse à vous dans le cadre des propositions et observations qui peuvent être formulées suite à l'ouverture de l'enquête publique pour le projet de PLUI HMB.

En effet, je suis propriétaire d'un terrain sur la commune de FILLIERE (LES OLLIERES 74370), situé sur le lieu dit Le Champ Devant – section A – Numéro 1393.

Lors de notre passage en mairie, nous avons constaté un emplacement réservé - N° 14\_45 "Aire de stationnement à l'entrée du plateau des Glières" d'une surface de 2 472 M<sup>2</sup> (plan ci-joint).

Je souhaite avoir des informations sur cet emplacement réservé et surtout l'impact sur le terrain 1393 ci-dessus mentionné.

Avec mes remerciements.

M. LAFFIN

*REPONSE DU MO : R1 : L'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée au patrimoine répond à la volonté du Grand Annecy de construire un projet d'urbanisme attentif à la mémoire des lieux, à la qualité des constructions anciennes et aux ambiances héritées qui façonnent l'identité du territoire. Ce choix s'inscrit dans un double constat, formulé dès le diagnostic territorial : d'une part, un patrimoine riche et diversifié mais souvent non protégé au titre des documents d'inventaire classiques, et d'autre part, une tendance à l'homogénéisation dans certaines extensions ou reconstructions, entraînant un effacement progressif des repères historiques et paysagers.*

*Face à cela, le PLUi-HMB a choisi de dépasser le cadre des seuls périmètres protégés (monuments historiques, sites inscrits ou classés) pour élaborer une approche plus large fondée sur la reconnaissance d'un patrimoine ordinaire, diffus, mais structurant à l'échelle du quotidien : fermes anciennes, maisons de maître, bâtiments publics, petits ouvrages en pierre, éléments de clôture, bâtiments industriels ou religieux du XXe siècle... Tous ces objets, parfois banals en apparence, participent pleinement à l'ambiance des lieux et constituent l'identité patrimoniale du territoire annécien. L'OAP Patrimoine a été conçue dans cette optique, en appui de l'orientation 7 du PADD, qui vise à préserver et à valoriser les éléments patrimoniaux. Elle se compose ainsi de fiches thématiques classées par typologies de patrimoine (bâti agricole, patrimoine religieux, architecture du XXe siècle, patrimoine industriel, petits éléments, patrimoine des espaces publics...) et non par commune, afin de favoriser une lecture transversale. Chaque fiche comprend des éléments de définition et de repérage et des prescriptions d'intervention : préservation des volumes, réemploi des matériaux, intégration des annexes ou extensions, traitement des abords, compatibilité des usages...*

*L'OAP patrimoine est opposable dans un rapport de compatibilité : tout projet réalisé sur un élément repéré doit respecter ses orientations, tout en laissant toutefois une marge de manœuvre lors de l'instruction du ou des permis de construire. Elle constitue un outil pour la mise en œuvre d'un urbanisme négocié et permet un cadre applicable sur l'ensemble du territoire.*

*L'objectif n'est pas de sanctuariser ni de figer les éléments repérés dans l'OAP, mais d'encourager leur réhabilitation respectueuse, leur transformation compatible avec leur logique constructive, et leur mise en valeur dans le cadre de projets neufs. L'OAP patrimoine s'adresse autant aux porteurs de projets qu'aux communes, dans une logique d'accompagnement et de montée en qualité. Elle s'articule étroitement avec les OAP Paysage et le règlement, notamment sur les questions de matériaux, de gabarits, de transitions bâties ou de traitement des limites. Ainsi, pour répondre aux objectifs de préservation, s'il s'agit d'une demande de suppression ou d'évolution, elle ne peut pas être prise en compte. -R2 : Le numéro 45 identifie un élément de patrimoine à protéger, en l'occurrence ici une croix-----*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

##### **#Lieu: Villaz - N° 674 - Hugon Marie-Noëlle**

Mesdames, Messieurs,

Je souhaite demander un changement de destination, du bâtiment situé sur la parcelle B 278, au centre de Villaz, pour en faire un lieu proposant des activités de service pouvant accueillir du public, un ERP de 5ème catégorie. Le dossier est à l'étude chez un architecte, M Chevillard. Une réunion, le 10 avril avec le service urbanisme de la commune nous a laissé entendre qu'une issue favorable était plutôt improbable. Le PLU de Villaz exige la création d'une place de parking pour 25 m<sup>2</sup> de surface de salle. La salle mesure 150 m<sup>2</sup>, il faudrait 6 places, le bâtiment dispose de 2 places dans la cour attenante, qui n'appartient à personne. Il n'est pas possible d'en mettre 4 supplémentaires, la DT refuse la sortie sur la départementale et les voisins qui ne sont pas propriétaires non plus s'opposent. Une autre possibilité est de les mettre à 140 m sur un terrain dont je suis nue propriétaire, mais la réglementation exige une distance de 100m. Nous demandons à la mairie de nous permettre de disposer des parkings communaux qui sont tout près. Le PLU de la ville d'Annecy n'exige pas la création de places pour un ERP. Il n'est donc pas aberrant de demander la même réglementation.

Le bâtiment est accessible aux PMR, a déjà reçu la visite de la commission de sécurité. Les aménagements demandés ont été faits : placements d'extincteurs et ignifugation des rideaux.

Ma demande est donc : Est-il possible d'accepter que cet ERP soit reconnu en adoptant la législation en vigueur à Annecy, ne faisons-nous pas partie du Grand Annecy ? Nous avons 2 places de parking qui peuvent être des places handicapé, pour les 4 autres l'ERP utiliserait les parkings publics proches et vides aux horaires d'activité de la

salle.

Merci de votre attention.

Vous trouverez en PJ, le plan de l'architecte, le questionnaire du SDIS, le compte rendu de la commission de sécurité, un courrier rédigé par mes soins et envoyé aux autorités du département, il récapitule la situation du bâtiment, les démarches déjà faites et propose des solutions.

*REPOSE 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: Fillière - N° 675 - Association Retrouver Evires**

En tant qu'association éviroise, dont l'objectif est de défusionner de la commune nouvelle de Fillière, nous tenons à soulever quatre points qui nous paraissent fondamentaux dans le développement futur de notre commune :

- la parcelle 826, située au cœur du chef-lieu d'Evires, est classée en zone As, ce qui interdit tout aménagement futur, pour développer le chef-lieu (services, loisirs, etc.), alors que le PLUi prévoit par ailleurs de développer deux hameaux évirois, dont justement le chef-lieu ("conforter la centralité d'Evires" cf règlement OPA n°7). Cette décision nous paraît donc totalement incohérente et aberrante ! Rappelons de plus que cette parcelle est le centre névralgique de la fête Western annuelle, qui attire plusieurs milliers de visiteurs et constitue la plus grosse animation de la commune. Cette manifestation implique la construction de bâtiments temporaires, sur une période de 3 mois minimum. Cela sera-t-il encore possible avec les contraintes de la zone As ?

- trois OAP (n°6, 7 et 8) sont prévues, deux au Chef-Lieu et l'autre au Chaumet. Ces constructions représentent 58 logements, et donc au moins une centaine d'habitants supplémentaires. Notre association dénonce depuis plusieurs années le manque de services, notamment les transports collectifs et l'accueil collectif des tous petits (largement subventionné sur d'autres villages de Fillière). Le PLUi est censé soutenir le développement des mobilités responsables, qu'en sera-t-il pour Evires, sachant que la situation géographique de la commune impose de disposer de moyens de déplacement, que la gare d'Evires est fermée et qu'aucun transport collectif n'est disponible ! D'autre part, le territoire n'étant pas relié à un système d'assainissement collectif, comment sera gérée l'augmentation des effluents, en zone naturelle ?

- compte tenu des informations concernant les surfaces constructibles, soit 4 hectares au total dont plus de 1 hectare réservé pour les OAP, il reste donc moins de 3 hectares dédiés aux constructions privées. Cela limite fortement l'installation des jeunes Evirois et par conséquent, les dynamiques familiales (soutien aux aînés, implication dans la vie villageoise, etc.).

- nous constatons enfin que plusieurs parcelles bâties (habitations) ont été classées en zone N ou A, et nous nous demandons quel en est l'objectif officiel ? Est-ce uniquement dans le but d'augmenter artificiellement les surfaces N et A, afin de répondre aux exigences légales ?

En conclusion, le PLUi, tel qu'il est présenté, ne répond pas aux objectifs qu'il s'est fixés, à savoir développement concerté et équilibré de notre village et développement des mobilités douces. Nous constatons que le village d'Evires subit un règlement d'urbanisme établi sur la base des besoins de l'agglomération d'Annecy qui, dans le même temps, impose une augmentation de la population et limite tout développement. Nous demandons en priorité que la parcelle 826 soit reclassée en zone d'aménagement et que les OAP soient assorties de solutions aux besoins de services et de transport.

*REPONSE DU MO : --R3 : 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.-R4 : La maîtrise foncière constitue un levier stratégique majeur du PLUi-HMB, en lien direct avec les objectifs de sobriété foncière, de régulation des prix du logement, de qualité urbaine et de lutte contre l'étalement. Elle est explicitement portée par l'orientation 3 du PADD, qui vise à « réduire fortement la consommation foncière pour atteindre le ZAN à l'horizon 2050 ». Cette orientation structure l'ensemble de la démarche d'aménagement intercommunale du Grand Annecy.*

*Il est rappelé que le ZAN, ou Zéro Artificialisation Nette, est un objectif défini par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Il impose à toutes les collectivités de réduire drastiquement l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en surfaces urbanisées. La trajectoire légale prévoit deux temps : une réduction de 50 % de la consommation d'espaces sur la période 2021–2031 par rapport à la décennie précédente, puis un solde net nul à l'horizon 2050, où chaque mètre carré artificialisé devra être compensé par une opération de renaturation.*

*Le PLUi-HMB prend pleinement en compte ces exigences. L'enveloppe maximale d'artificialisation a été fixée à 240 hectares d'ENAF d'ici 2040, soit un effort de réduction significatif par rapport aux dynamiques passées. Ce chiffre a été établi en cohérence avec les objectifs régionaux et nationaux, en intégrant les besoins projetés en logements, en activités économiques, en infrastructures et en équipements. La répartition de cette enveloppe à l'échelle des 34 communes a été réalisée en tenant compte des capacités différenciées d'accueil, du potentiel de renouvellement urbain, de la hiérarchie des centralités et des spécificités locales.*

*Pour mettre en œuvre cette trajectoire, le PLUi-HMB mobilise différents outils : réduction du périmètre des zones à urbaniser, recentrage du développement autour des centralités et des polarités de proximité, incitation à la densification maîtrisée, valorisation du renouvellement urbain, requalification des friches, et introduction d'indicateurs de suivi. Le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA-H) vient appuyer cette stratégie avec son axe 2, consacré à la maîtrise publique du foncier, en prévoyant notamment la mobilisation d'un référentiel des prix, le repérage des fonciers stratégiques, l'appui aux opérations d'aménagement public et la mobilisation d'outils comme le droit de préemption.*

*Dans un contexte de forte pression immobilière, de hausse des prix et de raréfaction des fonciers disponibles, la maîtrise foncière permet ainsi de garantir que les objectifs du PADD – sobriété, qualité, équité territoriale – pourront être atteints dans des conditions économiquement et écologiquement soutenables. Elle est au cœur de la stratégie du Grand Annecy pour concilier développement, justice sociale et préservation des ressources.-R5 :*

*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 réaffirment 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: Fillière - N° 686 - Chesneau Elodie et Maddalena Clément**

Madame, Monsieur,

Nous souhaitons attirer votre attention sur un bâtiment existant présent sur la parcelle cadastrée 000 H 3216 (1 794 m<sup>2</sup>) à Thorens-Glières (74570) au 759 route des Chappes, classée en zone A, dont nous sommes propriétaires.

Il s'agit d'un bâtiment ancien annexe, parfois qualifié de « remise », en dur, en bon état, disposant d'une cave, d'un rez-de-chaussée et d'un étage, pour une emprise au sol d'environ 82 m<sup>2</sup>. Ce bâtiment n'est plus utilisé à des fins agricoles depuis au moins 1985, date à laquelle le précédent propriétaire, Marcel Garnier, facteur de profession, a acquis le bien (le 17 juin 1985). Il a toujours été utilisé à des fins de stockage ou annexes, mais jamais pour une activité agricole.

Ce bâti présente toutes les caractéristiques d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation de logement, sans extension, sans création d'emprise supplémentaire, sans atteinte à la fonctionnalité agricole ni au paysage environnant.

Or, cette remise n'apparaît pas sur le plan de zonage parmi les bâtiments identifiés comme pouvant bénéficier d'un tel changement, bien que remplissant les conditions du règlement écrit du futur PLUi en zone A.

Faisant suite à mon passage à la permanence d'enquête publique ce matin, je me permets donc, au nom de mon conjoint et moi-même, de demander l'identification de ce bâtiment sur le plan de zonage. Cette demande s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, et dans la logique du PLUi qui vise à favoriser la réutilisation du bâti existant et la sobriété foncière.

Vous trouverez ci-joint un plan de situation où la remise est clairement entourée en rouge.

Nous restons disponibles pour tout complément d'information ou visite sur place, et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

MADDALENA Clément et CHESNEAU Elodie

*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 : Accord avec le MO**

##### **#Lieu: Fillière - N° 689 - Riverains du chemin de Chez Milliard**

A Thorens-Glières, les habitants et propriétaires concernés par la voie Communale de « Chez Milliard » demandent instamment la suppression de l'emplacement réservé 14-95 inscrit au projet de PLUiHMB, pour un maintien de la voirie communale dans les dimensions actuelles, tout en programmant la réfection de la chaussée actuellement dégradée.

Explications dans le document joint.

*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.-R2 : cet ER pourra être supprimé-----*

## **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

### **#Lieu: Fillière - N° 690 - Association Pour la Rivière Fillière**

L'association Agir Pour la Rivière Fillière demande la prise en compte des besoins de restauration du bon état de La Fillière atteinte aujourd'hui par des effondrements de berges, la destruction de plusieurs seuils, des menaces sur la stabilité des maisons, des routes et des ponts.

Explications dans le dossier joint.

*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.*

*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*

*Le PLUi-HMB intègre de manière transversale les enjeux environnementaux à toutes les étapes de son élaboration. Il constitue un outil central de mise en œuvre locale des grands objectifs nationaux et régionaux en matière de transition écologique, de lutte contre l'artificialisation, de protection des milieux naturels, de gestion des ressources et d'adaptation au changement climatique.*

*Le PADD décline ces priorités dans plusieurs orientations structurantes : la réduction forte de la consommation foncière et l'atteinte du ZAN (orientation 3), la préservation des sols agricoles et naturels (orientation 4), la consolidation des trames verte, bleue et noire (orientation 5), la gestion du cycle de l'eau (orientation 6), la préservation des paysages (orientation 7), et l'adaptation énergétique et bioclimatique des formes urbaines (orientation 8). Ces objectifs sont interconnectés et structurent les choix de zonage, les prescriptions du règlement et les projets des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).*

*Le règlement du PLUi-HMB traduit ces orientations à travers des règles limitant l'imperméabilisation des sols, renforçant la végétalisation des parcelles, encadrant la consommation d'espaces, protégeant les continuités écologiques et imposant des conditions d'intégration environnementale aux constructions. L'ensemble de ces outils permet de faire du PLUi un levier concret d'action face aux enjeux environnementaux contemporains. -R2 : L'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée au patrimoine répond à la volonté du Grand Annecy de construire un projet d'urbanisme attentif à la mémoire des lieux, à la qualité des constructions anciennes et aux ambiances héritées qui façonnent l'identité du territoire. Ce choix s'inscrit dans un double constat, formulé dès le diagnostic territorial : d'une part, un patrimoine riche et diversifié mais souvent non protégé au titre des documents d'inventaire classiques, et d'autre part, une tendance à l'homogénéisation dans certaines extensions ou reconstructions, entraînant un effacement progressif des repères historiques et paysagers.*

*Face à cela, le PLUi-HMB a choisi de dépasser le cadre des seuls périmètres protégés (monuments historiques, sites inscrits ou classés) pour élaborer une approche plus large fondée sur la reconnaissance d'un patrimoine ordinaire, diffus, mais structurant à l'échelle du quotidien : fermes anciennes, maisons de maître, bâtiments publics, petits ouvrages en pierre, éléments de clôture, bâtiments industriels ou religieux du XXe siècle... Tous ces objets, parfois banals en apparence, participent pleinement à l'ambiance des lieux et constituent l'identité patrimoniale du territoire annécien. L'OAP Patrimoine a été conçue dans cette optique, en appui de l'orientation 7 du PADD, qui vise à préserver et à valoriser les éléments patrimoniaux. Elle se compose ainsi de fiches thématiques classées par typologies de patrimoine (bâti agricole, patrimoine religieux, architecture du XXe siècle, patrimoine industriel, petits éléments, patrimoine des espaces publics...) et non par commune, afin de favoriser une lecture*

*transversale. Chaque fiche comprend des éléments de définition et de repérage et des prescriptions d'intervention : préservation des volumes, réemploi des matériaux, intégration des annexes ou extensions, traitement des abords, compatibilité des usages...*

*L'OAP patrimoine est opposable dans un rapport de compatibilité : tout projet réalisé sur un élément repéré doit respecter ses orientations, tout en laissant toutefois une marge de manœuvre lors de l'instruction du ou des permis de construire. Elle constitue un outil pour la mise en œuvre d'un urbanisme négocié et permet un cadre applicable sur l'ensemble du territoire.*

*L'objectif n'est pas de sanctuariser ni de figer les éléments repérés dans l'OAP, mais d'encourager leur réhabilitation respectueuse, leur transformation compatible avec leur logique constructive, et leur mise en valeur dans le cadre de projets neufs. L'OAP patrimoine s'adressent autant aux porteurs de projets qu'aux communes, dans une logique d'accompagnement et de montée en qualité. Elle s'articule étroitement avec les OAP Paysage et le règlement, notamment sur les questions de matériaux, de gabarits, de transitions bâties ou de traitement des limites. Ainsi, pour répondre aux objectifs de préservation, s'il s'agit d'une demande de suppression ou d'évolution, elle ne peut pas être prise en compte. -R3 : 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 : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 704 - JEROME OLIVIER**

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-joint dans les intérêts de l'indivision MOUTHON représentée par Monsieur Guy MOUTHON, une demande de reclassement en zone UaB de la parcelle cadastrée AVIERNOZ - OC 272 sur le commune de FILLIERE.

En vous souhaitant bonne réception et restant à votre disposition.

Je vous prie de croire en l'assurance de mon entier dévouement.

Me Jérôme OLIVIER

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 708 - BESSEAS, Franck**

Contribution citoyenne

*REPONSE DU MO : --R3 : 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.-R4 : 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.-R5 : 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.-R6 : 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.-R7 : 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.-----

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 709 - BESSEAS Franck**

Contribution citoyenne

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution réf 708 web-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 713 - Rousset**

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint ma contribution.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous y porterez.

Cordialement

Francis Rousset - Coteaux des Girondales à Villaz

*REPONSE DU MO : R1 : 92: Noter que la zone N autorise également l'activité agricole-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 722 - Sorrenti Martine**

Reclassement partiel d'une parcelle, selon documents joints

*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: Fillière - N° 733 - Elodie CHESNEAU et Clément MADDALENA**

Objet : Demande d'identification d'un bâtiment existant en vue d'un changement de destination – parcelle 000 H 3216 / CHESNEAU MADDALENA / Thorens-Glières

Bonjour,

Veillez trouver ci-joint notre demande d'identification d'un bâtiment existant en vue d'un changement de destination pour la remise sur notre parcelle 000 H 3216 située à Thorens-Glières.

Pouvez-vous nous confirmer la bonne réception de notre demande ?

D'avance, nous vous remercions.

Cordialement,

Elodie Chesneau  
Clément Maddalena

*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 : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 751 - CONVERS Béatrice**

Projet de contribution au registre dématérialisé à déposer par Madame CONVERS pour le compte des indivisions THOUVENIN-TRIVERO :

Commune de VILLAZ chef-lieu - prés du milieu

Demande de rectification de classement de zonage de parcelles : classées en zone agricole par le PLUi à reclasser en zone urbaine.

Faisant suite à notre entretien lors de la permanence du 19 juin 2025 en mairie de Fillière avec Monsieur le Commissaire-Enquêteur, et après son appréciation sur la pertinence de notre demande, et ainsi convenu, nous déposons sur le présent registre dématérialisé notre demande de rectification d'erreur d'appréciation ayant conduit nos terrains à être classés îlot agricole en secteur urbain (voir étude d'urbanisme présente dans la « contribution » ci-jointe et les pièces jointes).

*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 ann*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 753 - SAGE Maurice**

Zonage-Evires – hameau « Chez Braillard » - demande de zonage Uhs

Le PLUi-HMB du Grand Annecy a prévu les zones Uhd (hameaux anciens) et Uhs (hameaux à faible densité), sans toutefois en donner la définition. L'examen des différents zonages n'apporte pas de précisions supplémentaires, des ensembles d'une dizaine de bâtiments sont classés en zone Uhs :

Zonage-Thorens-Glieres-Nord – Hameau de « Chez le Sennat » - 10 bâtiments,

Zonage-Thorens-Glieres-Nord – Hameau au-dessous de « La Mouille » - 10 bâtiments,

Zonage-Groisy – Hameau « Chez Moguet » - 15 bâtiments,

Zonage-Evires – Hameau « Chez Jouvenet » - 14 bâtiments.

alors quedans le même temps, d'autres hameaux également composés d'une quinzaine de bâtiments sont classés en zone A, comme par exemple le hameau de « Chez Braillard » (Zonage-Evires).

Ce hameau regroupe : 1 ferme, (3 bâtiments), 2 anciennes fermes rénovées et transformées avec respectivement 2 et 4 appartements, 6 maisons d'habitation et un petit bâtiment annexe.

Ce hameau n'a donc aucune raison d'être classé en zone A, les prescriptions définies pour cette zone (rappelées ci-dessous) étant complètement inadéquates pour un hameau composé à 90% d'habitations :

En zone A :

- sous-destination exploitation agricole : les constructions autorisées sont :

- Les bâtiments et équipements d'exploitation nécessaires à l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- sous-destination logement : les logements nouveaux sont autorisés sous conditions cumulatives :

- soient nécessaire à l'exploitation agricole, pour les personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises
- soient accolés ou intégrés aux constructions existantes o que la surface de plancher ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup> (y compris extension)
- qu'ils ne soient pas situés dans le périmètre de 100 m autour d'une ICPE

Je demande donc que le hameau de « Chez Braillard » - commune d'Evires soit classé en zone Uhs.

*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 m<sup>2</sup>, 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 : exploitation agricole à proximité-R3 : 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 -R4 : les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.-----*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Nâves-Parmelan - N° 761 - MAGNIER JEROME**

Bonjour,  
en consultant le projet de PLUi, je constate que l'ensemble des parcelles 1534, 1546 et 1548 (zone 4 des éléments de patrimoine surfacique à conserver) est mal répertorié. En effet, il s'agit d'une maison individuelle construite en 1987. Il me semble que c'est une erreur qu'il faudrait corriger.  
Cordialement,  
Jérôme MAGNIER

*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: Villaz - N° 777 - eliane**

Onnex parcelle Monard n° 2649 route du pont d'Onnex :

bordant la RD 275 voie de contournement (terrain cédé gratuitement à la construction de la route en contre-partie d'une viabilité (eau, électricité et bonne aptitude à l'assainissement) entre 2 maisons individuelles cette parcelle de 3423 m<sup>2</sup> devrait être réintégrée à la constructibilité sans préjudice à l'activité agricole.

Onnex parcelle Caton n° 3910 route des aulnes : au sein du hameau, certificat d'urbanisme accordé le 13/5/2002. Constructions pavillonnaires existantes de part et d'autre de la parcelle et en face, sans usage agricole, viabilisée (eau électricité et bonne aptitude à l'assainissement) cette parcelle de 3875 m<sup>2</sup> devrait être réintégrée à la constructibilité.

Incohérence pour ces deux parcelles constructibles auparavant, soient déclassées ensuite en parcelles agricoles en 2011, à ce jour isolées au sein d'une zone urbanisée. Non reconnaissance du service rendu par les propriétaires dans l'intérêt général du don de terrain à la collectivité territoriale pour la création de la voie de contournement.

Elles répondraient aux besoins importants de logements de l'agglomération annécienne.

Le classement de ces parcelles relèvent d'une erreur manifeste d'estimation de zonage.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 833 - BOUCHET Eric**

Bonjour,

vous trouvez ci-joint notre contribution en format pdf accompagnée de 3 documents en annexes

Cordialement.

Eric Bouchet 06 66 26 58 97

*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 m<sup>2</sup>, 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 : exploitation agricole à proximité-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 849 - KPERRILLAT**

Madame, Monsieur,

Nous souhaitons exprimer notre vive inquiétude concernant le nouveau zonage proposé dans le cadre de l'élaboration du premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat, Mobilités, Bioclimatique (PLUi-HMB), actuellement soumis à enquête publique.

Notre terrain, cadastré 3086 et 3089, situé route de Moiron sur la commune de Villaz , fait actuellement l'objet d'un projet de construction pour lequel un permis de construire a été délivré.

Or, nous constatons avec étonnement que, dans le projet de PLUi-HMB en cours de validation, ces deux parcelles sont désormais partagées entre une zone Agricole stricte (As) et une zone urbanisable (Ucp).

Cette division nous semble incohérente et injustifiée. Nous n'avons d'ailleurs identifié aucune autre parcelle, dans les communes alentour, présentant un double zonage sur une même unité foncière.

D'autant plus qu'il s'agit ici d'un terrain unique, et que notre projet – validé par l'administration – concerne l'ensemble de sa surface.

Nous tenons également à souligner que certaines installations techniques prévues dans le cadre du permis (assainissement à venir, piscine sur fosse à purin existante, écoulement des eaux pluviales raccordé au ruisseau Grattepanche via la zone concernée) seraient directement impactées par cette reclassification partielle.

Cela pourrait compromettre leur réalisation, leur entretien, voire leur conformité réglementaire.

Cette situation soulève, à notre sens, de réelles problématiques de sécurité juridique ainsi qu'un manque de cohérence dans le traitement des documents d'urbanisme. En conséquence, nous demandons que les parcelles cadastrées 3086 et 3089 soient intégralement reclassées en zone urbanisable (Ucp), conformément à l'usage prévu.

Nous joignons à cette observation un plan de masse du projet autorisé, permettant de visualiser clairement l'implantation sur notre terrain.

En vous remerciant par avance de l'attention portée à notre remarque, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.

*REPONSE DU MO : R1 : Etant en hameau, la demande ne peut pas être prise en compte. Pour autant, le permis de construire peut être mis en œuvre malgré le changement de zonage. -----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 854 - Guy Perrillat**

Madame, Monsieur,

Nous avons assisté à la réunion d'information relative au PLUi-HMB, organisée à Villaz. À cette occasion, nous avons pris connaissance des nouvelles orientations de zonage concernant nos parcelles.

Selon les informations communiquées, nos terrains auraient été classés en zone Agricole Stricte (AS), au motif qu'ils se situeraient dans un couloir écologique identifié par le SCOT. Or, cette classification nous semble aujourd'hui obsolète et injustifiée, compte tenu de l'évolution du secteur : les constructions récentes à proximité et un trafic routier dense ont profondément modifié le paysage et les conditions environnementales. Nous avons d'ailleurs adressé une demande officielle au SCOT en vue de la suppression de ce couloir écologique sur nos parcelles.

Par ailleurs, nous souhaitons attirer votre attention sur une situation d'inégalité manifeste : les parcelles voisines appartenant à la commune de Villaz (n°717, 718, 720 – secteur des Mivres) sont restées en zone A, tandis que les nôtres – y compris notre parcelle bâtie n°2415 – ont été entièrement classées en zone AS. Cette décision nous semble d'autant plus incompréhensible que notre maison est située dans un tissu urbain cohérent et déjà construit.

À ce titre, nous demandons le reclassement de la parcelle bâtie n°2415 en zone UCP, à l'instar des parcelles voisines, afin de nous permettre d'agrandir notre logement de plain-pied en y aménageant une chambre et une salle de bain. Nos parents étant âgés et nous-mêmes ayant plus de 60 ans, il nous paraît essentiel de pouvoir adapter notre habitat pour continuer à y vivre dans de bonnes conditions, ce qui ne serait plus envisageable si la parcelle restait classée en zone AS.

Nous demandons également le maintien des parcelles n°3088 et 3084 en zone A, comme c'était le cas auparavant, afin de préserver leur vocation agricole. Il y a quatre ans, nous avons été contraints de mettre aux normes notre installation d'assainissement. Aujourd'hui, la fosse septique et le champ d'épandage se trouvent sur la parcelle 3088. Il serait impensable de ne pas pouvoir intervenir sur ces installations en cas d'évolution réglementaire ou de travaux nécessaires, pourtant autorisés par la mairie.

Nous avons été informés par Monsieur Anselme que les zones AS ont été définies sans concertation directe avec les propriétaires concernés, et qu'une révision reste envisageable dans le cadre de l'enquête publique. C'est pourquoi nous formulons ces observations dans l'espoir qu'elles soient étudiées avec impartialité.

Nous vous remercions pour votre écoute et votre disponibilité, et restons à votre disposition pour tout complément d'information.

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

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°47 Courrier-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 864 - SAGE Maurice**

Zonage-Evires – Demande de reclassement parcelles en zone A

Les zones As n'ayant ni intérêt pour les agriculteurs, ni utilité pour la préservation des espaces verts, merci de reclasser en zone A les parcelles 757, 758, 759, 766 et 305 – zones « Les Biollets » et « La Grande Piece ».



**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: Charvonnex - N° 910 - Renaud CHARLES**

Ma contribution porte sur les parcelles 1255, 1023, 1252, 1251, 1234, 1251, 1253, 1257, 1258, 1259 et 1260.

Le projet de PLUIHMB prévoit que cette zone, dite "Les Penchots", soit constructible, classée en zone Ucp.

Je tiens à exprimer mon soutien à cette décision de bon sens, conforme à la fois à l'urbanisation de la zone (il s'agit d'une dent creuse qui avait été classée en zone A dans le précédent PLU sans justification), et aux autorisations d'urbanisme précédemment accordées qui prévoient sur cette zone la réalisation d'un lotissement de 7 maisons (à l'exception de la parcelle 1260 qui est en dehors de ces autorisations d'urbanisme).

De ce point de vue, le projet de PLUIHMB est cohérent et intelligent. Il convient de maintenir ce classement en zone Ucp dans le document final.

Merci d'avance,

Bien cordialement,

*REPONSE DU MO : R1 : Est d'accord avec projet PLUI-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 913 - GAEC la ferme de chambelly**

bonjour

je demande le transfert des parcelles OE 0923 et OE 0922 classées AS en A.

**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 réaffirment 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: Fillière - N° 938 - SESMAT Emmanuel**

Lettre de contestation – Enquête publique PLUi HMB  
Commune de FILLIERE – commune déléguée de THORENS GLIERES  
Parcelle cadastrée : H 3131  
Lieudit : LA MEURISAZ  
Pour le compte de TERACTEM : société sise 105 avenue de Genève – 74000 ANNECY

À : Monsieur/Madame le Commissaire enquêteur  
Enquête publique – Modification du PLU

Objet : Contestation de la qualification en zone humide du secteur référencé S1 à S41 – secteur de la Meurisaz / Demande de classement de la parcelle H3131 en zone constructible à vocation d'habitat

Annecy, le 23/06/2025  
Monsieur/Madame le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant le secteur de la Meurisaz, je souhaite vous faire part de ma contestation formelle quant à la qualification de zone humide des terrains identifiés entre les points de sondage S1 à S41 du rapport de délimitation réalisé par le bureau AMÉTEN en octobre 2023.

1. Des résultats incertains et une méthodologie à compléter

Une part significative des sondages précités ont été réalisés sur des sols remaniés ou remblayés, pour lesquels le rapport lui-même admet l'impossibilité de conclure avec certitude au caractère humide (cf. sondages S13 à S15 notamment). En l'absence d'instrumentation (type piézomètre), la simple extrapolation pédologique ne suffit pas à justifier le déclassement foncier.

2. Une approche botanique absente, pourtant requise par la loi

Le rapport indique qu'aucune analyse de végétation spontanée n'a été possible. Or, selon l'article R.211-108 du Code de l'environnement, la caractérisation d'une zone humide repose sur un critère alternatif : pédologique ou végétation hygrophile. En l'absence de cette dernière, et avec des données pédologiques incertaines, la délimitation ne peut être juridiquement recevable.

3. Extrapolations spatiales contestables

De nombreux sondages ne concluent pas à l'hydromorphie, et certains sont même 'non déterminables'. Malgré cela, le zonage regroupe ces secteurs à ceux qualifiés d'humides, sans justification rigoureuse ni transition naturelle observée.

4. Perte de naturalité des sols

Certaines zones sont remblayées, terrassées, ou déjà aménagées. Ces terrains ne présentent plus les fonctions écologiques des zones humides. Leur classement est incompatible avec leur état réel.

#### 5. Contradictions avec les études antérieures

L'étude de faisabilité de 2021, menée par le cabinet AGRESTIS pour le compte de TERACTION, s'appuyait sur des sondages pédologiques et une expertise de la flore. Elle ne signalait qu'une très faible emprise de zone humide au sud-est du site. Cette analyse intervenait dans un cadre validé par la délibération municipale du 23 novembre 2015, qui reconnaît expressément le potentiel urbanisable du secteur de la Meurisaz, notamment les zones classées 2AU. La cartographie proposée par AMÉTEN contredit ces données sans justification technique ou naturelle.

#### 6. Références scientifiques antérieures rigoureuses

L'étude AGRESTIS de 2021 repose sur une méthode réglementaire (article R.211-108), croisant critères pédologiques et botaniques. Sur 10 sondages réalisés, seuls 2 concluent à une hydromorphie de surface. Elle identifie 1 120 m<sup>2</sup> de zones humides sur 16 000 m<sup>2</sup> étudiés, soit 7 % seulement de l'emprise. L'approche d'AMÉTEN, plus récente, repose sur une extrapolation extensive sans base botanique, ce qui la rend juridiquement contestable.

#### 7. Cadre juridique : critères de définition d'une zone humide

Le Code de l'environnement, dans son article R.211-108, précise que la délimitation d'une zone humide repose sur des critères relatifs soit à la morphologie des sols, soit à la présence de végétation hygrophile :

« En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. »

La circulaire DGPAAT/C2010-3008 du 18 janvier 2010 précise explicitement :

« Ces deux critères sont alternatifs : soit la végétation hygrophile est présente, soit les sols présentent une morphologie liée à une hydromorphie avérée. »

Dans le cas présent, l'absence d'étude botanique impose que le critère pédologique soit rigoureusement démontré. Or ce n'est pas le cas ici pour la majorité des points étudiés.

#### Conclusion et demandes

En conséquence, je demande :

1. La révision du zonage humide aux seuls sondages scientifiquement avérés,
2. L'exclusion des secteurs non déterminés ou remaniés,
3. La reconnaissance de la validité de l'étude AGRESTIS comme référence technique opposable,
4. Le reclassement de la parcelle cadastrée section OH n°3131, propriété de Teractem, en zone constructible.

Je vous remercie pour l'attention portée à cette requête et reste à votre disposition pour tout complément d'information ou entretien.

Veuillez recevoir, Monsieur/Madame le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Pour TERACTION,  
Emmanuel SESMAT  
Chef de projets

**REPOSE DU MO : R1 :**

*Le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré 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*

*Pour ce faire, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière. Ainsi, il priorise le renouvellement urbain pour les développements futurs, qui pourra couvrir une grande partie des besoins fonciers, et prévoit une certaine densité dans les projets. En parallèle, il met en place des règles et outils de préservation et développement de la nature 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.*

*La détermination du classement d'une parcelle ne dépend pas uniquement de ses caractéristiques physiques, 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. 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.*

*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.*

*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.*

*Dans ce contexte, une demande de maintien d'une parcelle en zone constructible, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le classement 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 :** *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.-R3 : 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: Fillière - N° 957 - Bertrand et Noël CHALLUT (EARL Grange de la Tour)**

Objet : PLUI GD ANNECY/Commune LES OLLIERES/FILLIERE

Madame, Monsieur,

Veuillez prendre connaissance du courrier en fichier joint.

Merci d'en accuser réception.

Cordialement.

Bertrand et Noël CHALLUT

*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.-----*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 996 - Andreas**

Bonjour

Concerne : parcelle 245 BB N°77. Ce terrain était classé dans le PLU du 30.11.2001 en zone urbaine, une classification toujours documentée dans le POS de 2009. 3 parcelles ont été construites dans mon voisinage. J'ai voulu être patient avec mon projet immobilier. Au vu de sa dimension très restreinte, de sa forme incongrue, cette parcelle n'a pas d'enjeu agricole moderne. Les réseaux voirie, eau, électricité, gaz, téléphonie sont à proximité immédiates. Les canalisations d'écoulement d'eaux pluviales entourent sur 4 côtés ce terrain. Merci de maintenir cette parcelle en zone Ucs1.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Villaz - N° 997 - Chaboud Michel**

Je suis contre ce projet de déboisement de 4 ha de bois classé. C'est aberrant de voir que des élus peuvent déclasser une zone qui deviendra une fournaise pour les gens du voyage, invivable à cause de la proximité d'une route hyper fréquentée. Les occupants actuels sont d'ailleurs contre ce projet pour les raisons que je viens de préciser.

En terme de sécurité, le Fier est exposé aux inondations et notamment cette zone. La pollution des 150 caravanes ne sera pas maîtrisée en terme de gestion des déchets et menacera les sols et les eaux, quant à l'impact sur la biodiversité, elle sera catastrophique.

Madame Lardet, laissez nos arbres classés tels qu'ils sont aujourd'hui. N'oubliez pas que la végétation nous aide à respirer en captant les CO2. Les tissus de l'arbre, le tronc, les branches et les feuilles ont la capacité de filtrer les polluants de l'air et d'améliorer sa qualité. Rien que cela devrait vous faire réfléchir....

*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 : Le CERN étudie actuellement la faisabilité technique et financière du futur collisionneur circulaire (FCC). A ce stade, sa réalisation reste hypothétique. Le PLUi HMB n'y fait donc pas référence. -R3 : Concernant le projet d'aire de grand passage-----*

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

**#Lieu: Villaz - N° 1038 - CHAPPET Geneviève, CONVERS Pascal, MARECHAL Béatrice, CONVERS Didier**

Nous sommes propriétaires des parcelles A 2668, A 2685, A 2488 et A 2683 - route d'Aviernoz à Villaz formant un quartier de 7 logements actuellement en zone Uc.

Nous vous demandons de réétudier le zonage de nos parcelles que vous projetez de classer en zone A en zone constructible.

Nous comprenons que pour atteindre les objectifs politiques et chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain vous devez trouver des terrains.

Cependant, vous conviendrez que ce classement en zone A n'a aucun sens compte tenu que nos parcelles, d'une surface moyenne d'environ 1000 m<sup>2</sup> chacune et étant déjà construites de nos maisons individuelles récentes sans possibilité de détacher de nouveaux lots à construire, ne peuvent absolument pas répondre aux orientations

du PADD pour réduire la consommation foncière, protéger les espaces agricoles et encore moins être dans une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

*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 ann*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1072 - JACQUEMOUD Yannick**

4.2\_Graphiques – Plan A\_Zonage - Zonage\_Evires – Chez Braillard – parcelles E282 et E1816

A l'examen des documents du PLUi-HMB - plan de Zonage de la commune d'Evires, je constate que le bâtiment dont je suis propriétaire sur la commune de fillière (ex commune de Evires) – Chez Braillard - 4280 Route Nationale 203, parcelles E282 et E1816 est classé en zone A (plan joint).

Plus aucune activité agricole n'est exercée dans ce bâtiment depuis 1995.

Ce bâti présente toutes les caractéristiques d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'activités industrielles, artisanales et de logistique (Zone Uei2) ou à vocation d'activités industrielles, artisanales et de logistique avec possibilités de bureaux (Zone Uem2), sans extension, sans création d'emprise supplémentaire, sans atteinte à la fonctionnalité agricole de la zone ni au paysage environnant.

Je demande donc l'identification de ce bâtiment en zone Uei2 ou Uem2 sur le plan de zonage. Cette demande s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, et dans la logique du PLUi qui vise à favoriser la réutilisation du bâti existant et la sobriété foncière.

*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 : à étudier-----*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

##### **#Lieu: Fillière - N° 1147 - ORLIAC Marie-Thérèse**

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération ma requête concernant ma maison située à Thorens-Glières et dont vous trouverez le courrier en annexe.

*REPOSE 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.-R2 : L'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée au patrimoine répond à la volonté du Grand Annecy de construire un projet d'urbanisme attentif à la mémoire des lieux, à la qualité des constructions anciennes et aux ambiances héritées qui façonnent l'identité du territoire. Ce choix s'inscrit dans un double constat, formulé dès le diagnostic territorial : d'une part, un patrimoine riche et diversifié mais souvent non protégé au titre des documents d'inventaire classiques, et d'autre part, une tendance à l'homogénéisation dans certaines extensions ou reconstructions, entraînant un effacement progressif des repères historiques et paysagers.*

*Face à cela, le PLUi-HMB a choisi de dépasser le cadre des seuls périmètres protégés (monuments historiques, sites inscrits ou classés) pour élaborer une approche plus large fondée sur la reconnaissance d'un patrimoine ordinaire, diffus, mais structurant à l'échelle du quotidien : fermes anciennes, maisons de maître, bâtiments publics, petits ouvrages en pierre, éléments de clôture, bâtiments industriels ou religieux du XXe siècle... Tous ces objets, parfois banals en apparence, participent pleinement à l'ambiance des lieux et constituent l'identité patrimoniale du territoire annécien. L'OAP Patrimoine a été conçue dans cette optique, en appui de l'orientation 7 du PADD, qui vise à préserver et à valoriser les éléments patrimoniaux. Elle se compose ainsi de fiches thématiques classées par typologies de patrimoine (bâti agricole, patrimoine religieux, architecture du XXe siècle, patrimoine industriel, petits éléments, patrimoine des espaces publics...) et non par commune, afin de favoriser une lecture transversale. Chaque fiche comprend des éléments de définition et de repérage et des prescriptions d'intervention : préservation des volumes, réemploi des matériaux, intégration des annexes ou extensions, traitement des abords, compatibilité des usages...*

*L'OAP patrimoine est opposable dans un rapport de compatibilité : tout projet réalisé sur un élément repéré doit respecter ses orientations, tout en laissant toutefois une marge de manœuvre lors de l'instruction du ou des permis de construire. Elle constitue un outil pour la mise en œuvre d'un urbanisme négocié et permet un cadre applicable sur l'ensemble du territoire.*

*L'objectif n'est pas de sanctuariser ni de figer les éléments repérés dans l'OAP, mais d'encourager leur réhabilitation respectueuse, leur transformation compatible avec leur logique constructive, et leur mise en valeur dans le cadre de projets neufs. L'OAP patrimoine s'adresse autant aux porteurs de projets qu'aux communes, dans une logique d'accompagnement et de montée en qualité. Elle s'articule étroitement avec les OAP Paysage et le règlement, notamment sur les questions de matériaux, de gabarits, de transitions bâties ou de traitement des limites. Ainsi, pour répondre aux objectifs de préservation, s'il s'agit d'une demande de suppression ou d'évolution, elle ne peut pas être prise en compte. -----*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1149 - ORLIAC Marie-Thérèse**

Je vous prie de bien vouloir m'excuser. J'ai oublié de joindre le plan cadastral lors de ma contribution n° 1147 du 24/06/2025. Merci

*REPONSE DU MO : R1 : Voir contribution 1147 web-----*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 1158 - BOUVARD Bernard**

Demande de reconsidération du projet de classement en NT1 STECAR des parcelles 1651 et 1757 section A (commune de VILLAZ) afin de permettre un changement de destination pour permettre des usages mixtes ou résidentiels sur le bâti existant.

*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: Charvonnex - N° 1161 - Mairie de Charvonnex**

Précisions de la commune:

1- la commune souhaite pouvoir autoriser un remblai sur les parcelles AD 1527 1529 1531 1309 (pour parti) afin de permettre le remblai de ces parcelles dans le but d'y stocker du matériel volumineux et encombrant ( touret de câbles , containers etc..)(voir PJ)

2- concernant les ZAER/NPV la commune souhaite pouvoir autoriser les panneaux photovoltaïques sur toutes les toitures existantes ou à venir. Pour autant ,elle ne souhaite pas développer de champ solaire ou tout autre projet de grande ampleur dans le domaine de la production d'énergie solaire

*REPONSE DU MO : R1 : Voir annexe 2-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1163 - Vindret Rodolphe**

Mr le Président de commission d'enquête,

Veuillez trouver ci -joint les documents concernant ma contribution.

Sincères salutations

Mr Vindret

*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 :*

*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 réaffirment 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.*

*-R3 : Le PLUi-HMB accorde une attention forte au développement des mobilités douces, considérées comme un levier essentiel pour réduire la dépendance à la voiture, améliorer la qualité de vie et répondre aux objectifs de transition écologique.*

*Les éléments de la politique cyclable du Grand Annecy sont détaillés dans le Schéma Directeur Cyclable approuvé en juin 2022, intégrés dans l'action 15 du POA-M. Le schéma directeur cyclable est le fruit d'une réflexion territorialisée dont l'objectif est de proposer un réseau intercommunal adapté à la géographie des territoires et aux pratiques cyclables qui ne sont pas les mêmes en ville et à la campagne. Les infrastructures cyclables s'inscrivent dans une logique de réseau qui à l'instar du réseau routier s'organise selon plusieurs niveaux hiérarchiques.*

*Le PADD, notamment dans son orientation 2, affirme la volonté d'organiser le territoire autour de centralités accessibles à pied ou à vélo. Il encourage un urbanisme compact et de proximité, dans lequel les équipements, commerces et services du quotidien sont atteignables sans recours systématique à la voiture. Le PADD prévoit également le renforcement des liaisons douces entre quartiers, pôles d'échange et arrêts de transports collectifs.*

*Ces objectifs sont traduits dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi-HMB, qui imposent la création ou la préservation de cheminements piétons et cyclables dans les opérations d'aménagement. Des prescriptions précises garantissent la continuité des circulations douces et leur bonne intégration dans le tissu urbain, y compris en lien avec les transports en commun.-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**



**#Lieu: Fillière - N° 1166 - Convers Eric**

Mr le Président de commission d'enquête,  
Veuillez trouver ci-joint ma contribution,  
Sincères salutations  
Mr Convers

*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 :*

*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.*

*-R3 : Le PLUi-HMB accorde une attention forte au développement des mobilités douces, considérées comme un levier essentiel pour réduire la dépendance à la voiture, améliorer la qualité de vie et répondre aux objectifs de transition écologique.*

*Les éléments de la politique cyclable du Grand Annecy sont détaillés dans le Schéma Directeur Cyclable approuvé en juin 2022, intégrés dans l'action 15 du POA-M. Le schéma directeur cyclable est le fruit d'une réflexion territorialisée dont l'objectif est de proposer un réseau intercommunal adapté à la géographie des territoires et aux pratiques cyclables qui ne sont pas les mêmes en ville et à la campagne. Les infrastructures cyclables s'inscrivent dans une logique de réseau qui à l'instar du réseau routier s'organise selon plusieurs niveaux hiérarchiques.*

*Le PADD, notamment dans son orientation 2, affirme la volonté d'organiser le territoire autour de centralités accessibles à pied ou à vélo. Il encourage un urbanisme compact et de proximité, dans lequel les équipements, commerces et services du quotidien sont atteignables sans recours systématique à la voiture. Le PADD prévoit également le renforcement des liaisons douces entre quartiers, pôles d'échange et arrêts de transports collectifs.*

*Ces objectifs sont traduits dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi-HMB, qui imposent la création ou la préservation de cheminements piétons et cyclables dans les opérations d'aménagement. Des prescriptions précises garantissent la continuité des circulations douces et leur bonne intégration dans le tissu urbain, y compris en lien avec les transports en commun.-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1178 - HOFER THOMAS**

Madame ; Monsieur,

Ma contribution concerne la parcelle Section BB N°208 sur la commune de Saint Martin de Bellevue.

-> Vu l'avis de la collectivité concernant l'observation numéro 63 porté dans le Rapport d'enquête concernant le Projet de révision du plan local d'urbanisme du commissaire enquêteur Monsieur BARBET André daté du 7 Novembre 2021 ;

-> Vu la réalisation de construction sur les parcelles section BB numéro 53, 46 et 113 ;

Je constate que des nouvelles constructions ont été effectuées depuis le rapport du 7 novembre 2021. Une réalisation sur la parcelle Section BB numéro 53 et une seconde réalisation sur les parcelles section BB numéro 46 et 113.

Une précédente construction est déjà présente sur la parcelle BB 28.

De ce fait, ma parcelle Section BB numéro 208 est une dent creuse.

Comme il a été fait mention du dernier rapport du PADD, Le lieu dit Sechenal est identifié comme un secteur avec un comblement des dents creuses.

De ce fait, ma parcelle numéro 208 est complètement dans le cas des dents creuses identifiées et je sollicite la réintégration de ma parcelle section BB numéro 208 en zone UC.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes respectueuses salutations.

*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 m<sup>2</sup>, 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**

**#Lieu: Nâves-Parmelan - N° 1213 - SELARL PUBLICALP AVOCATS**

Veuillez trouver ci-joint les observations et les pièces déposées pour le compte des Consorts PANISSET.

*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 ann*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Nâves-Parmelan - N° 1231 - MALLET SYLVIE**

Bonjour,

vous trouverez en pièce jointe un courrier concernant des observations à porter dans le registre d'enquete publique sur la parcelle cadastrée A1764 de la commune de Naves Parmelan.

Cordialement  
Sylvie MALLET

*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.-R3 : Parcelle A1764 classée en centre village historique-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 1236 - SELARL PUBLICALP AVOCATS**

Veuillez trouver ci-joint les observations et les pièces déposées pour le compte de Madame Claire RAVEL

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°564 (Perm)-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 1270 - BAUMHAUER Stephane**

Dans l'OAP n°6, il est prévu 44 logements dont la desserte est assurée je cite : "L'accès est garanti par le chemin des Cruets. "

La voie des Cruets avec son rétrécissement central à visibilité limitée et l'accès en plein milieu aux jardins communaux n'est pas absolument pas dimensionnée pour supporter cet apport de flux.

De plus, cette voie ne fait que sortir de Villaz (sens unique dans la rue des écoles et maison médical)

Le flux va donc ergonomiquement se rediriger vers la route des grands nants, route serrée entre les fermes historiques, non élargissable et déjà fortement accidentogène aux heures de flux pendulaires.

Cet OAP doit revoir les densités de circulation, les accès et les parking avant d'être mise en œuvre.

*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: Fillière - N° 1324 - HOFER Thomas**

Madame, Monsieur,

Ma contribution concerne la parcelle Section BB N°31 et 32 sur la commune de Saint Martin de Bellevue.

Suite à un échange avec un responsable rencontré à la mairie de Thorens le jeudi 19 juin 2025, celui ci m'indique que mes parcelles section BB numéro 31 et 32 sont situés en dent creuse.

A la lecture du PADD, nous constatons que Sechenal est en comblement de dent de creuse.

De plus; un chemin d'accès aux parcelles a déjà été réalisé.

Au vu de ces informations, je sollicite la réintégration de mes parcelles section BB numéro 31 et 32 en zone UC.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes respectueuses salutations.

*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: Villaz - N° 1333 - BOUVARD Yannick**

Demande de reconsidération du projet de classement en NT1 STECAR des parcelles 1651 et 1757 section A (commune de VILLAZ) afin de permettre un changement de destination pour permettre des usages mixtes ou résidentiels sur le bâti existant.

Ci-joint ma lettre explicative

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°1158 Web-----

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Charvonnex - N° 1345 - ROMAND CHARLINE**

Demande de modification de zonage - Parcelle AE618 située à Charvonnex 74370

Dans le cadre de l'enquête publique PLUi, je souhaite porter à votre attention une demande de modification du zonage concernant ma parcelle AE618 située à Charvonnex dont je suis propriétaire.

Actuellement classée en zone Agricole (A), je sollicite son reclassement en zone à urbaniser (AU) ou en zone constructible (U) en vue d'un projet de construction à usage individuel (une seule maison).

Motifs de ma demande :

-Situation géographique : La parcelle est située à proximité immédiate de secteurs urbanisés et équipés, ce qui facilite un raccordement aux réseaux (eau et électricité).

-Accessibilité : L'accès à la parcelle est facilité par la proximité d'une voie communale.

-Impact modéré sur l'environnement : le changement de zonage concernerait une surface limitée et maîtrisée, et ne remettrait pas en cause la vocation agricole globale du secteur.

-Besoin de logement : La pression foncières de l'agglomération est importante et contribuerait à répondre aux besoins de logement dans le respect des objectifs de développement maîtrisé.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération ma demande.

Sincères salutations

ROMAND Charline

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 1362 - Bévillard Jean-Claude Nadia**

Jean-Claude et Nadia Béviard

Nous sommes résidents sur Thorens et par ailleurs propriétaires d'une maison au centre du village aux 7 et 9 place de l'église.

Le village de Thorens est d'une grande qualité du fait qu'il possède un large éventail de commerces et de services. L'augmentation de la population a conforté la vie du village. Cependant la création de nouveaux logements, dans des constructions existantes, ne permettant pas l'aménagement de garages ou de stationnement privés, a nécessité une occupation des parkings publics par de nombreux résidents. Ce phénomène était inévitable si on voulait revitaliser le village.

Aujourd'hui il en résulte un double problème : difficulté de stationnement pour les résidents et difficulté d'accès aux commerces pour les habitants des hameaux venant faire leurs courses au village.

Il importe donc de créer des places de parkings publics supplémentaires sous peine de pénaliser les commerces du centre village dont certains voient déjà une partie de leur clientèle partir à l'extérieur du fait de la difficulté à stationner.

Les OAP 1 et 2 ne prévoient du stationnement que pour les habitants supplémentaires occupant les futures constructions. Ce n'est pas la solution pour remédier au manque de stationnement actuel. Elles doivent intégrer des parkings publics.

*REPONSE DU MO : -R2 : Le PLUi-HMB encadre le stationnement privé dans une logique de sobriété foncière, d'adaptation au contexte urbain et de transition vers des mobilités plus durables. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment à travers son orientation 2, promeut une organisation du territoire fondée sur l'accessibilité multimodale, en réduisant la place dominante de la voiture dans les formes urbaines. Il vise à libérer de l'espace pour le végétal, les cheminements doux et la qualité d'usage des espaces de vie.*

*Les règles de stationnement privé sont précisées dans le Chapitre 11 – Stationnement du règlement écrit du PLUi-HMB, ainsi que dans le Règlement graphique E – Plan de stationnement. Ces documents fixent, pour chaque zone et type de projet, les obligations en matière de nombre de places, leur localisation, leur accessibilité et leur intégration dans l'aménagement. Des modulations sont prévues selon le contexte (proximité d'un pôle de transports collectifs, mutualisation possible, contraintes physiques du site).*

*L'objectif est de garantir un stationnement suffisant mais non excessif, compatible avec les objectifs de qualité urbaine, de préservation des sols et de promotion des alternatives à la voiture individuelle.-R3 : 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.-R4 : 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: Fillière - N° 1372 - GAEC Challut Family**

Bonjour, veuillez trouver ci joint un courrier concernant le PLUi Grand Annecy

*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.-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1399 - NOËL Huguette**

SAINT-MARTIN BELLEVUE PLAN A : ZONAGE ERREUR DE DROIT

Vu avec Monsieur le Commissaire Enquêteur en permanence du 19 juin 2025 à FILLIERE :

dossier préparé pour les consorts BOCQUET-NOËL-VASQUEZ-BELLEVILLE  
par ANConseils en Urbanisme et Aménagement anconseils@gmail.com

résumé de la contribution :

Contexte :

Le document intitulé « Fillière Saint-Martin-Bellevue règlement graphique plan A : zonage » prévoit un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme pour la parcelle cadastrée AS 16 située en zone Ucm.

Remarque :

Ce dispositif juridique s'applique dans les zones zones agricoles naturelles ou forestière.

Il ne trouve pas sa place dans les zones Ucm.

Demande expresse :

Supprimer le trait vert sur le périmètre du bâtiment de la parcelle cadastrée AS 16

voir pièce n°1 jointe

*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: Fillière - N° 1401 - NOËL Hugnette**



SAINT-MARTIN BELLEVUE PLAN A : ZONAGE Ferme, ancienne ferme

Contestation du classement OAP PATRIMOINE

Vu avec Monsieur le Commissaire Enquêteur en permanence du 19 juin 2025 à FILLIERE :

dossier préparé pour les conjoints BOCQUET-NOËL-VASQUEZ-BELLEVILLE  
par ANConseils anconseils@gmail.com

CONTRIBUTION en pièce n°1 jointe

synthèse de la contribution :

contexte :

Le document intitulé « Fillière Saint-Martin-Bellevue règlement graphique plan A : zonage » identifie par un trait jaune le périmètre d'un bâtiment cadastré sur les parcelles AS 16 et 17 situées en zone Ucm.

A ce bâtiment est lié un numéro dans un cadre adjacent.

Après recherche il apparaît que le bâtiment est dans la liste du patrimoine rural de la commune de Fillière, Saint-Martin-Bellevue.

Cette ferme fait partie de notre patrimoine ancestral et en avons une connaissance approfondie.

Nous nous étonnons fortement de l'intérêt que cette ferme mitoyenne a suscité auprès des membres de la commission chargée de l'établissement de cette liste.

Son intérêt architectural est pauvre au regard des autres fermes et anciennes fermes recensées.

Les attentes exprimées : « Des interventions de mise en valeur de ce patrimoine, sans le dénaturer, respectueuses des caractéristiques architecturales, sans perte du caractère patrimonial. » ne paraissent pas applicables pour notre bâtiment.

Une simple visite sur place des personnes compétentes montrerait l'incongruité de ce classement.

Contestation :

Nous contestons formellement l'intégration dans la liste du patrimoine rural.

Nous, l'ensemble des propriétaires indivis de la parcelle AS 16, huit personnes, demandons expressément le retrait du bâtiment n°10 de la liste de la page 92/129 OAP

3.2 Patrimoine.

Voir pièce jointe n°1

*REPONSE DU MO : R1 : L'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée au patrimoine répond à la volonté du Grand Annecy de construire un projet d'urbanisme attentif à la mémoire des lieux, à la qualité des constructions anciennes et aux ambiances héritées qui façonnent l'identité du territoire. Ce choix s'inscrit dans un double constat, formulé dès le diagnostic territorial : d'une part, un patrimoine riche et diversifié mais souvent non protégé au titre des documents d'inventaire classiques, et d'autre part, une tendance à l'homogénéisation dans certaines extensions ou reconstructions, entraînant un effacement progressif des repères historiques et paysagers.*

*Face à cela, le PLUi-HMB a choisi de dépasser le cadre des seuls périmètres protégés (monuments historiques, sites inscrits ou classés) pour élaborer une approche plus large fondée sur la reconnaissance d'un patrimoine ordinaire, diffus, mais structurant à l'échelle du quotidien : fermes anciennes, maisons de maître, bâtiments publics, petits ouvrages en pierre, éléments de clôture, bâtiments industriels ou religieux du XXe siècle... Tous ces objets, parfois banals en apparence, participent pleinement à l'ambiance des lieux et constituent l'identité patrimoniale du territoire annécien. L'OAP Patrimoine a été conçue dans cette optique, en appui de l'orientation 7 du PADD, qui vise à préserver et à valoriser les éléments patrimoniaux. Elle se compose ainsi de fiches thématiques classées par typologies de patrimoine (bâti agricole, patrimoine religieux, architecture du XXe siècle, patrimoine industriel, petits éléments, patrimoine des espaces publics...) et non par commune, afin de favoriser une lecture transversale. Chaque fiche comprend des éléments de définition et de repérage et des prescriptions d'intervention : préservation des volumes, réemploi des matériaux, intégration des annexes ou extensions, traitement des abords, compatibilité des usages...*

*L'OAP patrimoine est opposable dans un rapport de compatibilité : tout projet réalisé sur un élément repéré doit respecter ses orientations, tout en laissant toutefois une marge de manœuvre lors de l'instruction du ou des permis de construire. Elle constitue un outil pour la mise en œuvre d'un urbanisme négocié et permet un cadre applicable sur l'ensemble du territoire.*

*L'objectif n'est pas de sanctuariser ni de figer les éléments repérés dans l'OAP, mais d'encourager leur réhabilitation respectueuse, leur transformation compatible avec leur logique constructive, et leur mise en valeur dans le cadre de projets neufs. L'OAP patrimoine s'adresse autant aux porteurs de projets qu'aux communes, dans une logique d'accompagnement et de montée en qualité. Elle s'articule étroitement avec les OAP Paysage et le règlement, notamment sur les questions de matériaux, de gabarits, de transitions bâties ou de traitement des limites. Ainsi, pour répondre aux objectifs de préservation, s'il s'agit d'une demande de suppression ou d'évolution, elle ne peut pas être prise en compte. -----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1402 - NOËL Huguette**

## CONTRIBUTION

SAINT-MARTIN BELLEVUE PLAN A : ZONAGE RECLASSEMENT en Ucm

Vu avec Monsieur le Commissaire-Enquêteur en permanence du 19 juin 2025 à FILLIERE :

dossier préparé pour les consorts VASQUEZ  
par ANConseils anconseils@gmail.com

résumé : voir contribution en pièce jointe n°1

contexte :

Le document intitulé « Fillière Saint-Martin-Bellevue règlement graphique plan A : zonage » classe la parcelle cadastrée AS 41 pour partie en zone Ucm et pour partie en zone N.

Constat :

La limite entre zone Ucm et N forme une dent creuse au droit de la parcelle AS 41.

De part et d'autre, des maisons sont présentes.

Cette dent creuse n'existe pas dans le PLU de FILLIERE

Contestation :

Nous ne trouvons pas de justification apportée dans le dossier du PLUi à ce changement de limite.

Nous contestons cette nouvelle limite non justifiée qui relève de l'arbitraire.

Demande :

Pour éviter la dent creuse, dont la justification n'est pas apportée, nous demandons expressément la modification de la limite entre Ucm et N comme le plan ci-dessous.

fait le 24 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 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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 1404 - NOËL Huguette**

CONTRIBUTION

pièce n°1 de la contribution

SAINT-MARTIN BELLEVUE PLAN A : ZONAGE ACTIVITES EN ZONE A

Vu avec Monsieur le Commissaire Enquêteur en permanence du 19 juin 2025 à FILLIERE :

dossier préparé pour les conjoints BOCQUET-NOËL-VASQUEZ-BELLEVILLE  
par ANConseils anconseils@gmail.com

Exposé sommaire :

Le document intitulé « Filière Saint-Martin-Bellevue règlement graphique plan A : zonage » prévoit un classement en zone A des parcelles AO 39 et 40 .

Le constat :

Il est constaté la présence depuis quelques années de locaux liés à l'activité artisanale dans le secteur du bâtiment sur des parcelles classées en zone Agricole.

Il y a donc une incohérence entre le classement en zone A et la présence d'activités artisanales.

Questionnement :

Quelles dispositions la Collectivité comptent-elles prendre ?

Une remarque avait déjà été déposée lors de la précédente enquête publique relative au PLU de Saint-Martin.

fait le 23 juin 2025



*REPONSE DU MO : R1 : Le droit de construire et les règles associées s'appréhendent au regard du parti d'aménagement d'un secteur. Les projets de constructions qui seront mis en œuvre devront respecter les règles du PLU. Ces règles prennent en compte plusieurs critères essentiels tels que la hauteur des bâtiments, l'emprise au sol, la densité, ainsi que la préservation des espaces naturels et paysagers. La gêne occasionnée par une construction qui respecte le PLU relève, par contre, du droit civil. Les possibilités de construction sur une parcelle sont définies par le règlement du PLUi-HMB, qui encadre de manière précise les conditions d'occupation et d'usage du sol. Toute parcelle est située dans une zone urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle (U, AU, A ou N) identifiée sur le règlement graphique, à laquelle s'appliquent plusieurs niveaux de règles.*

*Tout projet doit respecter, de manière cumulative, les dispositions générales du règlement (notamment celles relatives à l'accès, à l'assainissement, à la gestion des eaux pluviales ou aux risques), les dispositions applicables à toutes les zones (concernant par exemple l'insertion paysagère, les talus, la protection des arbres ou les règles de stationnement), ainsi que les dispositions particulières propres à la zone considérée.*

*En complément, certaines parcelles peuvent être soumises à des prescriptions supplémentaires issues des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou de servitudes d'utilité publique (SUP).*

*Les possibilités de construction ne dépendent pas d'un seul critère, mais d'un ensemble de règles combinées, destinées à garantir une urbanisation cohérente, qualitative et adaptée aux enjeux du territoire.-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1430 - CONTAT Denis**

Bonjour,

À la suite de la consultation du projet de PLUi concernant la commune déléguée d'Évires, je souhaite formuler une demande de maintien en zone constructible de la parcelle cadastrée section C n°1257.

Actuellement classée en zone Ub, cette parcelle serait reclassée en zone A dans le projet de PLUi.

Le hameau de la Gare, où se situe cette parcelle, regroupe une dizaine d'habitations existantes (plan ci-joint). Il semble avoir été reclassé par erreur en zone agricole, alors qu'il devrait relever d'une zone UHs, en application du rapport de présentation du PLUi.

La parcelle C1257 constitue une dent creuse, en continuité directe avec les habitations existantes. De plus, il existe un projet de construction d'une maison individuelle sur cette parcelle. Un Certificat d'Urbanisme opérationnel (CU 074 282 24 A0038) a été obtenu à cet effet en novembre 2024.

Par ailleurs, la localisation de cette parcelle présente plusieurs atouts en matière d'accessibilité et de proximité aux services :

- À 400 mètres de la route nationale RN203, axe structurant ;
- À 300 mètres de la zone artisanale de la Glacière, qui accueille une dizaine d'entreprises représentant un pôle économique majeur pour Évires ;
- À 2 kilomètres de l'école d'Évires, ce qui permet un accès rapide aux services scolaires.

Au regard de ces éléments, je sollicite donc le maintien de la parcelle C1257 en zone constructible, afin de permettre la réalisation du projet prévu.

Je vous remercie de l'attention portée à cette demande et reste à disposition pour tout complément d'information.

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

Denis CONTAT

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 1451 - DI SCALA Franck**

Objet : Demande de reclassement de parcelles – Commune de Fillière

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Faisant suite à notre entretien du jeudi 19 juin 2025 lors de la permanence organisée à Fillière, je souhaite vous adresser les éléments complémentaires relatifs à notre demande de reclassement de parcelles dans le cadre de l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat Mobilités Bioclimatiques (PLUi HMB) du Grand Annecy.

Nous avons été particulièrement surpris par le classement en zone agricole des parcelles appartenant à notre famille, cadastrées section 245 BD n° 293, 294, 295 (partielle), 320, 321, 323, 324 et 325.

Dans le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur de la commune de Fillière, ces terrains sont classés en zone Up, à l'instar des parcelles bâties qui les entourent (parcelles 245 BD n° 121, 122, 123, 124, 190, 198, 318 et 319). Ce zonage tient compte du tissu urbain existant et permet d'éviter la création de « dents creuses », en conformité avec les orientations du SCOT et les principes du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le projet de reclassement en zone agricole prévu dans le PLUi HMB nous semble donc en contradiction avec la réalité du terrain. Ce changement créerait une discontinuité incohérente dans le tissu urbain, alors que ces terrains constituent actuellement des espaces d'agrément attenants à nos constructions existantes. Par ailleurs, ils n'ont jamais été exploités à des fins agricoles.

Nous souhaitons également porter à votre connaissance l'obtention de deux déclarations préalables, délivrées le 17 juin 2024 (pièces jointes), portant sur deux secteurs distincts de nos parcelles. Ces projets, en cours de mise en œuvre, rendront par ailleurs inaccessibles à toute exploitation agricole les parties résiduelles de la propriété ne faisant pas l'objet de ces opérations.

En conséquence, nous sollicitons le reclassement de l'ensemble des parcelles concernées en zone Ucp dans le cadre du futur PLUi HMB, afin de garantir une cohérence avec le tissu urbain existant et avec les projets déjà validés par l'administration.

Dans l'attente de votre prise en compte de cette demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Franck DI SCALA

*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 ann*

**AVIS COMMISSION : Désacoord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1468 - Ferras, Sébastien**

Bonjour,

Serait il possible de modifier le PLUi-HMB / Commune de Fillière / OAP 2 - Fillière Centre

J'ai appris par un proche et fort heureusement ce week-end du 23 juin 2025 pendant la période d'enquête publique l'existence d'un plan d'urbanisme avec OAP recouvrant peut être partiellement une parcelle dont je suis propriétaire et hébergeant une famille en location depuis près de deux ans.

La parcelle en question est située au 25 et 33 Rue des Fleuries 74570 Fillière sur la commune de Thorens-Glières

Parcelle H823

Superficie : 73 m2

Section de parcelle : H

Numéro de parcelle : 823

Date de création : 02/04/2004

Dernière mise à jour : 16/06/2022

Préfixe de parcelle : 000

Si toutefois il s'avère que le PLU dessiné recouvre la parcelle mentionnée, je vous prie de me recontacter dans les plus brefs délais pour échanger sur les options possibles afin de clarifier cette situation.

Merci également de me transmettre par retour de mail les adresses et contact téléphoniques pertinents à ce sujet.

Bien cordialement.

*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: Fillière - N° 1469 - Ferras, Sébastien**

Bonjour,

Serait il possible de modifier le PLUi-HMB / Commune de Fillière / OAP 2 - Fillière Centre

J'ai appris par un proche et fort heureusement ce week-end du 23 juin 2025 pendant la période d'enquête publique l'existence d'un plan d'urbanisme avec OAP recouvrant peut être partiellement une parcelle dont je suis propriétaire et hébergeant une famille en location depuis près de deux ans.

La parcelle en question est située au 25 et 33 Rue des Fleuries 74570 Fillière sur la commune de Thorens-Glières

Parcelle H823

Superficie : 73 m2

Section de parcelle : H

Numéro de parcelle : 823

Date de création : 02/04/2004

Dernière mise à jour : 16/06/2022

Préfixe de parcelle : 000

Si toutefois il s'avère que le PLU dessiné recouvre la parcelle mentionnée, je vous prie de me recontacter dans les plus brefs délais pour échanger sur les options possibles afin de clarifier cette situation.

Merci également de me transmettre par retour de mail les adresses et contact téléphoniques pertinents à ce sujet.

Bien cordialement.

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution réf 1468 web-----*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

##### **#Lieu: Nâves-Parmelan - N° 1486 - Anonyme**

Observation sur l'OAP sectorielle de Nâves-Parmelan : Le projet ne prévoit que 30 places de parking pour 50 logements par ailleurs ce parking sera difficile d'accès : où vont se garer les habitants de ce projet ? (si l'on compte une moyenne de deux véhicules par logement)

Il est situé le long de la route des grosses pierres sur laquelle il est presque impossible à deux voitures de se croiser il serait donc nécessaire d'agrandir la route des grosses pierres mais cela obligerait à empiéter sur le terrain du projet ce qui ne semble pas possible.

La « mobilité douce » arrive sur la route des grosses pierres sur laquelle il n'y a pas de trottoir donc pour assurer le lien avec le centre du village que promet le projet il faudrait créer un trottoir le long de la route des grosses pierres et réduire encore le terrain consacré au projet.

En résumé ce projet tente de faire rentrer 50 logements dans un espace insuffisant compte tenu des problèmes de sécurité, d'accès et de stationnement.

*REPONSE DU MO : -R2 : 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 : Accord avec le MO**

#### **#Lieu: Nâves-Parmelan - N° 1490 - Anonyme**

La déserte de la commune de Nâves-Parmelan par des bus de grande taille qui passent par la route étroite et sinueuse du Fier pose des problèmes de sécurité tant pour les passagers que pour les automobilistes et les cyclistes.

*REPONSE DU MO : R1 : La desserte en transports collectifs constitue un enjeu majeur du PLUi-HMB, en lien avec les objectifs de sobriété foncière, de transition climatique et de réduction de la dépendance à la voiture individuelle. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), à travers sa stratégie d'organisation polycentrique du territoire, structure le développement autour de pôles bien desservis, en visant une ville du quart d'heure.*

*Le document traduit une ambition claire de renforcer les mobilités durables. Il prévoit notamment, à l'échelle de l'agglomération, la mise en œuvre d'un réseau Transport collectif en site propre intégral (TCSPi), la création d'une liaison tangentielle en première couronne, et le développement d'un réseau de pôles d'échanges multimodaux (PEM), en articulation avec les mobilités actives. L'amélioration de l'offre en transport en commun s'accompagne d'un objectif de rabattement piéton et cyclable efficace, et de la valorisation des infrastructures existantes, en particulier ferroviaires.*



*Ces orientations sont traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et dans le règlement, qui encadrent la localisation des projets, leur accessibilité, et leur compatibilité avec l'offre de transport en commun existante ou projetée. Ainsi, le PLUi-HMB n'assure pas la gestion du réseau de transport, mais il organise le développement urbain en lien étroit avec ses capacités présentes et futures.-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 1508 - sadaoui christophe**

Objet : Opposition au changement du plan de zonage de la parcelle 2AU en classement A sur la commune de villaz au lieu dit les vignes.

Bonjour, je me permets de vous écrire dans le cadre de l'enquête publique relative au nouveau PLUi HMB du Grand Annecy, et plus particulièrement concernant le changement de plan de zonage de la parcelle 2AU en classement Agricole.

Nous souhaitons exprimer notre opposition à cette modification. En effet, un projet de logements, incluant des logements sociaux, avait été envisagé sur cette parcelle suite à la fin de l'espace consommé en 1AU sur la commune de villaz. Je considère que ce projet répondait à un besoin essentiel pour le futur développement et une attente de la part de la commune qui était en adéquation avec les objectifs de mixité sociale et de développement durable.

De plus, il est important de souligner que cette parcelle est enclavée par des maisons et ne se situe pas du tout dans un corridor agricole. Ce changement de classement ne semble donc pas justifié et va à l'encontre des futurs développements du nouveau PLUIHMB , qui devraient viser à répondre aux besoins de logement et à favoriser la mixité sociale et à supprimer les espaces dit de "dents creuses" .

Nous aimerions plutôt une forme OAP qui encadrerait un nouveau schéma de cohérence de ce futur projet.

Nous vous remercions de prendre en compte notre position et restons à votre disposition.

Mr Sadaoui christophe

Mr Sadaoui jean-paul

Mme Roux ludivine

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°751 Web-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1559 - DUPONT Amélia**

Demande de classement de terrain en zone Uhs

*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 m<sup>2</sup>, 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.-*

*R2 : parcelle hors EU et en secteur agricole à enjeu fort mais en dent creuse-----*

**AVIS COMMISSION : Désacoord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 1573 - BOUVARD Lionel**

Demande de reconsidération du projet de classement en NT1 STECAR des parcelles 1651 et 1757 section A (commune de VILLAZ) afin de permettre un changement de destination pour permettre des usages mixtes ou résidentiels sur le bâti existant.

Ci-joint ma lettre explicative

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°1158 Web-----

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1598 - ORLIAC Laurent et Sophie**

Madame et Messieurs les commissaires enquêteurs

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de notre requête ci-jointe

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.-R2 : La demande de déclassement d'un chemin rural est à faire auprès de la commune de Fillière-----

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1614 - Claude MORAND**

Objet : Projet PLU

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 : Identification des bâtiments agricoles: parcelles 204 B 2529, 2530, 2531, 3532--R4 : l'identification des bâtiments agricoles sera faite et le passage en zone a étudié-----

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1673 - LEVET Yvon**

Bonjour Messieurs,

Je vous indique intervenir en ma qualité de propriétaire sur le territoire de la Commune de Thorens Glières, des parcelles cadastrées A1892/A1893 et A3041/A3042/A3043/A3044 (ex 1269). Section : A ; Feuille : 000 A 16.

Mon avis est détaillé dans le document joint.

Meilleures salutations, Yvon LEVET

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-de-crues. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, 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.-*

*R2 : parcelles A1892 et 1893 hors EU-R3 : 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 m<sup>2</sup>, 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.-*

*R4 : parcelles A3041/A3042/A3043/A3044 avec ZH-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1694 - Sebastien ferras**



Objet : Demande de révision modification PLUi-HMB / Commune de Fillière / OAP 2 - Fillière Centre

Bonjour,

J'ai appris par un proche et fort heureusement ce week-end du 23 juin 2025 pendant la période d'enquête publique l'existence d'un plan d'urbanisme avec OAP recouvrant peut être partiellement une parcelle dont je suis propriétaire et hébergeant une famille en location depuis près de deux ans.

[image: IMG-20250621-WA0007.jpg]

La parcelle en question est située au 25 et 33 Rue des Fleuries 74570

Fillière sur la commune de Thorens-Glières

Parcelle H823

Superficie : 73 m2

Section de parcelle : H

Numéro de parcelle : 823

Date de création : 02/04/2004

Dernière mise à jour : 16/06/2022

Préfixe de parcelle : 000

[image: image.png]

Si toutefois il s'avère que le PLU dessiné recouvre la parcelle mentionnée, je vous prie de me recontacter dans les plus brefs délais pour échanger sur les options possibles afin de clarifier cette situation.

Merci également de me transmettre par retour de mail les adresses et contact téléphoniques pertinents à ce sujet.

Bien cordialement.

Sébastien Ferras

3831 route des Glières

74570 Fillières

Tel 0608769107

I

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution réf 1468 web-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 1710 - VOLPE Monique**

Objet : contribution enquete publique 6225

Bonjour,

ci-joint courrier de contribution enquête publique PLUi-HMB qui concerne un terrain dont je suis propriétaire sur la commune de VILLAZ.  
Changement de zone N en zone Nm.

cordialement.

VOLPE Monique  
1751 route du pont d' Onnex  
74 370 VILLAZ  
06.87.65.89.47

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°450 (Perm)-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1732 - Christelle & Eric FILLION**

Objet : PLUi-HMB Grand Annecy - Demande déclassement parcelle Saint-Martin-Bellevue

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,  
Vous trouverez ci-jointe une demande de déclassement de parcelle dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi-HMB du Grand Annecy pour prise en considération.  
Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.  
Bien à vous,  
Christelle & Eric FILLION  
Tél : 06 88 50 59 00/06 70 65 95 92

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

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1733 - Christelle & Eric FILLION**

Objet : ERRATUM PLUi-HMB Grand Annecy - Demande déclassement parcelle Saint-Martin-Bellevue

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,  
Vous trouverez ci-jointe une demande de déclassement de parcelle dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi-HMB du Grand Annecy pour prise en considération.  
Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.  
Bien à vous,  
Christelle & Eric FILLION  
Tél : 06 88 50 59 00/06 70 65 95 92

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution réf 1732 Email-----

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 1740 - Bernard COSTAZ**

Objet : Contribution / PLUIHMB / Enquête / COSTAZ DELETRAZ

Bonjour,

Veuillez trouver ci-jointe notre contribution dans le cadre de la rencontre avec le commissaire enquêteur ce jour à Thorens-Glières pour notre parcelle de Villaz.

Cordialement,

Bernard COSTAZ

0683169183

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°527 (Perm)-----

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1745 - CONVERS Bernard Raymond**

Objet : Demande de révision du zonage – bâtiment existant sur parcelle N°1166 à Thorens-Glières

Je formule une observation concernant le classement incohérent d'un bâtiment existant situé sur la parcelle cadastrée N°1166. Ce bâtiment en dur, ancien, est aujourd'hui classé à la fois en zone UA (urbaine) et en zone humide dans le projet de PLUi-HMB.

Ce double classement entraîne une impossibilité de rénovation ou d'extension, ce qui compromet gravement :

- \* un projet familial d'installation artisanale porté par mes petits-enfants, souhaitant vivre et travailler sur place à l'avenir,
- \* la valorisation d'un bâtiment déjà bâti et intégré au tissu local,
- \* la cohérence même du zonage, qui mêle une zone de constructibilité à une restriction environnementale absolue.

Je sollicite donc la "sortie du bâtiment de l'emprise de la zone humide", ou à défaut, l'introduction dans le règlement d'une "clause dérogatoire" permettant la rénovation et l'aménagement des bâtiments existants.

Vous trouverez en pièce jointe un courrier détaillé accompagné de photographies illustrant l'usage actuel du lieu et la réalité du terrain.

Je vous remercie pour votre attention à cette demande de terrain, humaine et cohérente avec les orientations du développement et du développement local.

*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.--R3 : la zone humide n'est pas un obstacle à la rénovation du bâtiment -----*

**AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1749 - DEMOLIS M**

À l'attention de la Commission d'Enquête Publique  
PLUi-HMB du Grand Annecy  
46 avenue des Îles  
74000 Annecy

Le 20 juin 2025

Objet : Demande de reclassement de la parcelle B1622 (commune de Fillière, hameau de La Touvière) dans le cadre du PLUi-HMB

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous adresser la présente demande dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Habitat Mobilités Bioclimatique (PLUi-HMB) du Grand Annecy.

Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée B1622, d'une superficie de 4 775 m<sup>2</sup>, située au lieu-dit La Touvière, sur le territoire de la commune de Fillière. Cette parcelle est aujourd'hui classée en zone A (agricole). Cette parcelle n'est pas exploitée, n'est pas louée et ne fait l'objet d'aucun bail agricole. J'en sollicite le reclassement total ou partiel en zone constructible.

#### 1. Environnement partiellement urbanisé - situation de "dent creuse " partielle

La parcelle B1622 est située en bordure immédiate d'un tissu bâti existant :

- des habitations sont implantées sur les parcelles 47 (à l'ouest) et 1606 (au sud-ouest),
- un bâtiment agricole de type hangar occupe les parcelles 61 et 1360,
- et la maison d'habitation liée à ce hangar figure sur les parcelles 1360 et 68.

Cette configuration crée une situation de "dent creuse" partielle au sein du hameau, favorable à une extension maîtrisée et cohérente, s'inscrivant dans la continuité du bâti existant.

#### 2. Accès établi par servitude notariée

L'accès à la parcelle est garanti par une servitude de passage de 5 mètres de large, actée par notaire en 1990 au profit de la parcelle 1607 à l'origine de la 1622. Cette servitude emprunte une portion de la parcelle 1606, permettant un accès direct depuis le chemin de la Contraz. Elle est prévue pour tous véhicules ainsi que pour la pose de réseaux aériens ou souterrains.

#### 3. Cohérence avec le développement du hameau

La parcelle se situe dans le prolongement naturel du hameau de La Touvière.

Son reclassement permettrait une densification maîtrisée et qualitative du tissu existant, sans atteinte au potentiel agricole du secteur.  
Cette démarche est cohérente avec les orientations de développement harmonieux du territoire, en limitant l'étalement urbain.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements ou documents complémentaires.

Je vous remercie par avance de l'attention portée à ma demande.

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

M DEMOLIS

Pièces jointes :

1. Copie du plan cadastral de la parcelle B1622
2. Photographie de l'accès à la parcelle B1622 par un

*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 m<sup>2</sup>, 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 : hors EU et secteur agricole à enjeu fort-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1750 - rosset laurent**

GAEC LES DAMETS  
Nathalie et Laurent ROSSET  
624 route de Bellecombe  
74800 ETEAUX  
Grand Annecy  
Projet PLUi HHD et PDA  
Monsieur le Président de la commission d'enquête  
46 avenue des îles  
BP 90270  
74007 ANNECY CEDEX

Eteaux, le 22 mai 2025

Objet : PLUi Grand Annecy / Commune Evires

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Par la présente, nous souhaitons vous alerter sur les points suivants concernant le PLUi du Grand Annecy.

Tout d'abord, je tiens à vous alerter sur les problèmes de concertation qui ont eu lieu lors de l'élaboration de ce PLUi. En effet, les réunions organisées en fin d'hiver / début de printemps 2025 ne tiennent pas lieu de concertation car arrivant en toute fin de processus ! Or, une concertation se doit d'être le plus en amont possible et collective !

Nous dénonçons fermement le classement en zone As des parcelles suivantes :

La Rape : parcelles n° 460, 462, 1293, 1336, 1339

Crêt de la Buche : parcelles n° 279, 1101, 1102, 1103

Les Chavannes : parcelle n° 1307

Charrion : parcelle n° 747

Au Ché : parcelles : n° 2061, 2062

Les Granges : n° 338

Nous demandons ainsi la suppression de ces zones As et leur reclassement en zone A, dans un souci de cohérence et de consolidation de notre exploitation agricole.

Dans l'attente de votre positionnement,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

*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 : avis favorable-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1756 - SAGE Marie-Louise**

Objet : Commune de Fillière - Thorens-Glières - La Combe d'en haut - Section I - N° 1 284.

Commune de Fillière - Thorens-Glières - La Combe d'en haut - Section I -  
N° 1 284.

Bonjour,

Au nom de ma maman, Mme SAGE Marie-Louise, je demande le classement en zone constructible d'une petite partie de la parcelle: Section I - N° 1 284.

(Environ 800 à 1000 m2).

Une nouvelle maison va être construite sur la parcelle N° 1367.

Entre cette nouvelle construction et les maisons existantes en haut, il reste "une dent creuse" dans un hameau de plus de 11 maisons.

En périphérie de ce terrain, il y a les réseaux EDF et FT ainsi que l'eau potable. Pour les eaux usées, une étude est nécessaire mais est parfaitement réalisable aux vues des nouvelles solutions proposées aujourd'hui. Pour les eaux pluviales, une étude sera réalisée conformément au nouveau règlement du Grand Annecy.

Merci de prendre en compte ma demande pour qu'une personne de la famille puisse construire sur mon terrain. J'ai 91 ans et j'aimerais voir ce projet aboutir.

Plan de situation - Vue aérienne - Plan cadastral et photos en pièces jointes.

Bonne journée  
Cordialement.

Maurice SAGE  
Dessinateur Projeteur Bâtiment  
Annecy le Vieux  
06 79 82 74 10  
mshomeprojets@gmail.com  
<https://mshomeprojets.com>

*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 m<sup>2</sup>, 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 : se situe en secteur agricole à enjeu fort, hors EU et n'est pas une dent creuse-----*

**AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1757 - Virginie Tissot**

Objet : 120507 - Tissot c./ GA Annecy (PLU)

Monsieur le président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations écrites formulées dans l'intérêt de Madame Virginie Tissot.

Elles sont accompagnées de deux pièces.

Je vous souhaite bonne réception du tout.

Dans cette attente,

Je vous prie de me croire, votre bien dévoué.

Gonzague Laumet

[cid:image001.png@01DBE6AC.F5AB01B0]

CONFIDENTIEL : Les informations contenues dans ce message et tous les fichiers éventuellement attachés sont confidentiels et soumis au secret professionnel de la profession d'avocat. Si vous recevez ce message par erreur, toute lecture, exploitation ou transmission des informations contenues dans ce message est interdite.

Veuillez prévenir l'expéditeur et supprimer de votre ordinateur le message et tous les fichiers éventuellement attachés. Nous vous en remercions par avance.

NOTICE TO RECIPIENT : This e-mail and any attachment hereto are confidential and are meant for the intended recipient of the transmission only ; this communication is privileged by law. If you received this e-mail in error, any review, use, dissemination, distribution or copying of this e-mail is strictly prohibited. Please notify us immediately of the error by return e-mail and please delete this message and any attachment from your system. Thank you in advance for your cooperation.



*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 m<sup>2</sup>, 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.-*

*R2 : secteur agricole à enjeu fort, hors EU-----*

**AVIS COMMISSION : Désacoord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1762 - DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE**

Objet : Enquête Publique - Projet de PLUi-HMB du Grand Annecy - contribution

Madame La Présidente,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la contribution (+ 1 pièce jointe) que je dépose pour le compte du DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE. La présente contribution vous sera adressée également par voie postale.

Je vous en souhaite bonne réception et vous remercie de me confirmer la bonne réception du présent courriel.

Meilleures salutations,

Estelle BANCELIN

Directrice Adjointe des Services Publics Industriels et Commerciaux

Direction Générale des Services

Tél. +33 (0)4 50 33 50 17 - P. /F. +33 (0)6 19 56 04 64

[cid:image001.png@01DBE6B0.D2C1CB30]<<https://www.hautesavoie.fr/>>

*REPONSE DU MO : R1 : 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.-R2 : UTN plateau des Glières-R3 : demande à analyser / avis CDNPS-----*

**AVIS COMMISSION : A revisiter**

**#Lieu: Fillière - N° 1780 - DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE**

Objet : Enquête Publique - Projet de PLUi-HMB du Grand Annecy - contribution

Madame La Présidente,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la contribution (+ 1 pièce jointe) que je dépose pour le compte du DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE. La présente contribution vous sera adressée également par voie postale.

Je vous en souhaite bonne réception et vous remercie de me confirmer la bonne réception du présent courriel.

Meilleures salutations,

Estelle BANCELIN

Directrice Adjointe des Services Publics Industriels et Commerciaux

Direction Générale des Services

Tél. +33 (0)4 50 33 50 17 - P. /F. +33 (0)6 19 56 04 64

[cid:image001.png@01DBE6BD.9EBC4E70]<<https://www.hautesavoie.fr/>>

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution réf 1762 Email-----*

**AVIS COMMISSION : A revisiter**

**#Lieu: Villaz - N° 1784 - MARTINOD XAVIER**

Reclassement d'une parcelle en zone UB.

*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: Charvonnex - N° 1793 - Romand Alain**

Bonjour,

Je suis propriétaire de 2 parcelles situées route des tivillons au lieu-dit Les Romands:

AE620:1160 m<sup>2</sup> et AE 621: 385 m<sup>2</sup>

Mes enfants souhaiteraient s'installer à Charvonnex. Ces 2 parcelles sont en limite de construction au sud et à l'est et sont enclavées par des bois à l'ouest et au nord.

Ma requête porte sur l'évolution du classement de ces 2 parcelles en zone constructible.

Je vous remercie d'avance, et vous prie de recevoir mes respectueuses salutations.

*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 m<sup>2</sup>, 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: Villaz - N° 1797 - Christian Lépinard**

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

J'ai l'honneur de vous adresser par voie électronique, la liste des observations, remarques et demandes sur le projet de PLUi-HMB du Grand Annecy telles qu'elles ont été décidées par le conseil municipal de Villaz par délibération du 23 juin 2025.

Cet envoi double la remise de pièces qui a été faite au siège du Grand Annecy.

Avec mes respectueuses salutations.

Christian Lépinard  
Adjoint au maire de la commune de Villaz  
Urbanisme et aménagement.

*REPONSE DU MO : R1 : Voir annexe 2-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Nâves-Parmelan - N° 1808 - COHENDET DIDIER**

Demande de reclassement en zone urbaine de parcelles.

**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 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*

*Pour ce faire, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière. Ainsi, il priorise le renouvellement urbain pour les développements futurs, qui pourra couvrir une grande partie des besoins fonciers, et prévoit une certaine densité dans les projets. En parallèle, il met en place des règles et outils de préservation et développement de la nature 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.*

*La détermination du classement d'une parcelle ne dépend pas uniquement de ses caractéristiques physiques, 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. 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.*

*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.*

*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.*

*Dans ce contexte, une demande de maintien d'une parcelle en zone constructible, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le classement 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 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: Fillière - N° 1826 - GUENAT Anne**



Madame, Monsieur,

A l'examen des documents du PLUi-HMB " OAP thématique patrimoine, nous constatons que l'habitation dont nous sommes propriétaires sur la commune de fillière (ex commune de Evires) au 85, Chemin des Bossenets – Evires 7450 Fillière est inscrite dans l'OAP thématique « Patrimoine » sous le numéro 38 au titre de « Patrimoine rural " ancienne ferme ».

Nous souhaitons contester cette classification sans aucune concertation préalable.

Cette ferme du XXème siècle, de style suisse fribourgeois plutôt que Haut Savoyard, a fait l'objet d'une rénovation complète et d'une transformation réalisée par nos soins dans les années 1990 et 2000, dans le respect scrupuleux de son aspect originel. Ces travaux, fruit de notre labeur et de notre engagement, ont permis de mettre en valeur le caractère authentique de la bâtisse, tout en l'adaptant aux exigences contemporaines. C'est précisément grâce à ces efforts que notre propriété a acquis toute sa valeur actuelle.

Nous estimons que le classement de notre propriété au patrimoine historique, tel qu'envisagé dans le PLUI, ne prend pas en compte les réalités de notre situation. En effet, les réglementations en vigueur, notamment les articles L. 621-28 et suivants du Code du patrimoine, prévoient des procédures de protection et de classement des monuments historiques. Cependant, ces dispositions ne semblent pas adaptées à notre cas, où la valeur patrimoniale a été préservée et enrichie par nos propres moyens, sans subvention ni aide extérieure.

De plus, ce classement engendre des contraintes et des servitudes non justifiées qui pèsent sur notre propriété. Ces restrictions supplémentaires ne sont pas proportionnées à l'objectif de préservation du patrimoine, dans la mesure où nous avons déjà pris toutes les mesures nécessaires pour préserver et valoriser notre bien.

Nous souhaitons donc porter à votre connaissance les points suivants :

1. **\*\*Respect de l'aspect originel\*\*** : Notre propriété a été rénovée dans le respect de son caractère historique, conformément aux principes de préservation du patrimoine.
2. **\*\*Valeur ajoutée par nos travaux\*\*** : La valeur actuelle de notre ferme est le résultat direct de nos efforts et investissements personnels.
3. **\*\*Contraintes et servitudes non justifiées\*\*** : Le classement actuel impose des restrictions disproportionnées qui ne sont pas justifiées par l'état et la gestion de notre propriété.
4. **\*\*Absence de contestation préalable\*\*** : Nous n'avons pas eu l'opportunité de contester ce classement en amont, et nous souhaitons donc le faire à présent. Nous vous demandons donc de bien vouloir reconsidérer le classement de notre propriété au patrimoine historique et qu'elle soit purement et simplement supprimée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HMB du Grand Annecy.

Avec nos sincères salutations

Anne et Thierry GUENAT

*REPONSE DU MO : R1 : L'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée au patrimoine répond à la volonté du Grand Annecy de construire un projet d'urbanisme attentif à la mémoire des lieux, à la qualité des constructions anciennes et aux ambiances héritées qui façonnent l'identité du territoire. Ce choix s'inscrit dans un double constat, formulé dès le diagnostic territorial : d'une part, un patrimoine riche et diversifié mais souvent non protégé au titre des documents d'inventaire classiques, et d'autre part, une tendance à l'homogénéisation dans certaines extensions ou reconstructions, entraînant un effacement progressif des repères historiques et paysagers.*

*Face à cela, le PLUi-HMB a choisi de dépasser le cadre des seuls périmètres protégés (monuments historiques, sites inscrits ou classés) pour élaborer une approche plus large fondée sur la reconnaissance d'un patrimoine ordinaire, diffus, mais structurant à l'échelle du quotidien : fermes anciennes, maisons de maître, bâtiments publics, petits ouvrages en pierre, éléments de clôture, bâtiments industriels ou religieux du XXe siècle... Tous ces objets, parfois banals en apparence, participent pleinement à l'ambiance des lieux et constituent l'identité patrimoniale du territoire annécien. L'OAP Patrimoine a été conçue dans cette optique, en appui de l'orientation 7 du PADD, qui vise à préserver et à valoriser les éléments patrimoniaux. Elle se compose ainsi de fiches thématiques classées par typologies de patrimoine (bâti agricole, patrimoine religieux, architecture du XXe siècle, patrimoine industriel, petits éléments, patrimoine des espaces publics...) et non par commune, afin de favoriser une lecture transversale. Chaque fiche comprend des éléments de définition et de repérage et des prescriptions d'intervention : préservation des volumes, réemploi des matériaux, intégration des annexes ou extensions, traitement des abords, compatibilité des usages...*

*L'OAP patrimoine est opposable dans un rapport de compatibilité : tout projet réalisé sur un élément repéré doit respecter ses orientations, tout en laissant toutefois une marge de manœuvre lors de l'instruction du ou des permis de construire. Elle constitue un outil pour la mise en œuvre d'un urbanisme négocié et permet un cadre applicable sur l'ensemble du territoire.*

*L'objectif n'est pas de sanctuariser ni de figer les éléments repérés dans l'OAP, mais d'encourager leur réhabilitation respectueuse, leur transformation compatible avec leur logique constructive, et leur mise en valeur dans le cadre de projets neufs. L'OAP patrimoine s'adresse autant aux porteurs de projets qu'aux communes, dans une logique d'accompagnement et de montée en qualité. Elle s'articule étroitement avec les OAP Paysage et le règlement, notamment sur les questions de matériaux, de gabarits, de transitions bâties ou de traitement des limites. Ainsi, pour répondre aux objectifs de préservation, s'il s'agit d'une demande de suppression ou d'évolution, elle ne peut pas être prise en compte. -----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 1827 - PERRILLAT-AMEDEE Jordan**

Madame, Monsieur,

J'ai assisté à la réunion d'information relative au PLUi-HMB organisée à Villaz. À cette occasion, j'ai pris connaissance des nouvelles orientations de zonage concernant mes parcelles cadastrées 3087 et 3090.

Or, je constate avec étonnement que, dans le projet actuellement soumis à l'enquête publique, ces deux parcelles sont partagées entre une zone agricole stricte (As) et une zone urbanisable (Ucp).

Cette division me semble injustifiée. À ma connaissance, aucune autre parcelle des communes voisines ne présente un double zonage similaire sur une même propriété, à l'exception de celles, limitrophes des miennes, appartenant à mon frère, qui a également formulé une contribution à ce sujet (n° 849).

Les deux parcelles formant un terrain d'un seul tenant, je souhaite également attirer votre attention sur le fait que l'installation d'assainissement, mise en œuvre en 2023 pour mise aux normes, se trouve précisément sur la parcelle n° 3090, aujourd'hui classée en zone As. Ce classement pourrait compromettre son entretien ou toute intervention ultérieure en cas d'évolution réglementaire, alors même que ces travaux ont été validés et autorisés par la mairie.

En conséquence, je sollicite le reclassement intégral de mes parcelles 3087 et 3090 en zone urbanisable (Ucp), conformément à l'usage prévu et aux aménagements déjà réalisés.

Monsieur Anselme a indiqué que le zonage en As avait été défini sans concertation directe avec les propriétaires concernés, et qu'une révision restait envisageable dans le cadre de la présente enquête publique. C'est pourquoi je vous adresse ces observations dans l'espoir qu'elles seront étudiées avec attention.

Je joins à cette contribution un schéma permettant de visualiser clairement l'emplacement de l'installation d'assainissement, suivie et validée par le SILA lors de sa réalisation.

Je vous remercie pour votre attention et reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses.

*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 : Pour rappel, en A au PLU actuel-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 1829 - Paulme Gregory et Maryline**

bonjour, ci joints un courrier pour une demande de modification de zonage sur les communes de Villaz et Naves Parmelan

cordialement

*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 : 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 m<sup>2</sup>, 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.- R3 : 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.-R4 : Concernant la concertation autour du projet de PLUi-HMB-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1831 - Anonyme**

pas de changement du PLU

*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: Charvonnex - N° 1835 - Romand Bernard**

Bonjour Mr Le Commissaire Enquêteur,

Je suis propriétaire de la parcelle AE617 sur la commune de Charvonnex, actuellement non constructible. Dans le cadre de l'évolution du PLU actuel, je sollicite la possibilité de la rendre constructible pour mon fils.

Par ailleurs, cette parcelle est entourée de nombreuses constructions de maisons individuelles et ne constitue donc pas un mitage du foncier.

Recevez Monsieur le Commissaire, mes respectueuses salutations.

Bernard ROMAND

*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 proximité (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 m<sup>2</sup>, 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: Villaz - N° 1845 - Anonyme**



Nous sommes inquiets du déclassement d'une zone boisée en bordure du Fier (Bois de Frontenex à Annecy) dans le but d'installer une air de grand passage de 150 caravanes. Cela aura pour effet le déboisement de 4HA, dans le contexte climatique dans lequel nous sommes, cette décision est incompréhensible. Nous espérons que le rapporteur de ce dossier pourra émettre un avis défavorable au déclassement de cette zone protégée qui aura pour conséquence sa disparition.

*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. -----*

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

**#Lieu: Fillière - N° 1865 - BERTHERAT Martine**

Monsieur le Commissaire enquêteur,  
Monsieur le Maire,  
Concerne le zonage Thorens Glières Nord  
Hameau de chez Bruchon

Je vous sollicite pour le classement des parcelles 534 et 535 en zone Uhs (zone de hameaux).

En effet ces parcelles attenantes à d'autres, forment le hameau de CHEZ BRUCHON.

Le classement au PLUI de la parcelle 535 en zone A pénalise notre projet de construction d'une habitation en remplacement de la construction agricole actuelle.

Monsieur le Commissaire enquêteur,  
Monsieur le Maire, recevez mes plus sincères salutations

*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 ann*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1878 - Marcelle MOLLIEUX (née TISSOT ) et Jean Paul MOLLIEUX**

Monsieur le Commissaire Enquêteur, Monsieur le Maire nous sommes propriétaires des parcelles F 0905 et F 0920 dans le hameau d'Usillon commune de Fillière .Ces terrains sont classés Uhs. Nous vous demandons de les classer A (agricole ) car la largeur du chemin d'accès (Chemin d'Usillon ) est de 3 mètres .Il n'est pas possible d'envisager de les lotir .En Vous remerciant .

Ci-joint plan cadastre d'Usillon au 1/1000

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

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1879 - BERTHERAT Michel**

Monsieur le Commissaire enquêteur,  
Monsieur le Maire,

Concerne le tracé de l'Emplacement réservé surfacique N°37 situé CHEZ CORIAT.

Le tracé de cet emplacement est réalisé sur les parcelles 264 et 267, afin de garantir la sécurité et définir la responsabilité en cas d'accident des utilisateurs de ce tracé sur des propriétés privées, je vous demanderais qu'une convention soit définie avec les personnes concernées.

Recevez Monsieur le Commissaire enquêteur,  
Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

*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.-R2 : Pour la demande de convention, il faudra s'adresser à la commune de Fillière-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1887 - Jean Paul MOLLIEUX**

Monsieur le Commissaire Enquêteur, Monsieur le Maire Je suis propriétaire des parcelles F 0912 - F 0913 - F 0914 et F 0917 dans le hameau d'Usillon Commune de Fillière. Ces parcelles sont actuellement classées Uhs. Je vous demande un classement en zone A ( agricole ) .Il n'est pas possible de maintenir le classement en Zone Uhs du fait de la largeur du chemin d'accès: le Chemin d'Usillon .La largeur minimale de ce chemin est 3 mètres entre les bâtiments F 0870 et F 0911 et ne permet pas d'envisager un lotissement .En vous remerciant Mr le Commissaire Enquêteur et Monsieur le Maire .Je vous prie d'agréer mes respectueuses salutations

Je vous joins le plan de l'accès à la route des Glières par le chemin d'Usillon

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

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1891 - Gouila Thomas et Céline**

Bonjour,

Sur le caractère général du PLUI, il nous semble indispensable que ce PLUI voit le jour pour faire un premier pas vers des règles d'urbanisation qui viennent répondre aux préoccupations actuelles et qui tiennent compte des capacités d'accueil du territoire (eau potable, assainissement, mobilité, etc.).

Il nous semble toutefois que l'esprit du PADD pourrait permettre d'aller bien plus loin dans la transcription graphique du PLUI avec notamment une préservation accrue des terres agricoles et naturelles.

Le nombre d'hectares ouverts à l'artificialisation (24ha) et le nombre de logement créés restent très élevés au regard des enjeux de biodiversité, de la préservation des productions vivrières mais aussi de gestion des cycles de l'eau. Nous pouvons aussi nous inquiéter des pollutions aux particules fines générées par un accroissement de la population et des besoins de mobilité associés. Nous savons qu'une grande partie des déplacements restent routiers, cela risque de participer à la dégradation de la qualité de l'air et de la santé publique.

Concernant un point particulier du zonage, nous sommes devenus propriétaires d'une maison de village au centre de Thorens Glières en 2022. L'une des parcelles que nous avons acquises est découpée en deux zones. Il s'agit de la parcelle 745 qui est pour 2/3 en zone Upb et pour 1/3 Ueai (zonage des parcelles voisines, où est implanté la fruitière). Ce découpage a été repris du PLU existant.

Il nous semble que la majeure partie des zones suivent les limites parcellaires ou des frontières naturelles. Aussi nous souhaiterions savoir si l'intégralité de la parcelle 745 pourrait être uniformisée en zone Upb ?

En vous souhaitant bonne lecture et étude des contributions,

Bien à vous,

Céline et Thomas Gouila

*REPONSE DU MO : R1 : Le PLU accompagne l'aménagement des quartiers, des sites et même des îlots et des parcelles à travers un règlement de zone. Il s'agit à la fois de prendre en compte les dynamiques à l'œuvre dans les différents territoires, la réalité des tissus bâtis et urbains existants et les enjeux d'évolution de ces tissus. Le droit de construire et les règles associées s'appréhendent au regard du parti d'aménagement d'un secteur. Les projets de constructions qui seront mis en œuvre devront respecter les règles du PLU. Ainsi, afin d'affirmer le caractère urbain et dense de certains secteurs, l'implantation des constructions sur les limites séparatives peut être imposée. Ainsi, les règles d'implantation des constructions sont déterminées en fonction du contexte au sein duquel se trouve le terrain (centre-ville très urbain, secteur résidentiel, centre de village, hameau, ...). Ces règles visent à la fois à conférer une cohérence et un cadre à l'espace public, à intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement mais également à participer de la qualité d'usage des logements.*

*Les différents zonages urbains mixtes permettent donc de traduire le parti d'aménagement d'un secteur.*

*Dès lors, pour chaque zonage, le règlement précise le caractère général de la zone, qui est définie en tenant compte de la vocation et de la morphologie urbaine dominante du secteur.*

*Certaines constructions existantes peuvent ne pas correspondre à ce caractère général sans pour autant le remettre en cause. Pour comprendre le choix du zonage, le rapport de présentation explique et justifie chacun des choix du zonage. Il est consultable sur ce lien : <https://plui-hmb-ga.grandannecy.fr/> ( 1.3\_PLUI\_HMB Grand\_Annecy JUSTIFICATION\_REGLEMENT.pdf). -R2 : Changement zone U éco vers U habitat-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1894 - Ewald Janin**

## Demande de déclassement d'un élément patrimonial

Madame, Monsieur,

Je suis propriétaire de la bâtisse située parcelle 983, Feuille 022 A 04, Section A, sur la commune de Fillière (74570), commune déléguée d'Aviernoz. Cette bâtisse est identifiée dans le projet de PLUi HMB comme "élément patrimonial n°42", désigné sous l'appellation « fruitière ».

En tant qu'enfant du village, je suis profondément attaché à mon territoire d'origine, et mon souhait est de pouvoir y réaliser un projet immobilier raisonnable, respectueux du site et des règles d'urbanisme. Malheureusement, le classement patrimonial actuel bloque totalement toute initiative, alors même que le bâtiment est dans un état de ruine avancé.

---

### Un état de dégradation critique et dangereux

La bâtisse est dans un état de délabrement tel qu'elle constitue une menace pour les biens et les personnes :

- Murs ouverts par des mouvements anciens et continus de la maçonnerie.
- Jambes de force de la charpente disloquées.
- Charpente gravement fragilisée par des voies d'eau multiples et prolongées.
- La poutre faîtière, partagée avec le bâtiment mitoyen, est affaiblie.
- Le bâtiment présente un risque d'effondrement, en particulier sur la voie publique, et sa ruine pourrait entraîner celle de l'habitation voisine.

Des photographies seront jointes pour illustrer l'état de péril réel.

---

### Une structure non réhabilitable

Même dans l'hypothèse théorique d'une conservation :

- Le bâtiment ne permet aucune mise en lumière naturelle dans les étages.
- L'organisation intérieure est inadaptée à la logique d'habitation actuelle, rendant tout projet d'aménagement irréaliste sans reconstruction intégrale.

---

### Un classement patrimonial contestable

Le classement comme élément patrimonial n°42 repose sur l'attribution "fruitière". Or, malgré mes recherches auprès des archives à ma disposition, la consultation de photographies anciennes sur la plateforme de l'INA, mes recherches sur le terrain, ou une enquête orale, je n'ai trouvé aucun élément permettant d'attester d'un usage de fruitière pour cette bâtisse. Ce classement en élément patrimonial semble ainsi dénué de fondement historique.

---

### Une demande de bon sens et de proportion

Je suis pleinement conscient de l'importance de préserver le patrimoine local. Mais ici :

- Le bâtiment n'a pas de valeur historique avérée.
- Son état de dégradation le rend irrécupérable.
- Sa configuration empêche une transformation viable.

Je souhaite simplement pouvoir remplacer cette structure dangereuse par un projet immobilier raisonnable, respectant les volumes existants et l'intégration paysagère.

---

En conclusion

Je sollicite officiellement :

- La révision du classement patrimonial n°42 de la parcelle A 983 à Fillière.
- La levée du statut de protection ou, à défaut, la reconnaissance explicite de l'impossibilité de réhabilitation, afin de permettre un projet de reconstruction.
- Une visite technique contradictoire si nécessaire pour établir objectivement les faits présentés ici.

Je reste à disposition pour tout échange ou complément d'information.

Je vous prie d'agréer l'expression de mes sentiments respectueux,

Ewald Janin

*REPONSE DU MO : R1 : L'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée au patrimoine répond à la volonté du Grand Annecy de construire un projet d'urbanisme attentif à la mémoire des lieux, à la qualité des constructions anciennes et aux ambiances héritées qui façonnent l'identité du territoire. Ce choix s'inscrit dans un double constat, formulé dès le diagnostic territorial : d'une part, un patrimoine riche et diversifié mais souvent non protégé au titre des documents d'inventaire classiques, et d'autre part, une tendance à l'homogénéisation dans certaines extensions ou reconstructions, entraînant un effacement progressif des repères historiques et paysagers.*

*Face à cela, le PLUi-HMB a choisi de dépasser le cadre des seuls périmètres protégés (monuments historiques, sites inscrits ou classés) pour élaborer une approche plus large fondée sur la reconnaissance d'un patrimoine ordinaire, diffus, mais structurant à l'échelle du quotidien : fermes anciennes, maisons de maître, bâtiments publics, petits ouvrages en pierre, éléments de clôture, bâtiments industriels ou religieux du XXe siècle... Tous ces objets, parfois banals en apparence, participent pleinement à l'ambiance des lieux et constituent l'identité patrimoniale du territoire annécien. L'OAP Patrimoine a été conçue dans cette optique, en appui de l'orientation 7 du PADD, qui vise à préserver et à valoriser les éléments patrimoniaux. Elle se compose ainsi de fiches thématiques classées par typologies de patrimoine (bâti agricole, patrimoine religieux, architecture du XXe siècle, patrimoine industriel, petits éléments, patrimoine des espaces publics...) et non par commune, afin de favoriser une lecture transversale. Chaque fiche comprend des éléments de définition et de repérage et des prescriptions d'intervention : préservation des volumes, réemploi des matériaux, intégration des annexes ou extensions, traitement des abords, compatibilité des usages...*

*L'OAP patrimoine est opposable dans un rapport de compatibilité : tout projet réalisé sur un élément repéré doit respecter ses orientations, tout en laissant toutefois une marge de manœuvre lors de l'instruction du ou des permis de construire. Elle constitue un outil pour la mise en œuvre d'un urbanisme négocié et permet un cadre applicable sur l'ensemble du territoire.*

*L'objectif n'est pas de sanctuariser ni de figer les éléments repérés dans l'OAP, mais d'encourager leur réhabilitation respectueuse, leur transformation compatible avec leur logique constructive, et leur mise en valeur dans le cadre de projets neufs. L'OAP patrimoine s'adresse autant aux porteurs de projets qu'aux communes, dans une logique d'accompagnement et de montée en qualité. Elle s'articule étroitement avec les OAP Paysage et le règlement, notamment sur les questions de matériaux, de gabarits, de transitions bâties ou de traitement des limites. Ainsi, pour répondre aux objectifs de préservation, s'il s'agit d'une demande de suppression ou d'évolution, elle ne peut pas être prise en compte. -R2 : identification patrimoniale n°42-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Nâves-Parmelan - N° 1932 - Damien Fillion-Robin**

Objet : contribution enquête publique PLUIHB GRAND ANNECY

Bonjour,

Je me présente Damien Fillion-Robin habitant de Nâves-Parmelan.

Je souhaite faire une contribution d'ordre générale sur des éléments qui me semblent incohérents avec les objectifs du PLUI.

1) le respect de l'architecture traditionnelle : les hauteurs de 10 m sur les secteurs ruraux (Naves en tout cas) est en dessous de la plus part des hauteurs au faîtage des grosses bâtisses traditionnelles qui ont de gros volumes avec des pentes de toits importantes et des faîtages de 12 à 15 m... cela ne permet pas de respecter les paysages des bourgs. et de bien s'intégrer à l'environnement.

2) les Zones AS ont été mises en grande quantité sans tenir compte :

- de la présence de maraîchers existants (2 secteurs sur Villaz),

- du potentiel agricole important pour le maraîchage de certains secteurs ; qui étaient en maraîchage par le passé avec des valeurs agricoles intrinsèques pour ces activités (secteur Combaillard et au Chaffard ainsi que Lépine sur Naves).

Le Grand Annecy dit vouloir inciter la culture vivrière mais empêche la mise en place de serres sur des secteurs qui s'y prêtent.. prétextant la protection des paysages alors que pour l'un d'entre eux, il n'existe aucun point de vue qui permettrait de "voir des serres éventuelles (Lépine) mis à part le sommet du Parmelan??

Pourquoi ne pas avoir permis de tel usage sous réserve d'une analyse paysagère plutôt que d'interdire ?

Comment des maraîchers pourraient vivre et gagner leur vie sans aucune serre ... avec des aléas climatiques de plus en plus importants (fortes pluies au printemps, sécheresse en été) ils leur faut valoriser au mieux les périodes propices notamment avec la mise en place de cultures sous abris.

Il semblerait que les zones AS n'aient été utilisées que dans le seul but "d'afficher" l'inconstructibilité à long terme de certains espaces ... mais à l'inverse cela fragilise les quelques rares espaces en Zone A "simple", et le législateur a-t-il ouvert cette possibilité dans ce but ?



De plus sur Naves il n'est offert quasi aucune possibilité de création de nouveaux bâtiment agricole au vue de l'emprise en zone AS. Alors même que les trois seuls exploitants sont situés en coeur de village (2 doubles actifs et un éleveur laitier), auraient besoin de se délocaliser pour faire perdurer et mieux organiser voir rentabiliser leur activité. La société souhaite des exploitations de taille de structure "humaine" mais le PLUI insiste à ce que les terres de Naves soient toutes exploitées à moyen long terme par des structures déjà trop grosses situées sur d'autre communes. Pour un PLUI...HB où est l'écologie que des tracteurs fassent plusieurs 10aine de kilomètres pour exploiter un secteur où on a organisé la mort des exploitations existantes.

Mon fils, en étude agricole, n'aura aucune possibilité de créé ou reprendre une activité dans son village même si des opportunités existaient ... le Grand Annecy le lui interdit.

A l'inverse des secteurs à forte valeur paysagère tel que le Cret martian ou à forte valeur agricole comme secteur barbotet et a longeray n'offrant aucune possibilité pour une installation agricole (voir même ou l'interdire serait approprié) sont restés en zone A ... cela n'a pas de sens.

Ne serait il pas possible de revoir les possibilités de constructions agricoles sur les secteur AS en les conditionnant au respect des paysage et en limitant leur taille afin d'offrir des possibilités à un avenir avec une agriculture "à taille humaine" ou sinon de remettre en A des secteurs tels que Aux Baties, entre 2 Nants et combes des buissons qui sont des secteurs appropriés pour une installation future sans remettre en cause le paysage même lointain.

Enfin comment prétendre vouloir "protéger les paysages en AS et autoriser le changement de destination de bâtis existants mais pas les installations agricoles, sans exploitations, ces paysages n'existeraient pas !

3) Les zonages N de secteurs anciennement agricoles (comme Crêt Albert) parait inopportun. Ces secteur ont été plantés en sapin il y a une quarantaine d'années.

Ceux-ci sont malades ou pour partie exploités et il serait normal qu'ils redeviennent des prairies arborées ... cet affichage le rend difficile,

surtout dans un contexte de tension entre protecteur de la nature "intégristes" et agriculteurs.

Mettre de tels secteurs en zone A serait un affichage de la volonté de voir augmenter les zone d'agroforesterie où règne la biodiversité .... bien plus qu'en zone boisée ou en zone exploitée intensivement.

Pour conclure, le PLUI semble avoir été réalisé sans concertation avec les commune ou le tissu rural local. La volonté d'aller vite a été au détriment d'une concertation locale à une échelle appropriée sur les secteur ruraux notamment.

La volonté de "valider" le PLUI avant les élections ... a fait aboutir un dossier ne traduisant même pas les objectifs affichés dans les documents antérieurs.

Il aurait été judicieux de se donner un peu de temps et de faire confiance au travail des élus de demain qui rechercheront aussi le bien communs. \*\*

bien cordialement.

Damien FILLION-ROBIN

*REPONSE DU MO : R1 : La règle définissant la hauteur des constructions est structurante pour la morphologie urbaine. Elle agit sur le paysage et l'ambiance urbaine d'un quartier, d'une commune. Aussi, elle peut être adaptée en fonction du contexte urbain et/ou des ambitions de développement pour affirmer une centralité, valoriser un linéaire, mettre en valeur un patrimoine, assurer une transition. Elles sont donc définies par secteurs, indépendamment des zonages. On les retrouve dans un plan des hauteurs dédié.*

*Le PADD du PLUi-HMB aborde la question des hauteurs de manière indirecte mais structurante, en lien avec ses orientations relatives à la qualité du cadre de vie (orientation 7), à la densification maîtrisée (orientation 1) et à la limitation de la consommation foncière (orientation 3). Il rappelle que la densité ne doit pas être pensée uniquement en nombre de logements ou en emprise au sol, mais également par une organisation des volumes bâtis qui respecte les formes urbaines existantes, préserve les respirations dans le tissu urbain et s'adapte à la topographie et aux ambiances locales.*

*Sur cette base, le règlement du PLUi-HMB encadre précisément les hauteurs autorisées, selon une approche différenciée par zones et figurant sur les plans de hauteur (règlement graphique - Plan C hauteurs) exprimée en mètres ou en nombre de niveaux, en fonction des caractéristiques du secteur et des objectifs de développement qui y sont associés. Les secteurs les plus accessibles, proches des TCSP ou structurés par une armature urbaine forte, peuvent accueillir des hauteurs plus importantes pour permettre une utilisation optimale du foncier et répondre à la demande en logements, en cohérence avec le principe de ville des proximités porté par le PADD. À l'inverse, dans les tissus pavillonnaires, les secteurs à dominante résidentielle ou les entrées de bourg sensibles, les hauteurs sont strictement encadrées pour garantir une transition harmonieuse avec l'existant, éviter les ruptures d'échelle et préserver les vues, les percées paysagères et la tranquillité des riverains.*

*Ces règles sont complétées par les articles du règlement relatifs à l'insertion architecturale et à l'aspect extérieur des constructions qui imposent de traiter les volumes, les toitures et les gabarits de manière cohérente avec les caractéristiques du tissu bâti environnant. -R2 :*

*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 réaffirment 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.*

*-R3 : 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 : A revisiter**

##### **#Lieu: Fillière - N° 1981 - Levet Joris**

Bonjour mesdames et messieurs,

Je suis propriétaire depuis le 21 novembre 2016 de deux parcelles de terrains formant les lots 2 cadastré OA1886 et lot 3 cadastré OA1887 Dans le lotissement "Le Bel Air" sur la commune des Ollieres lieu dit chez Coppier

Le lotissement a été accepté le 16/11/2015 sous le N° 074 204 A 0002- M01, avec une conformité des travaux en date du 28/07/2016.

Concernant le lot 3 cadastré OA1187 il serait déclassé en zona A au nouveau PLUI-HMB.

Je vous demande de reclasser ce lot en zone Uhs dans le nouveau PLUI-HMB du fait qu'il se trouve en lotissement, tout viabilisé, et que je l'ai acheté au prix fort il y a 10 ans.

Compte tenu de ces remarques et de ces éléments je vous demande de reconsidérer mon dossier.

Je joins à ce recours la copie des données du lotissement.

En comptant sur la considération que vous accorderez à ma demande , je vous prie d'accepter mes sincères salutations.

Joris LEVET

*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 m<sup>2</sup>, 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.-*

*R2 : hors EU et secteur agricole à enjeu fort-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 1985 - Erika CLAUSSE-JANIN**

Bonjour,

Nous avons construit notre maison il y a 25 ans à THORENS-GLIERES, commune dans laquelle j'habite depuis 50 ans, ainsi qu'une grande partie de notre famille. Notre propriété est constituée des parcelles 1879-1883 et 1870 comme expliqué au commissaire enquêteur lors de notre rendez-vous à la mairie de THORENS-GLIERES le 26/06/2025.

Notre propriété a toujours été composée de ces 3 parcelles et nous ne comprenons pas qu'une partie de notre propriété soit classée en zone UD et une autre partie en zone N.

En effet, nous souhaiterions que les parcelles 1870 et 1883 soient reclassées en zone UD comme le reste de notre propriété.

Nous vous remercions de votre attention et espérons que vous pourrez accéder à notre demande.

Erika CLAUSSE-JANIN et Patrice JANIN

*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 m<sup>2</sup>, 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: Charvonnex - N° 1988 - Romand Michel**

Bonjour Mr Le Commissaire Enquêteur,

Je suis propriétaire de la parcelle AE 619 située route des Tivillons à Charvonnex, actuellement non constructible. Dans le cadre de l'évolution du PLU de Charvonnex, je sollicite la possibilité de le rendre constructible.

Recevez Monsieur le Commissaire, mes respectueuses salutations.

Michel Romand

*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 m<sup>2</sup>, 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: Fillière - N° 2018 - CONTAT Erik**

Madame, Monsieur,

Par le biais de ce registre, je demande que le hameau de la gare situé sur la commune d'Evires soit reclassé en UHS. En effet, il comporte plus de 10 habitations existantes et il comporte aussi des projets de construction en cours.

Je vous remercie d'avance pour l'attention que vous porterez à ma demande.

Cordialement,

Erik CONTAT

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution 310 Mairie de Fillière-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 2021 - SAGE Frederic**

Bonjour,

Ma demande porte sur la parcelle 580 Zonage Thorens Glières Nord secteur La Mouille pour le classer en zone AU à l'identique de l'ancien PLUI de Thorens Glières.

Justification, cette parcelle est entouré de Zone UHS avec un accès sur le chemin de la combes, tout les réseaux sont sur ou a proximité de cette parcelle.

Bien cordialement

**REPOSE DU MO : R1 :**

*Le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré 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*

*Pour ce faire, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière. Ainsi, il priorise le renouvellement urbain pour les développements futurs, qui pourra couvrir une grande partie des besoins fonciers, et prévoit une certaine densité dans les projets. En parallèle, il met en place des règles et outils de préservation et développement de la nature 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.*

*La détermination du classement d'une parcelle ne dépend pas uniquement de ses caractéristiques physiques, 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. 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.*

*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.*

*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.*

*Dans ce contexte, une demande de maintien d'une parcelle en zone constructible, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le classement 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 parcelle est hors EU et en secteur agricole à enjeu fort-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 2026 - SAGE Frederic**

Bonjour,

Ma demande porte sur les parcelles 380, 387, 383, 391 Zonage Evires pour conserver le classer en zone A à l'identique de l'actuel PLU.

Aucun sens de changer la classification actuelle A pour passer en AS

Bien cordialement

*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 réaffirment 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.*

*-R2 : avis favorable-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 2055 - PANISSET Stéphane**

demande de reclassement en zone Ump d'une 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: Fillière - N° 2089 - Anonyme**

Bonjour,  
Voici quelques retours concernant la commune de Fillière.

- Projet d'augmentation de la capacité d'accueil de la maison du plateau des Glières : plus de besoins en eau et de rejets, comment cela sera t'il géré ? Augmentation de la fréquentation prévue mais y aura t'il plus de parking ? On peut supposer qu'il y aura plus de trafic routier sur la départementale mais également dans le village de Thorens. Mais est ce adapté ?
- Le STECAL Nt5 autour du Château et de la Chapelle de Sales prévoit un développement touristique. L'environnement de la Chapelle de Sales doit être respecté en l'état
- ER 33 prévoit sur le secteur de la fruitière un parking. Mais le terrain est en pente sur plus d'1ha, travaux de terrassement exorbitants. De plus un parking à l'entrée de Thorens serait plus pertinent qu'en fond de vallée.
- L'OAP 14 Mercier centre prévoit d'urbaniser 2 hectares agricoles pour construire 130 logements. Y a t'il un agrandissement de la D1203 qui est déjà saturée les mardis et jeudis matins et fins de journées ?
- L'OAP 10 projette une ZAE sur 0,9 hectare agricole qui enserrera une zone humide. Comment sera alimentée cette zone humide après travaux ?
- L'ER 32 Bois des Naz de plus de 7 hectares est mentionné « plate-forme bois ». Il s'agit d'une zone naturelle et boisée. Il s'agirait là déboiser une parcelle pour y stocker du bois ! Cela semble être un non sens.
- Plusieurs zones en Nr seraient destinées à stocker des déblais. N'est ce pas des ISDI ? Pourquoi cela n'est il pas mentionné en tant que tel ?
- densification du nombre de logement dans le centre de Thorens. Mais il est déjà difficile de se garer dans le village et d'y circuler. La D2 et D1203 sont déjà très fréquentées et aucun aménagement n'est proposé pour remédier à ces problématiques déjà bien présentes.

*REPONSE DU MO : R1 : 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.-R2 : pour UTN du plateau des Glières-R3 : Le château de Thorens : les projets en extension urbaine situés sur des communes concernées par la loi Montagne, dont Fillière fait partie, sont listés précisément dans le rapport de présentation du PLUi HMB, intégrant les surfaces précises. Selon la loi Montagne, aucune urbanisation n'est possible en discontinuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Le recours à l'outil STECAL pour le château de Thorens vise à permettre le développement encadré des activités existantes au sein de cet ensemble. Le secteur Nt5 englobe le château de Thorens ainsi que l'ensemble de ses dépendances. L'objectif de ce règlement en Nt5 est de permettre des extensions et annexes limitées tout en favorisant le développement des activités existantes.-R4 : 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.-R5 : 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.-R6 : Le PLUi-HMB prend en compte la nécessité d'organiser à l'échelle intercommunale la gestion des déchets inertes du BTP, en conciliant les besoins opérationnels du territoire et les impératifs de préservation des milieux, des paysages et des usages agricoles. Ces installations, lorsqu'elles sont prévues, doivent répondre à une logique de proximité, d'encadrement strict et de compatibilité avec les caractéristiques sensibles des sites concernés.*

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans son orientation 8, affirme la volonté du Grand Annecy d'assurer un développement compatible avec les ressources naturelles, en particulier par la valorisation des matériaux de construction, l'usage de matériaux recyclés et la structuration d'une filière locale de traitement. Il est notamment précisé que le territoire doit organiser des réseaux de stockage, valorisation et réemploi des déchets inertes, tout en préservant au mieux les espaces agricoles, naturels et forestiers.*

*Dans cette logique, le règlement écrit du PLUi-HMB prévoit des dispositions spécifiques. Des zones naturelles spécifiques ont été identifiées pour le stockage (Nr1, Nr2) ou la transformation de matériaux inertes (Nr3, Nr4), avec des prescriptions précises sur les usages autorisés : par exemple, seuls les aménagements liés au stockage sont permis en Nr1, et uniquement s'ils sont compatibles avec la protection des paysages et du milieu naturel.*

*Ainsi, l'inscription de zones autorisant des ISDI n'est pas un encouragement à leur multiplication, mais une mesure de maîtrise et de territorialisation : elle permet d'identifier les secteurs les plus aptes à accueillir ces fonctions dans des conditions acceptables, en réduisant les transports, en encadrant les impacts, et en assurant un suivi par les autorités compétentes.*

*Un travail de recherche et d'analyse est actuellement en cours.*

*De nouveaux secteurs pourront être inscrits dans le PLUi HMB pour l'approbation dans le but de répondre aux obligations du territoire en la matière. Un règlement dédié permettant de les identifier pourra être proposé au besoin. Des prescriptions en vue de leur bonne intégration dans l'environnement proche pourront être prévues. En complément, le travail de concertation avec tous les acteurs va continuer pour identifier de nouveaux sites dans la prochaine évolution du PLUi HMB.-R7 : Le PLUi-HMB encadre le stationnement privé dans une logique de sobriété foncière, d'adaptation au contexte urbain et de transition vers des mobilités plus durables. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment à travers son orientation 2, promeut une organisation du territoire fondée sur l'accessibilité multimodale, en réduisant la place dominante de la voiture dans les formes urbaines. Il vise à libérer de l'espace pour le végétal, les cheminements doux et la qualité d'usage des espaces de vie.*

*Les règles de stationnement privé sont précisées dans le Chapitre 11 – Stationnement du règlement écrit du PLUi-HMB, ainsi que dans le Règlement graphique E – Plan de stationnement. Ces documents fixent, pour chaque zone et type de projet, les obligations en matière de nombre de places, leur localisation, leur accessibilité et leur intégration dans l'aménagement. Des modulations sont prévues selon le contexte (proximité d'un pôle de transports collectifs, mutualisation possible, contraintes physiques du site).*

*L'objectif est de garantir un stationnement suffisant mais non excessif, compatible avec les objectifs de qualité urbaine, de préservation des sols et de promotion des alternatives à la voiture individuelle.-----*

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

**#Lieu: Fillière - N° 2124 - DELOCHE Alain**

EARL LA FERME DE LA PASSION  
Alain DELOCHE  
99 chemin des mouilles derrieres  
74570 FILLIERE

Grand Annecy

Projet PLUi HHD et PDA

Monsieur le Président de la commission d'enquête  
46 avenue des iles  
BP 90270  
74007 ANNECY CEDEX

Fillière, le 27 juin 2025

Objet : PLUi Grand Annecy / Commune Fillière / Evires

Monsieur le Président,

Par la présente, nous souhaitons porter à votre connaissance les points suivants concernant le projet de PLUi du Grand Annecy.

Tout d'abord, nous tenons à vous alerter sur les problèmes de concertation qui ont eu lieu lors de l'élaboration de ce PLUi. En effet, les réunions organisées en fin d'hiver / début de printemps 2025 ne tiennent pas lieu de concertation car arrivant en toute fin de processus ! Or, une concertation se doit d'être le plus en amont possible et collective !

Ensuite, il est indispensable d'identifier notre bâtiment agricole sur le plan A Zonage, situé au lieu-dit « Les Mouilles derrière », parcelle 1201, 1202, 1203 et 1547 de façon à pouvoir appliquer la règle de réciprocité mise en place par l'article L. 111-3 du Code rural qui prévoit que les constructions à usage d'habitation sont tenues de respecter des distances d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles (100 mètres ou 50 mètres selon les régimes) ...

Je dénonce fermement la présence en zone As inconstructible sur bon nombre de mes parcelles qui pourrait accueillir un projet de bâtiment.

Je demande donc la suppression de ces zones As et le classement en zone A, pour un projet d'agrandissement sur les parcelles suivantes :

- Les Mouilles derrière – parcelle n° 554, 555, 615, 616, 617, 1391 et 1394

Enfin, je demande également la suppression de l' « emplacement réservé linéaire » mention chemin, sur la parcelle n° 1395. En effet, cette parcelle est privée, aux abords immédiats d'un bâtiment agricole et en zone agricole où les aménagements ne sont possibles qu'en cohérence avec la

préservation du foncier agricole. L'aménagement d'un chemin ne participe pas de cette cohérence. Cet emplacement réservé doit donc être supprimé.

Dans l'attente de votre positionnement,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour l'EARL La Ferme de la Passion

Alain DELOCHE

*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 : Identification des bâtiments agricoles sur parcelles: 120 A 1201, 1202, 1203 et 1547-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Nâves-Parmelan - N° 2150 - Paulme Sébastien Gaec Les Narcisses**

GAEC LES NARCISSSES  
Sébastien Paulme  
200 CHEMIN DES MIVRES  
74370 VILLAZ  
Grand Annecy  
Projet PLUi HHD et PDA  
Monsieur le Président de  
La commission d'enquête  
46 avenue des îles  
BP 90270  
74007 ANNECY CEDEX

Annecy, le 12 juin 2025

Objet : PLUi Grand Annecy / Communes de Naves Parmelan, Villaz

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par la présente, nous souhaitons porter à votre attention plusieurs points relatifs au projet de PLUi du Grand Annecy.

Tout d'abord, nous tenons à vous alerter sur les difficultés rencontrées en matière de concertation lors de l'élaboration de ce PLUi.

Les réunions organisées à la fin de l'hiver et au début du printemps 2025 ne peuvent être considérées comme une véritable concertation, puisqu'elles sont intervenues en toute fin de processus.

Or, une concertation doit, par définition, se tenir en amont, dans une logique d'échange collectif et constructif.

Par ailleurs, nous déplorons l'absence de prise en compte de certains bâtiments ou projet de bâtiments agricoles, notamment ceux situés sur les parcelles suivantes :

- Naves-Parmelan : parcelle cadastrale n°73
- Villaz : parcelles cadastrales n°2591, 2589, 2590, 2588 et 1918

Nous contestons également le classement en zone As des parcelles suivantes :

- À Villaz : n°1059, 2010, 1070 et 1069
- À Naves-Parmelan : n°73, 74, 72, 75,76, 77, 1316 et 1317

Ce classement en zone As, de nature inconstructible, compromet l'évolution de nos activités agricoles, alors même que nous avons un projet d'agrandissement de bâtiment en cours d'instruction.

Nous demandons donc le classement de ces parcelles en zone A, dans un souci de cohérence avec la réalité de l'activité agricole et de pérennisation de nos exploitations.

S'agissant des emplacements réservés, nous avons plusieurs interrogations :

- Emplacement réservé n°27 : la création envisagée d'un chemin piétonnier de 2 mètres de large le long du Fier et de la Filière traverse de nombreuses parcelles agricoles en zone N, aujourd'hui pâturées par nos animaux et exploitées quotidiennement. Quelles seront les incidences concrètes pour les exploitants ?
- Emplacement réservé n°34 : nous estimons qu'un tracé alternatif, en périphérie, valorisant un itinéraire déjà existant, serait plus pertinent que le projet actuel qui traverse des prairies planes utilisées en pâturage.

Dans l'attente de votre réponse, nous restons à votre disposition pour convenir d'une rencontre sur le terrain, afin de vous exposer plus concrètement les problématiques soulevées.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

GAEC les Narcisses

Sébastien Paulme

*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 :*

*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: Villaz - N° 2154 - REB Jean Luc**

Reclassement d'une parcelle en zone A

*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: Villaz - N° 2164 - GERLIER Colette**

Concerne les parcelles section B N°3139,3830,3829 et 3831 à Villaz

Un lotissement avait été créé en 1999 sur un terrain familial, au lieu-dit Le Félan, section B, comportant 6 lots en zone UB, desservis par une voie centrale large de 6 mètres avec aire de retournement de 15 mètres.

4 lots seulement sur 6 ont pu être construites car les parcelles n°3139,3830 et 3829 ont été reclassées en zone AS lors du PLU établi en 2011.

L'ensemble des parcelles devenues non constructibles a une surface globale de 3234 m<sup>2</sup>.

La voie centrale, lot n° 3831, a été divisée en 2 zones, la partie sud maintenue en UB, la partie nord reclassée AS.

L'argument présenté pour justifier ce reclassement était la protection de la plaine agricole adjacente.

Or, le SCOT du bassin annécien établit en 2011 préconise qu'un terrain constructible de surface inférieure à 5000 m<sup>2</sup> doit rester constructible s'il est desservi par une voie en zone urbanisée, et ce, même s'il ne constitue pas une dent creuse.

Le reclassement de ces parcelles en zone AS détruit la cohérence de l'ensemble. Le passage d'engins agricoles pour leur entretien est source potentielle de dégradations et nuisances.

Je demande donc le rétablissement de l'harmonie dans cette zone, avec la réintégration des parcelles précédemment déclassées dans l'ensemble constructible de 6 lots, tel qu'il a été conçu en 1999, sinon au minimum une conversion en zone A car ce terrain avait été pourvu dès 1999 d'une alimentation en eau potable en vue de productions florales, ce qui n'est plus possible avec le classement AS qui interdit toute installation pour des cultures sous abris.

Respectueusement.



*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 m<sup>2</sup>, 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 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: Villaz - N° 2197 - Eliane TERRIER**

je vous transmets ma contribution en pièces jointes . en vous remerciant.

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°777 Web-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Villaz - N° 2221 - HENRIOT Lucie**

Bonjour,  
Nous contestons ce jour l'OAP numéro 5 LES CRUETS qui selon le plan de l'OAP prévoit d'incorporer notre jardin aux projets immobiliers à venir.  
Ceci n'est absolument pas envisageable compte tenu de la configuration de notre habitation, à savoir que notre résidence principale est précisément orientée vers ce jardin, qui comprend par ailleurs un mur de soutien de l'ensemble du terrain ainsi qu'une habitation traditionnelle (présente au cadastre, il s'agit d'un mazot).  
Nous contestons fermement cette projection qui viendrait non seulement impacter un bâtiment ancien muti-centenaire du cœur du village, et fortement altérer notre qualité de vie dans cette habitation.

*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: Villaz - N° 2225 - Vincent GUYOT**

Bonjour,  
Nous contestons ce jour l'OAP numéro 5 LES CRUETS qui selon le plan de l'OAP prévoit d'incorporer notre jardin aux projets immobiliers à venir.  
Ceci n'est absolument pas envisageable compte tenu de la configuration de notre habitation, à savoir que notre résidence principale est précisément orientée vers ce jardin, qui comprend par ailleurs un mur de soutien de l'ensemble du terrain ainsi qu'une habitation traditionnelle (présente au cadastre, il s'agit d'un mazot).  
Nous contestons fermement cette projection qui viendrait non seulement impacter un bâtiment ancien muti-centenaire du cœur du village, et fortement altérer notre qualité de vie dans cette habitation.

*REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution n°2221 Web-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 2226 - Chappaz Odette et Henri**

À l'attention de la Commission d'Enquête Publique - PLUi-HMB Grand Annecy

Je vous écrit en qualité de propriétaire des parcelles listées en pièce jointe, qui détaille ma demande.

Je vous remercie de bien vouloir la prendre en compte.

*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 m<sup>2</sup>, 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 : parcelle hors EU, en secteur agricole à enjeu fort et traversée par un corridor écologique-----*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 2233 - Chappaz Odette et Henri**

À l'attention de la Commission d'Enquête Publique - PLUi-HMB Grand Annecy

Je vous écrit en qualité de propriétaire des parcelles listées en pièce jointe, qui détaille ma demande.

Je vous remercie de bien vouloir la prendre en compte.

*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 m<sup>2</sup>, 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 : parcelle hors EU, en secteur agricole à enjeu fort et traversée par un corridor écologique-----

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Fillière - N° 2235 - Chappaz Odette et Henri**

À l'attention de la Commission d'Enquête Publique - PLUi-HMB Grand Annecy

Je vous écrit en qualité de propriétaire des parcelles listées en piece jointe, qui détaille ma demande.

Je vous remercie de bien vouloir la prendre en compte.



*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 m<sup>2</sup>, 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 : parcelle hors EU--R4 : parcelle en secteur agricole à enjeu fort-----*

#### **AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

##### **#Lieu: Villaz - N° 2253 - DELETRAZ André**

Ma contribution porte sur l'OAP n°1 parcelles B2765 B2767

Après avoir découvert sur les parcelles concernées que les bâtiments

sont devenus soudain patrimoniaux, que l'on demande de réaliser 10 logements

dans le bâtiment principal (occupé depuis des décennies) sans affecter son aspect patrimonial !... et même détruire un bâtiment existant !.. je demande:

-la suppression de l'OAP n°1

-Une concertation avec les propriétaires pour un développement cohérent

protégeant les droits d'usage ,la protection du patrimoine et sa transmission.

- de prendre exemple sur un même type de bâtiment à 100 mètres de distance

qui a été aménagé récemment en quatre logements.

-

*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.-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: Villaz - N° 2280 - Anonyme**

Habitant de Villaz, je trouve le zonage proposé dans le cadre du nouveau PLU tout à fait pertinent.

En effet, il contribue efficacement à la préservation des espaces agricoles et à la protection de l'environnement, ce qui est essentiel pour l'avenir de notre commune.

Je suis surpris de constater que certains propriétaires, parfois non-résidents de Villaz, demandent le reclassement de leurs parcelles agricoles en zones constructibles, en avançant que celles-ci n'auraient aucune vocation agricole. Or, ces terrains ont bel et bien une utilité agricole et leur reclassement irait à l'encontre de l'intérêt général.

J'espère que les élus sauront faire preuve de discernement et ne céderont pas à des logiques électoralistes ou à des intérêts particuliers, au détriment de l'équilibre du territoire et du bien commun.

*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: Villaz - N° 2291 - Marine COUCHARD**

Objet : Observations et opposition au nouveau PLU du Grand Annecy – impact négatif sur mon activité agricole

Madame, Monsieur le Président(e) de la commission d'enquête de la Communauté d'Agglomération du Grand Annecy

Je me permets de vous adresser la présente lettre afin d'exprimer mes observations et mon opposition à certaines dispositions du nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) actuellement en cours d'élaboration / révision par le Grand Annecy.

En tant qu'exploitante agricole installée sur la commune de Villaz, je suis directement concernée par les règles d'urbanisme encadrant l'usage des sols agricoles. Or, ce nouveau PLUi, dans sa version actuelle, prévoit des restrictions importantes concernant l'implantation de bâtiments nécessaires à l'exploitation, ainsi que de serres agricoles, pourtant indispensables au développement et à la viabilité de mon activité.

Ces limitations compromettent sérieusement la possibilité d'adapter ou d'améliorer mes outils de production, ce qui constitue un frein majeur à la pérennité de mon exploitation et, plus largement, à l'installation et au maintien d'agriculteurs sur le territoire. Une telle orientation va à l'encontre des engagements affichés en faveur de l'agriculture de proximité, de la résilience alimentaire et de la transition agroécologique.

Je demande donc que le règlement du PLU soit revu afin de permettre une réelle prise en compte des besoins agricoles locaux, notamment en autorisant, dans les zones agricoles (zone A), l'implantation des constructions nécessaires à l'activité, dont les serres et bâtiments, dans des conditions compatibles avec les enjeux paysagers et environnementaux.

Je reste à votre disposition pour toute rencontre ou échange permettant de

faire valoir concrètement la réalité de terrain de mon activité et les contraintes auxquelles je suis confrontée.

En vous remerciant pour votre attention et dans l'attente d'une évolution favorable du projet, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Marine COUCHARD - Entreprise La brouette bleue (Ferme florale) à Villaz sur la parcelle 0B3725

Adresse postale : 65 route des Provinces, 74370 VILLAZ

Téléphone : 0675347983

Email : [marine.couchard@gmail.com](mailto:marine.couchard@gmail.com)

**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 réaffirment 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.*

*-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: Groisy- N° 88 - Sibille Myriam Tissot Didier**

Objet : demande de classification de terrain

Parcelle D2393

Madame, Monsieur,

Nous sommes propriétaires en indivision de par la succession de notre père décédé en 2014, d'une parcelle située au Floquet n°D2393 d'une surface de 78a71ca. Cette parcelle, lors de la succession en 2014, était classée 2AU et elle a été déclassée au dernier PLU en A. (les frais de succession ont donc été calculés sur un classement en 2AU).

Ce jour, nous souhaiterions faire reclasser en zone U, 3000 m2, sur cette parcelle et nous vous joignons un projet réalisé par nos soins (ébauche) afin que vous puissiez examiner attentivement notre demande murement réfléchie.

Ce terrain jouxte l'immeuble récemment réalisé « L'Orée du Parmelan ».

Il est situé à moins de 5 minutes à pied de la gare SNCF et des commerces.

Il est à 15 minutes à pied du collège du Parmelan.

Ces critères rentrent donc parfaitement dans les critères de la ville du quart d'heure de l'agglomération d'Annecy.

Ce terrain, nous le rappelons, est entre deux zones urbanisées.

Les viabilités sont existantes sauf les eaux usées qui sont seulement à 100m du raccordement.

Nous sommes prêts, comme vous le verrez dans notre projet ci-joint, de céder à la commune une bande nécessaire afin d'élargir et sécuriser encore plus la route des Aires.

Notre terrain comportait des arbres fruitiers que nous avons arrachés. Mon métier d'arboriculteur (Didier TISSOT) n'ayant pas de succession, et au vu des conditions climatiques extrêmement difficiles, est en phase descendante.

Ce terrain serait idéal pour répondre à la demande de logements sociaux et nous savons que la commune de Groisy est déficiente en logements sociaux et qu'elle est lourdement pénalisée par la loi SRU.

Nous vous demandons donc de bien vouloir examiner notre demande de reclasser 3000 m2 en zone constructible.

Nous vous remercions de porter la plus grande attention à notre projet et vous prions de croire, Madame, Monsieur, en nos sincères salutations.

Didier TISSOT Myriam SIBILLE



**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 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*

*Pour ce faire, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière. Ainsi, il priorise le renouvellement urbain pour les développements futurs, qui pourra couvrir une grande partie des besoins fonciers, et prévoit une certaine densité dans les projets. En parallèle, il met en place des règles et outils de préservation et développement de la nature 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.*

*La détermination du classement d'une parcelle ne dépend pas uniquement de ses caractéristiques physiques, 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. 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.*

*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.*

*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.*

*Dans ce contexte, une demande de maintien d'une parcelle en zone constructible, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le classement 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: Groisy- N° 89 - Myriam Sibille Didier Tissot**

Myriam SIBILLE  
391 Route de Vallour  
74570 GROISY

GRAND ANNECY  
Direction de l'aménagement  
Service Urbanisme – Concertation PLU  
46 Avenue des Iles  
BP 90270

74007 ANNECY Cedex

Groisy, le 26 mai 2025

Objet : demande de classification de terrain

Parcelle A2040

Madame, Monsieur,

Je suis propriétaire de par la succession de mon père décédé en 2014 d'une parcelle A 2040 « sur les Molasses » d'une surface de 01ha 16a et 86ca classé en zone A.

Ce terrain est situé entre deux zones urbanisées. Les viabilités sont existantes sauf les eaux usées qui sont à 120 m du raccordement.

Il est à moins de 5 minutes à pied de la gare SNCF et des commerces.

Il est à 15 minutes à pied du collège du Parmelan.

Ces critères rentrent donc parfaitement dans les critères de la ville du quart d'heure de l'agglomération d'Annecy.

Je suis prête à céder une bande à la commune afin d'élargir et de sécuriser encore plus la route de Saint-Hilaire.

Je demande une surface de 3000 m2 constructible et vous joins 2 projets réalisés par mes soins afin que vous puissiez examiner avec attention ma demande. Le premier étant situé dans la 1ere partie du terrain et le deuxième en limite de la parcelle A- 2039. Je sais qu'il est peu probable de réaliser des logements individuels, c'est pour cela que je vous joins ces projets de collectifs et qui permettraient tout de même à mes deux enfants de rester dans la commune sur un terrain de famille.

Groisy manque cruellement de logements sociaux et est pénalisé par la loi SRU, ce terrain serait idéal pour répondre à cette demande de logements sociaux, entre autres.

Je vous remercie de prendre ma demande en considération.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

Myriam SIBILLE

**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 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*

*Pour ce faire, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière. Ainsi, il priorise le renouvellement urbain pour les développements futurs, qui pourra couvrir une grande partie des besoins fonciers, et prévoit une certaine densité dans les projets. En parallèle, il met en place des règles et outils de préservation et développement de la nature 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.*

*La détermination du classement d'une parcelle ne dépend pas uniquement de ses caractéristiques physiques, 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. 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.*

*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.*

*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.*

*Dans ce contexte, une demande de maintien d'une parcelle en zone constructible, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le classement 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: Groisy- N° 267 - DELETRAZ Pascal**

Je renouvelle la demande que j'avais formulée sur votre registre du PLUI en date du 14/01/2024

Vous trouverez ce document en pièce jointe

En vous remerciant par avance, de l'attention que vous voudrez bien lui porter

Pascale Deletraz

*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 ann*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Groisy- N° 366 - TITOUT Béatrice**

GRO 024 Nuisances dues à une entreprise de recyclage de métaux installée au coeur du tissu urbain d'habitations

*REPONSE DU MO : -----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**

**#Lieu: Charvonnex - N° 365 - METRAL Guy**

GRO 023 Demande de suppression de l'élément patrimonial concernant la maison située sur la parcelle AB n°385 commune de Charvonnex en raison de projet de travaux

*REPONSE DU MO : R1 : L'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée au patrimoine répond à la volonté du Grand Annecy de construire un projet d'urbanisme attentif à la mémoire des lieux, à la qualité des constructions anciennes et aux ambiances héritées qui façonnent l'identité du territoire. Ce choix s'inscrit dans un double constat, formulé dès le diagnostic territorial : d'une part, un patrimoine riche et diversifié mais souvent non protégé au titre des documents d'inventaire classiques, et d'autre part, une tendance à l'homogénéisation dans certaines extensions ou reconstructions, entraînant un effacement progressif des repères historiques et paysagers.*

*Face à cela, le PLUi-HMB a choisi de dépasser le cadre des seuls périmètres protégés (monuments historiques, sites inscrits ou classés) pour élaborer une approche plus large fondée sur la reconnaissance d'un patrimoine ordinaire, diffus, mais structurant à l'échelle du quotidien : fermes anciennes, maisons de maître, bâtiments publics, petits ouvrages en pierre, éléments de clôture, bâtiments industriels ou religieux du XXe siècle... Tous ces objets, parfois banals en apparence, participent pleinement à l'ambiance des lieux et constituent l'identité patrimoniale du territoire annécien. L'OAP Patrimoine a été conçue dans cette optique, en appui de l'orientation 7 du PADD, qui vise à préserver et à valoriser les éléments patrimoniaux. Elle se compose ainsi de fiches thématiques classées par typologies de patrimoine (bâti agricole, patrimoine religieux, architecture du XXe siècle, patrimoine industriel, petits éléments, patrimoine des espaces publics...) et non par commune, afin de favoriser une lecture transversale. Chaque fiche comprend des éléments de définition et de repérage et des prescriptions d'intervention : préservation des volumes, réemploi des matériaux, intégration des annexes ou extensions, traitement des abords, compatibilité des usages...*

*L'OAP patrimoine est opposable dans un rapport de compatibilité : tout projet réalisé sur un élément repéré doit respecter ses orientations, tout en laissant toutefois une marge de manœuvre lors de l'instruction du ou des permis de construire. Elle constitue un outil pour la mise en œuvre d'un urbanisme négocié et permet un cadre applicable sur l'ensemble du territoire.*

*L'objectif n'est pas de sanctuariser ni de figer les éléments repérés dans l'OAP, mais d'encourager leur réhabilitation respectueuse, leur transformation compatible avec leur logique constructive, et leur mise en valeur dans le cadre de projets neufs. L'OAP patrimoine s'adresse autant aux porteurs de projets qu'aux communes, dans une logique d'accompagnement et de montée en qualité. Elle s'articule étroitement avec les OAP Paysage et le règlement, notamment sur les questions de matériaux, de gabarits, de transitions bâties ou de traitement des limites. Ainsi, pour répondre aux objectifs de préservation, s'il s'agit d'une demande de suppression ou d'évolution, elle ne peut pas être prise en compte. -R2 : Repérage patrimoine rural n°19 ancienne ferme-----*

**AVIS COMMISSION : Accord avec le MO**